



## ELEMENTS UTILES de JURISPRUDENCE

### en MATIERE D'INSALUBRITE

#### *Jurisprudence administrative*

L'analyse de la jurisprudence administrative de ces dernières années montre l'application rigoureuse que fait le juge administratif des textes du code de la santé publique : respect des procédures et des formes, appréciation de plus en plus stricte de la notion d'irrémédiabilité, définitions utiles des différentes catégories de locaux impropres par nature à l'habitation

...

Les arrêts les plus significatifs sont brièvement présentés ci-après

### I- PROCEDURE des art L1331-26 et suivants du code de la santé publique

#### I-1- L'obligation d'agir

##### ***C'est d'abord celle de faire rapport :***

Il est rappelé qu'en application du L1331-26 du CSP, le préfet et la DDASS (compétente à cette date) – mais cette obligation s'impose parallèlement aux SCHS, instruisant pour le compte de l'Etat, ainsi, aujourd'hui, qu'aux DT des ARS – sont tenus de donner suite à la plainte pour insalubrité d'un occupant et ne peuvent reporter sur le maire de la commune (non dotée d'un SCHS) la visite du logement et la suite à donner : **CE 14/11/2011/ ville de Rodez** :

*" ..... , la cour administrative d'appel de Bordeaux n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que la visite d'un immeuble, à la suite d'une plainte pour insalubrité susceptible de déboucher sur la mise en œuvre de la procédure régie par les articles L.1331-26 et L. 1331-28 du CSP, relevait de la compétence du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales et en en déduisant l'illégalité de la décision par laquelle le préfet de l'Aveyron avait refusé de donner suite à la demande de visite formulée par le locataire d'un logement transmise par le maire de Rodez, au motif qu'il appartenait selon lui à cette commune, qui ne dispose pas d'un service communal d'hygiène et de sécurité, d'y procéder elle-même ;"*

Un arrêt de la **CAA de Nantes, du 26/01/2012- n°10NT02263**, rappelle que le directeur de l'ARS lorsqu'il est saisi d'une demande tendant à établir un rapport constatant l'insalubrité d'un logement ne peut rejeter cette demande :

*" Considérant que ces dispositions réservent expressément au seul DDASS la compétence pour établir le rapport motivé sur l'insalubrité d'un immeuble signalé, lequel constitue une formalité substantielle conditionnant la mise en œuvre des pouvoirs de police spéciale qui incombent au préfet, saisi de ce rapport, pour consulter la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques et pour prescrire, conformément à l'avis rendu par cette commission, les mesures propres à remédier à l'insalubrité de l'immeuble ainsi que pour prononcer l'interdiction temporaire ou définitive de l'habiter; que si le DDASS peut, comme le fait valoir le ministre chargé de la santé, apprécier, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, l'opportunité de poursuivre la procédure pour insalubrité, le refus dudit directeur de saisir le préfet d'un rapport motivé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné constitue une décision faisant grief et, comme telle, susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir;"*

L'arrêt de la CAA conclut d'ailleurs que :

*"l'exécution du présent arrêt implique nécessairement que les services du ministère du travail, de l'emploi et de la santé procèdent, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêt, à une nouvelle enquête administrative à l'effet d'établir si ledit immeuble 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 ... "*

### **Le rapport doit être fondé sur une visite**

Deux décisions rendues par la **CAA de Paris le 29/01/ 2008** et la **CAA de Bordeaux du 12/02/2008** ont rappelé que la visite des lieux, bien que ne résultant d'aucun texte, devait être l'élément fondateur du rapport établi par les services de la DDASS (ou du SCHS).

### **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;"*

### **Cette obligation de réagir suite à la plainte d'occupants 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 L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6 et L.511-1 à L.511-6 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."*

### **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.

## **I-2- Les questions de procédure**

*Une fois la procédure choisie<sup>1</sup>, il est indispensable, sous peine de voir les décisions prises annulées par les juridictions administratives, de respecter strictement les règles de forme qu'elle contient.*

L'existence d'un vice de procédure entraînera l'annulation de la décision dès lors qu'elle sera attaquée alors même que la situation observée justifiait la prise de cette décision, et que cette décision est prise afin de protéger les occupants des locaux.

Il convient donc d'être particulièrement vigilant sur l'application des règles de procédure en vigueur lors de la mise en œuvre des pouvoirs de police du préfet en matière d'insalubrité.

### **Le respect du contradictoire**

Dans nombre de contentieux, les requérants arguent sur le défaut de respect de l'art 24 de la loi de 2000 qui impose l'information de l'intéressé avant décision administrative et, notamment en matière de police. De façon constante, les tribunaux répondent que les art L1331-26 et suivants du CSP prévoyant une procédure contradictoire devant le CODERST, l'application de l'art 24 de la loi précitée n'était pas requise, non plus qu'aucune procédure contradictoire autre que celle qui est prévue au L1331-26.

La position de principe ressort, en particulier, d'un arrêt du **CE du 5/06/2002 / SCI « Les Fougères »** qui statue sur le fait que le respect du contradictoire en insalubrité est satisfait par le respect de la procédure de l'art L.1331-27 du CSP :

*"contrairement à ce que soutient la société requérante, le rapport de l'inspecteur de salubrité sur lequel le conseil départemental d'hygiène s'est fondé pour rendre son avis n'avait pas à être établi*

<sup>1</sup> Ceci vaut tout particulièrement pour les procédures du L1331-26 et celles du L1331-22 : il ne faut pas mélanger, non plus que les procédures, les argumentaires qui sont la base légale de la procédure choisie. (CE 27/10/ 2006)

*contradictoirement, dès lors que son appréciation sur les faits pouvait être contestée devant ledit conseil".*

idem : **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."*

Dans son arrêt du **30/01/2015- N° 13MA00292**, la **CAA de Marseille** rappelle *"que le Conseil constitutionnel a précisé dans sa décision n° 2010-26 QPC du 17 septembre 2010, que les dispositions de l'article L. 1331-27 précité du code de la santé publique garantissent l'information du propriétaire quant à la poursuite de la procédure relative à la déclaration d'insalubrité de l'immeuble et lui offrent la faculté d'être entendu à l'occasion des différentes étapes de celle-ci ; qu'il s'ensuit que si les intéressés ne doivent pas être nécessairement convoqués pour la visite des lieux..."*....

La QPC citée en référence, relative à la loi Vivien, rappelle dans son point 9 que :

*"Considérant, d'autre part, que l'article L. 1331-27 du code de la santé publique garantit l'information du propriétaire quant à la poursuite de la procédure relative à la déclaration d'insalubrité de l'immeuble et lui offre la faculté d'être entendu à l'occasion des différentes étapes de celle-ci" ....*

Cette position est défendue par tous les tribunaux depuis lors.

### **La régularité de la saisine et de l'avis du CODERST**

L'ensemble des règles de procédure doit être rigoureusement respecté : ainsi, la **CAA de Bordeaux** a estimé dans l'arrêt **n° 10BX01373 du 1/02/ 2011** que :

*"Les membres du conseil reçoivent, huit jours au moins avant la date de la réunion, sauf en cas d'urgence, une convocation écrite comportant l'ordre du jour ainsi que les documents nécessaires à l'examen des affaires inscrites." ; que, s'il ressort des pièces du dossier que les membres de la commission ont bien été convoqués à la réunion du 23 juin 2006 dans les délais fixés par l'article R. 1416-20 précité du code de la santé publique, il n'est pas établi que la convocation des membres aurait été accompagnée des documents nécessaires à l'examen de l'affaire ; que la décision du 5 juillet 2006 du préfet de la Vienne est ainsi intervenue à l'issue d'une procédure irrégulière"*

En application de l'article 70 de la loi du 17 mai 2011 le juge considère que les irrégularités de la séance du CoDERST doivent être prises en considération à partir du moment où elles ont une influence prépondérante sur l'acte pris par le préfet : (**CAA de Douai n°11DA00304**).

*"Considérant que l'article 70 de la loi du 17 mai 2011 dispose que : « Lorsque l'autorité administrative, avant de prendre une décision, procède à la consultation d'un organisme, seules les irrégularités susceptibles d'avoir exercé une influence sur le sens de la décision prise au vu de l'avis rendu peuvent, le cas échéant, être invoquées à l'encontre de la décision » ; que ces dispositions, d'application immédiate, énoncent, s'agissant des irrégularités commises lors de la consultation d'un organisme, une règle qui s'inspire du principe selon lequel, 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 ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie; que l'application de ce principe n'est pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte; que, par ailleurs, ni le procès-verbal de séance, ni aucune autre pièce du dossier, en dépit des affirmations du ministre, ne permettent de vérifier la composition exacte de la commission lors du délibéré, ni le nom et la qualité des membres ayant pris part au vote; que, par suite, compte tenu des imprécisions du procès-verbal concernant tant la composition exacte de la commission que le déroulement du délibéré et du vote, et, eu égard à la présence de trois représentants supplémentaires de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales ayant pu exercer un rôle prépondérant au cours de cette séance, ces irrégularités doivent être regardées, dans les circonstances de l'espèce, comme de nature à exercer une influence sur le sens de la décision prise, et ce, alors même que l'insalubrité réparable de l'immeuble a été votée à l'unanimité;"*

**En application de l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, le CODERST doit se prononcer explicitement sur la réalité et les causes de l'insalubrité et les moyens propres à y remédier.**

Un vote « pour ou contre » le rapport du préfet ou le projet d'arrêté qui lui est soumis entraîne désormais de plus en plus fréquemment lorsque ce point est soulevé, l'annulation de l'arrêté préfectoral pour vice de procédure. Ainsi, dans un arrêt du 19 décembre 2008, le Conseil d'Etat a fait droit à la demande de la société requérante de suspendre 18 arrêtés d'insalubrité irrémédiable compte tenu du doute sérieux existant quant à la régularité de la procédure conduite devant le CODERST.

L'avis du CODERST doit donc être explicite et reprendre à son compte les éléments du rapport car ce document lie la décision du préfet.

***Une très abondante et constante jurisprudence illustre ce point, sanctionnant ainsi tous les PV de réunion des CODERST mal rédigés.***

A titre d'exemples :

**CAA de MARSEILLE arrêt du 15/11/2010 :**

*"Considérant, d'une part, qu'il résulte de l'instruction et notamment du rapport d'enquête du SCHS de la ville de Bastia dont les constatations ne sont pas sérieusement remises en cause par l'avis technique d'un ingénieur expert, produit aux débats par les requérantes, qu'en raison de sa vétusté, des infiltrations généralisées altérant l'ensemble des murs, de la dégradation de la couverture, de certains planchers, des balcons ainsi que du mauvais état des installations électriques et de la cage d'escaliers, l'immeuble en cause constituait un danger pour la santé et la sécurité de ses occupants ou voisins, au sens des dispositions de l'article L. 1331-26 du code de la santé publique (...) le préfet était tenu, en application des dispositions de cet article, d'inviter le CODERST à émettre son avis sur la réalité de l'insalubrité et les mesures éventuelles pour y remédier;"*

**CAA de DOUAI, 15/06/2010 :**

*"que l'instance consultative s'est bornée à énoncer qu'elle « émet un avis favorable à la majorité », sans se prononcer expressément ni sur la réalité et les causes de l'insalubrité, ni sur les mesures propres à y remédier, ni même sur le caractère irrémédiable de l'insalubrité invoquée; que, par suite, l'avis du conseil départemental d'hygiène en date du 11 octobre 2005, d'ailleurs postérieur à l'arrêté attaqué, ne comportait pas les précisions exigées par l'article L. 1331-26 du code de la santé publique".*

**Dans le même sens : CAA de Marseille du 4/07/2013 N° 11MA03666 :**

*" qu'il ressort du procès-verbal de cette réunion que le conseil s'est borné à énoncer que, pour le dossier concernant l'EURL " La Compagnie .....", et la " mise en œuvre d'une procédure d'insalubrité dans un immeuble sis 10 bd des Italiens ", " l'avis est favorable à l'unanimité aux propositions du rapporteur ", sans se prononcer expressément ni sur la réalité et les causes de l'insalubrité, ni sur les mesures propres à y remédier ; que cet avis, qui ne comportait pas les précisions exigées par l'article L.1331-26 du code de la santé publique, est donc entaché d'illégalité ;".*

Dans cette affaire l'arrêté a été annulé par exception d'illégalité d'une DUP prise en loi Vivien.

**Et encore : CAA de Lyon (arrêt du 1/10/2013) :**

*"Considérant qu'il ne résulte pas de l'instruction que, dans sa séance du 19 janvier 2012, le CODERST se serait explicitement prononcé sur la réalité et les causes de l'insalubrité de la maison d'habitation appartenant aux consorts A...et sur les mesures propres à remédier à cette insalubrité ; que cette irrégularité est susceptible d'avoir eu une incidence sur le sens de la décision du préfet ; que, par suite, les consorts A...sont fondés à soutenir que l'arrêté litigieux est intervenu à la suite d'une procédure irrégulière qui l'entache d'illégalité et que la décision rejetant leur recours hiérarchique, également contestée, est elle-même, par voie de conséquence, entachée d'illégalité;"*

Ces exigences s'appliquent également en cas d'arrêté délimitant un périmètre insalubre, en application de l'art L1331-25, comme l'a rappelé la **CAA de Marseille (arrêt du 5/04/2012) :**

*"Considérant que le MINISTRE ...soutient, d'une part que la CODERST a donné un avis motivé et complet le 19 décembre 2008; d'autre part qu'elle n'avait pas à se prononcer sur le caractère irrémédiable ou non de l'insalubrité; qu'il ressort toutefois des dispositions combinées des articles*



*L.1331-25 et L.1331-28 sus mentionnés du code de la santé publique que la possibilité pour le préfet de prendre une décision prononçant l'interdiction définitive d'habiter et ordonnant la démolition est conditionnée par un avis de la commission concluant expressément à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce; que ce moyen ne peut ainsi qu'être écarté;"*

Les occupants comme les propriétaires doivent être avisés de la procédure engagée, notamment de la réunion du CDH(CODERST) : ainsi l'a rappelé la **CAA de Versailles (arrêt du 28/09/2006)** :

*"que, contrairement aux dispositions précitées de l'article L.1331-27 du code de la santé publique, il est constant que ces occupants n'ont pas été avisés de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène et de la faculté qu'ils avaient de produire leurs observations devant ce conseil; que, dans la mesure où l'interdiction définitive d'habiter les lieux était susceptible d'être prononcée par le préfet de la Seine-Saint-Denis et où, si le propriétaire ne satisfaisait pas à ses obligations de logement, ces occupants pouvaient se voir privés d'un logement, l'obligation d'aviser les occupants des logements concernés ne peut être regardée comme dépourvue de caractère substantiel; que, dès lors, la procédure a été irrégulière"*

### **La publicité foncière des arrêtés d'insalubrité**

La publication au fichier immobilier est prévue par la loi et entraîne d'importants effets de droit, d'où la nécessité d'y procéder. Cependant, l'absence de publication n'entraîne aucune conséquence au regard de la légalité de l'arrêté, non plus que de son opposabilité :

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'Etat :

*"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 code de la santé publique, et a ainsi commis une faute de nature à engager la responsabilité de l'Etat"*

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 ;"*

### **La procédure en 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"*

### I-3- L'évaluation de la remédiabilité et de l'irremédiabilité

La rédaction de l'art L.1331-26 permet d'apprécier l'irremédiabilité en fonction du critère du out des travaux, qui ne doit pas être supérieur à celui d'une reconstruction - ou du critère de l'impossibilité technique de faire: il en résulte que l'absence ou l'insuffisance de ces éléments entraînent l'irrégularité de l'arrêté. On rappelle que l'irremédiabilité ne s'applique qu'au bâtiment - ce que précise le texte du L. 1331-26- dans son ensemble et non à des logements seuls car on ne peut évaluer le coût de reconstruction d'un seul logement indépendamment de la structure bâtie à laquelle il appartient....

Quelques Cours administratives d'appel admettent encore de se fonder sur les seuls éléments techniques fournis par le rapport d'insalubrité, mais d'autres, telles que celles de Paris, Versailles ou Marseille examinent de façon de plus en plus précise les éléments chiffrés fournis tant par l'administration que par les requérants.

D'une façon générale, le juge administratif est de plus en plus réticent à qualifier d'insalubre irrémédiable un bâtiment. 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 - comme en témoignent les exemples de jurisprudence récente, ci-après, confortant, ou non, la position de l'administration :

Dans l'arrêt cité ci-dessus, la **CAA de Marseille (15/11/2010)** a effectivement jugé que :  
*"qu'eu égard à l'ampleur des désordres précédemment énumérés et à l'importance du coût des travaux nécessaires pour assurer l'habitabilité du bâtiment et remédier aux désordres constatés, coût qui n'est pas sérieusement contredit par l'avis technique de l'expert versé aux débats et dont il n'est pas contesté qu'il excède celui de la reconstruction de l'immeuble dont s'agit, ledit conseil départemental a, à juste titre, conclu, dans son avis émis le 23 mars 2007, à la réalité de l'insalubrité irrémédiable de cet immeuble ;"*

La même **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 ;"*

Cet arrêt présente l'intérêt supplémentaire de juger également qu'un propriétaire peut toujours faire des travaux sur un immeuble déclaré insalubre irrémédiable :

*"Considérant ....qu'il ressort des dispositions de l'article 5 de l'arrêté querellé que M. A pouvait réaliser à son initiative des travaux permettant de rendre le bâtiment salubre, la mainlevée dudit arrêté pouvant alors être prononcée après constatation par les agents compétents de la sortie d'insalubrité de l'immeuble; que, par suite, l'intéressé n'est pas fondé à soutenir que l'arrêté en cause l'aurait privé de la possibilité d'effectuer les travaux qu'il déclare avoir envisagé;"*

De même, la **CAA de Lyon** a-t-elle donné raison à l'administration (**arrêt du 29/11/2012**) en ces termes :

*" ...si M. A se prévaut, pour affirmer que le coût total des travaux nécessaires pour résorber l'insalubrité est inférieur à la somme de 80 000 euros retenue par les premiers juges ainsi qu'à la valeur de reconstruction de l'immeuble, du rapport rédigé par un expert désigné par le TGI de Nevers,*

*ledit rapport ne portait que sur les seuls éléments du litige entre M. A et son locataire soumis au Tribunal, et ne tendait qu'à la détermination de travaux de remise en état du logement, sans prise en compte d'éléments d'insalubrité relevés par le préfet de la Nièvre dans l'arrêté en litige, tenant en particulier à la présence de plomb dans les peintures de l'immeuble ou à l'absence de conformité aux normes du circuit électrique; que M. A se borne, par ailleurs, à affirmer, sans produire davantage d'éléments sur ce point qu'en première instance, que le montant de la reconstruction de l'immeuble dépasserait largement l'évaluation, à hauteur de 63 000 euros, retenue par l'administration; que, dès lors, l'arrêté préfectoral en litige n'est pas entaché d'erreur d'appréciation;"*

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'Etat : **CE 15/04/2015 – Mathieu :**

*" 3. Considérant qu'il résulte des dispositions précitées du quatrième alinéa de l'article L. 1331-26 du code de la santé publique que l'insalubrité ne peut être qualifiée d'irrémédiable que lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin ou que les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction ; que, dans le cas où, ces conditions n'étant pas remplies, l'insalubrité ne peut être regardée comme présentant un caractère irrémédiable, il résulte des dispositions du II de l'article L.1331-28 du même code qu'il appartient à l'autorité administrative de prescrire la réalisation par le propriétaire des mesures strictement nécessaires pour y mettre fin, sans que l'intéressé puisse faire valoir utilement que le coût des mesures ordonnées est disproportionné par rapport à la valeur vénale de l'immeuble ou aux revenus qu'il en retire »...*

*« qu'ainsi, après avoir estimé, par une appréciation souveraine, que le coût des travaux prescrits par l'arrêté du 28 janvier 2010 du préfet du Puy-de-Dôme et celui d'une reconstruction de l'immeuble s'élevaient respectivement à 74 725 euros et 129 000 euros, la cour administrative d'appel de Lyon n'a pas commis d'erreur de droit en en déduisant que l'insalubrité ne pouvait être qualifiée d'irrémédiable et que le moyen soulevé devant elle par M.B..., tiré de ce que le coût des travaux était disproportionné par rapport à la valeur vénale du bien et au loyer prévu par le bail, était inopérant;"*

Le juge vérifie de plus en plus précisément le caractère irrémédiable de l'insalubrité au regard de la qualification des désordres et des éléments de cout apportés par l'administration; ainsi la **CAA de Paris (3 arrêts du 10/03/2011)** a-t-elle jugé que :

*" ....la vétusté et un affaiblissement des éléments porteurs verticaux et horizontaux, un mauvais état des murs et revêtements, la présence d'humidité dans les parties communes et privatives, la dangerosité des installations électriques et la présence de plomb dans les peintures ; Considérant, toutefois, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que ces désordres, y compris ceux affectant les éléments porteurs, exigeaient, pour qu'il y soit remédié, des travaux qui auraient été techniquement irréalisables ou qui auraient pu être regardés comme équivalant à une reconstruction de l'immeuble;"*

**La CAA de Versailles (arrêt du 4/06/ 2011- n° 10VE02075)**, a annulé un arrêté d'insalubrité irrémédiable, au motif qu'en l'espèce, le préfet n'établissait pas que le coût de la reconstruction soit supérieur à la valeur de l'immeuble ou qu'il y ait impossibilité technique de réaliser les travaux.

Dans le même sens : **CAA de Marseille arrêts n° 09MA01304 et n° 09MA01421 du 23/05/ 2011.**

**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 :

*" Considérant qu'il résulte de l'instruction, et notamment du rapport d'analyse rédigé par le cabinet d'études .. à la demande de l'administration, que les logements implantés dans la rue M sont, au regard des critères de salubrité, dans des situations hétérogènes; que, toutefois, selon ce rapport, aucun immeuble ne se trouve être dans l'impossibilité de ne pouvoir être réhabilité, y compris des*

logements vacants depuis de nombreuses années et de ce fait très dégradés; que, par ailleurs, selon l'analyse financière dudit rapport, les coûts de réhabilitation devraient s'échelonner entre 400 à 600 euros le m<sup>2</sup> pour un logement peu dégradé et entre 1 100 à 1 300 euros le m<sup>2</sup> pour des logements à l'abandon, et que ces sommes comprennent les travaux de réfection du poste VRD; que si ce même rapport indique un coût moyen de reconstruction s'élevant à la somme de 1 000 euros le m<sup>2</sup>, il relève, toutefois, que ce prix s'entend hors coût du foncier et VRD, alors même que la rénovation du réseau de distribution d'eau potable et le raccordement des immeubles situés rue M au réseau des eaux usées sont des causes anciennes de vétusté de l'ensemble; que, dès lors, il n'est pas établi que les immeubles en litige ne peuvent être réhabilités ni que cette réhabilitation serait plus coûteuse que la reconstruction; que, par suite, M. A est fondé à soutenir que les arrêtés du 5 novembre 2008 du préfet de la Seine-Maritime sont entachés d'illégalité et à en demander l'annulation ; "

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, et annule l'arrêté du préfet sur ces fondements :

"Considérant, ..... , qu'il résulte de l'instruction, ....., que l'immeuble de deux étages appartenant aux époux A comporte une charpente et une couverture en mauvais état, une installation électrique vétuste, des revêtements muraux dégradés, des installations sanitaires en mauvais état et non ventilés, des plafonds dégradés, des systèmes de chauffage absents ou inadaptés, et des systèmes de ventilation non réglementaires; que si le ministre soutient que la mise aux normes d'habitabilité de l'immeuble relève de travaux de construction ou de reconstruction, et non de réparation, qui touchent au gros-œuvre et aux structures de l'immeuble, il ne démontre pas plus en appel qu'en première instance que les travaux à exécuter seraient techniquement irréalisables ou que leur montant excéderait le coût de la reconstruction du logement; qu'en effet, le ministre produit une évaluation sommaire des travaux à hauteur de la somme de 208 275 euros, soit 1 820,90 euros/m<sup>2</sup> alors que le coût de la construction neuve pour le quartier dont s'agit est de 1 495 euros/m<sup>2</sup>, tandis que les époux A ont évalué le coût des travaux à 130 226,66 euros, soit 1 138,54 euros/m<sup>2</sup> ; que le ministre ne peut utilement invoquer les dispositions de l'article R. 1331-9 du code de la santé publique en vertu duquel le coût de l'ensemble des travaux rendus nécessaires résulterait de ceux effectués pour assurer la sécurité et la salubrité de l'ouvrage ainsi que les frais liés à la maîtrise d'ouvrage assurée par la commune, incluant des frais d'assurance et de maîtrise d'œuvre, dès lors que cet article se rapporte à l'exécution d'office des mesures prescrites par le représentant de l'Etat... " ; "Qu'ainsi, le ministre n'établit pas, par les moyens qu'il invoque, que l'immeuble en cause ne pourrait être réhabilité ni que cette réhabilitation serait plus coûteuse que la reconstruction du bâtiment;"

Même position et même raisonnement juridique adoptés par la même Cour dans un dossier d'irremediabilité insuffisamment étayé en copropriété : **CAA de Marseille 13/06/2013 N° 10MA02008**

La régularité de la procédure *implique que les chiffrages soient produits devant le Coderst*, lequel doit se prononcer au vu de cet élément : **CAA de Versailles N° 15VE00368 du 7/07/2016** :

" CODERST [réunie] le 4 juillet 2013 pour émettre un avis,....., s'est borné à indiquer qu' " il est impossible de remédier à l'insalubrité de ces bâtiments, compte tenu de l'importance des désordres affectant ces bâtiments, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité, dont l'évaluation est égale ou supérieure au coût de reconstruction de chaque bâtiment ", sans se prononcer expressément ni sur les mesures propres à remédier à l'insalubrité, ni même sur une estimation et une comparaison des coûts alors qu'il ne ressort pas davantage des termes du procès-verbal que l'étude sommaire de comparaison des coûts de sortie d'insalubrité produite en appel aurait été soumise au CODERST lors de la lecture du rapport du service communal d'hygiène et de santé de la commune de Saint-Denis; que l'avis ainsi émis est irrégulier, faute de comporter les indications exigées par les dispositions précitées de l'article L. 1331-26 du code de la santé publique" ;

Dans cette affaire l'arrêté d'insalubrité irrémédiable a été annulé suite à un recours portant sur la légalité et le fondement de la DUP Vivien.

Enfin, un arrêt de la **CAA de Paris – N° 11PA02677 du 6/12/2012** portant sur l'irremediabilité d'une copropriété a écarté les éléments chiffrés de l'administration au profit des chiffres de la copropriété requérante :

" que ces devis détaillés [fournis par la copropriété], alors même qu'ils seraient moins complets que ceux prévus par l'étude du STH, sont susceptibles de remédier aux désordres constatés par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) tenant



*principalement à une importante humidité et à des problèmes d'isolement et d'étanchéité de l'immeuble, au mauvais état des murs, planchers et plafonds, à la dangerosité des installations électriques et à la propagation de vecteurs de contamination, et sont ainsi de nature à contredire utilement l'estimation du STH, dont les requérants soutiennent sans être contredits qu'elle comporte des lacunes, toutes les parties privatives n'ayant pu être visitées, tandis que la méthode d'estimation du coût de la reconstruction comme du coût de la réhabilitation n'a pas été justifiée par l'administration; qu'ainsi, il n'est pas établi que les travaux à engager pour mettre fin à l'insalubrité de l'immeuble seraient plus coûteux que sa reconstruction; que c'est par suite à tort que le préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris et le ministre des affaires sociales et de la santé ont estimé que l'immeuble situé ... à Paris était atteint d'une insalubrité irrémédiable;"*

La même rigueur est apportée par le juge, saisi d'une demande de requalification de l'insalubrité de remédiable en irrémédiable, constatée par un arrêté : **CAA de Lyon arrêt du 11/10/2012** :  
*"Considérant, ...qu'aux termes du deuxième alinéa de l'article L. 1331-26 du CSP: " L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irrémédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction. " ; qu'il résulte de l'instruction que le montant des travaux édictés par le préfet du Puy-de-Dôme, qui ont été évalués à la somme de 74 725 euros toutes taxes comprises, est inférieur au coût de reconstruction du même bâtiment, qui a été évalué en cours de procédure à la somme non contestée de 129 000 euros toutes taxes comprises; que, dès lors, l'insalubrité du bâtiment ne pouvait être qualifiée d'irrémédiable; que M. ne peut utilement se prévaloir sur ce point du fait que les travaux affecteraient le gros œuvre ou que leur coût serait disproportionné au regard des revenus qu'il retire du bail et de la valeur vénale du bien ; »*

De même si d'autres critères sont avancés par le préfet notamment, ceux qui relèvent du RSD ou de situations liées à la suroccupation, et que les critères posés par l'art L.1331-26 sont absents ou insuffisants, l'arrêté d'insalubrité irrémédiable est annulé : ainsi le rappelle la **CAA de Versailles dans un arrêt du 1/03/2012** :

*" Considérant qu'il résulte de l'instruction que le logement en cause a été regardé comme affecté d'une insalubrité irrémédiable au motif qu'ont été relevées diverses causes d'insalubrité tenant à l'absence de fenêtre dans le séjour, à la présence d'humidité et à la communication directe entre les WC et la cuisine; que le logement en cause, d'une superficie de 34 m<sup>2</sup>, constitue un studio dont la pièce principale est dotée d'une fenêtre, l'entrée, la cuisine et le coin sanitaire étant des locaux aveugles, alors même qu'il a été qualifié d'appartement de deux pièces principales par le bail de location; qu'en outre les conditions d'occupation d'un logement ne sauraient constituer par elles-mêmes une cause irrémédiable d'insalubrité; qu'ainsi l'humidité constatée, causée pour l'essentiel par le surpeuplement des lieux, ne saurait davantage être regardée comme une cause d'insalubrité irrémédiable; qu'enfin il n'est nullement établi que les travaux nécessaires pour remédier à l'autre défaut relevé seraient techniquement irréalisables ou que leur montant excéderait le coût de la reconstruction du logement; que c'est par suite à tort que le préfet de la Seine-Saint-Denis a déclaré irrémédiablement insalubre le logement dont il s'agit;"*

**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 : **CAA de Paris, arrêt du 10/03/2011** précité :

*« Considérant que l'arrêté en date du 10 août 2006 par lequel le préfet de Paris a déclaré d'utilité publique l'expropriation de l'immeuble sis ..., a été pris sur le fondement des dispositions précitées en raison de la déclaration d'insalubrité irrémédiable prononcée par l'arrêté du 20 juillet 2005; que l'annulation de ce dernier arrêté ne peut dès lors qu'entraîner, par voie de conséquence, l'annulation de l'arrêté du 10 août 2006 ... »*

Annulation d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable fondement d'une DUP Vivien, elle-même contestée par les requérants, par exemple : **CAA de Marseille du 4/07/2013 N° 11MA03666** (procédure insuffisante, défaut d'avis explicite du Coderst ...)

*"Considérant que l'ensemble formé par l'arrêté préfectoral déclarant, en application l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, l'insalubrité d'un immeuble et l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique, en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1970, l'expropriation de cet immeuble a le caractère d'une opération complexe; que par conséquent, en l'espèce, est recevable à l'encontre de l'arrêté préfectoral contesté, déclarant d'utilité publique le projet d'acquisition de l'immeuble appartenant à l'EURL " La Compagnie des Immeubles du Midi" et prononçant sa cessibilité au profit*

*de la société " Urbanis Aménagement ", l'exception d'illégalité de l'arrêté préfectoral en date du 12 juin 2008 déclarant cet immeuble insalubre à titre irrémédiable, alors même que cet arrêté est devenu définitif ;"*

Idem dans l'affaire évoquée ci-dessus : **CAA de Versailles N° 15VE00368 du 7/07/2016**

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 ;"*

### **Observation**

La jurisprudence est de plus en plus sévère pour reconnaître l'irrémédiabilité de l'insalubrité affectant un bâtiment d'habitation et contrôle l'effectivité du calcul du montant des travaux au regard du cout de la reconstruction. Il n'en n'est pas de même lorsque sont insalubres des installations diverses utilisées aux fins d'habitation de type caravanes et anciens campings, installations précaires diverses ....

## **I- 4 - les mesures d'insalubrité urgente de l'art L.1331-26-1 du CSP**

Il y a relativement peu de contentieux sur cet article qui prévoit la possibilité pour le préfet la possibilité d'édicter des mesures d'urgence lorsque, lors du rapport d'insalubrité, le service sanitaire constate un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité de l'immeuble.

**Dans un arrêt du 30/01/2015, la CAA de Marseille- (N° 13MA00292)** a rappelé les principes et dispositions qui s'appliquent en matière de contradictoire, sur le fondement des articles L. 1331-27 et L.1331-26-1 en ces termes :

*"Considérant ....aucune...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 fondée sur l'existence d'un danger imminent en application des dispositions de l'article L.1331-26-1 précité, le principe de la contradiction posé par l'article L.1331-27 du code de la santé publique faisant seulement obligation d'informer et d'entendre, le cas échéant, les propriétaires intéressés consécutivement à la décision de mise en demeure...."*

En l'espèce, M. et Mme A...avaient été informés au cours de la visite de l'administration que la procédure prévue aux articles L. 1331-26 et suivants du CSP avait été déclenchée; ils avaient également été informés que le rapport présenté au Coderst était tenu à leur disposition...

Il résulte de cet arrêt que la mesure d'urgence prise sur le fondement de l'art L.1331-26-1 est justifiée dès lors que le respect du contradictoire était assuré par la mise à disposition du rapport qui suit nécessairement la mesure (puisque celle-ci n'est qu'une 1ere étape).

Il faut noter que l'arrêté du L.1331-26-1 est justifié par l'urgence, à savoir un risque sanitaire imminent et que cette urgence justifie la dérogation au principe du contradictoire posé par l'ex art 24 de la loi du 12 avril 2000, codifié aux art L121-2 , L.122-1 et L.211 -2 du nouveau code des relations entre le public et l'administration.

Ainsi le **TA de Caen** dans un jugement du **24/09/2015** a-t-il suivi l'argumentaire du préfet du Calvados et a-t-il justifié la procédure engagée pour l'édiction de l'arrêté pris sur le fondement de l'art L.1331-26-1 après avoir considéré qu'en l'espèce, il y avait bien un danger sanitaire imminent justifiant l'arrêté.

Dans un jugement du **18/11/2010 le TA de Pau** a également justifié le bien fondé d'un arrêté pris sur le L.1331-26-1 au vu de l'état des lieux exposant les occupants à un risque sanitaire imminent.

Un seul jugement en sens contraire a été pris par le TA de Lille le 8/03/2011, sur un argumentaire récusant la procédure d'urgence, assez peu compréhensible ...

## I-5- l'occupation des lieux

L'insalubrité constatée est indépendante des conditions d'habitation.

Des locaux vacants et libres de toute occupation peuvent-ils être déclarés insalubres ? La réponse traditionnelle était que oui : Conseil d'Etat - **29/1/1965 arrêt Delage**- (cas d'espèce en irremediabilité)

L'art L1331-26 (nouveau) du code de la santé publique l'a expressément prévu, en ces termes:

*"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..."*

La **CAA de Nantes, dans l'arrêt N° 10NT02263 du 6/01/2012**, rappelle que l'insalubrité peut porter préjudice aux voisins, comme le dit d'ailleurs la loi :

*"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;"*

Voir de même : **arrêt N° 12PA02926 du 17/01/2013 de la CAA de Paris**:

*"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"*

**Pendant, le Conseil d'Etat dans un arrêt du 15 avril 2015** 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'Etat soulève, à l'évidence, de sérieux problèmes de politique publique ....Aussi, suite à cet arrêt, le code de la santé publique a-t-il été modifié<sup>2</sup>.

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.

Le fait que l'immeuble considéré soit en vente et promis à la démolition n'est pas plus un motif d'illégalité de l'arrêté : **CAA de Versailles 6/05/2014**

---

<sup>2</sup> *Pour contrer les effets néfastes de cet arrêt tout en tenant compte de son dispositif, le texte de l'art L1331-28 du code de la santé publique a été modifié par la loi de santé publique de 2016 et replacé au II de cet article par la loi PLEC: un logement vacant insalubre remédiable peut être interdit à l'habitation par arrêté du préfet après avis du Coderst qui précisera les travaux nécessaires à effectuer pour que le logement puisse être normalement réoccupé et l'arrêté d'insalubrité, levé.*

*"Considérant enfin que les moyens tirés de l'incapacité financière de la SCI requérante à réaliser les travaux prescrits, en raison de non-paiement des loyers par les occupants de l'immeuble en cause depuis 2005 jusqu'au 1er décembre 2011, date de résiliation du bail, et de l'inutilité de ces travaux en raison de la prochaine vente de l'immeuble à un promoteur qui procédera à sa démolition totale sont sans incidence sur la légalité de la décision attaquée;"*

De même, est inopérant le motif souvent invoqué par des propriétaires selon lequel un arrêté d'insalubrité serait illégal au motif que les occupants seraient sans droit ni titre dans le logement. La mention du rappel des droits des occupants (art L521-1 et suivants du CCH) alors même que les occupants seraient sans droit ni titre, ne vicie en rien l'arrêté.

A titre d'exemple : **CAA de Versailles 6/05/2014** (en confirmation d'une jurisprudence précédente)  
*" Considérant que, ....contrairement à ce que soutient la SCI GAGNY IMMO, si les dispositions de l'article L.521-1 du CCH 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;"*

## **I-6- La levée des arrêtés d'insalubrité**

L'arrêté portant levée d'un arrêté d'insalubrité réparable effectuée après travaux par le propriétaire peut être contesté si des désordres subsistent dans le logement. Le juge d'appel a été amené à juger du bien-fondé de la levée d'un arrêté d'insalubrité, contestée par les occupants, à deux reprises et dans ces deux cas a justifié sa position par l'analyse de l'état de l'immeuble et des logements.

Dans la 1<sup>ère</sup> affaire, la Cour donne raison aux locataires : des locataires ont contesté devant le TA l'arrêté de levée d'insalubrité de leur logement, après réalisation des travaux par leur propriétaire, après avoir fait constater par huissier et par l'inspecteur de salubrité la persistance d'humidité et de divers désordres, dus, notamment à des travaux mal faits et à des désordres causés par le logement du dessus.

**La CAA de Versailles (arrêt du 2/03/2012)** a annulé l'arrêté de levée d'insalubrité concernant leur logement :

*« Considérant qu'il résulte de l'instruction que l'arrêté du 28 février 2005 a été pris à la suite d'un rapport dressé par M., inspecteur de salubrité ....; qu'à la suite d'un rapport d'enquête du ....établi par M. ...qui conclut que les causes d'insalubrité qui ont motivé l'arrêté du 28 février 2005 ont été supprimées par le propriétaire, le préfet a pris l'arrêté litigieux 26 mars 2009 ; que, toutefois les requérants produisent, dans la présente instance, plusieurs pièces qui font état de désordres persistants dans le logement ; qu'en effet dans un procès-verbal établi le...., Me Ch, huissier de justice, constate la présence, dans l'appartement occupé par les requérants, d'humidité au plafond de la cuisine, de carreaux cassés au sol, d'humidité sur les murs de la salle de bain et de fissures sur certains plafonds et murs ; que par une lettre ....la commune indique que le logement s'est dégradé rapidement notamment en raison de travaux mal réalisés et d'infiltration provenant du logement supérieur, .....; qu'enfin ces faits sont confirmés par un rapport d'enquête établi le ....par M., inspecteur de salubrité de la ville, qui constate les mêmes désordres, ..... ; que, par suite, alors même que des travaux auraient été réalisés et que des travaux non prescrits initialement sont recommandés par le rapport d'enquête du 9 février 2011, il résulte de l'instruction que le logement occupé par M. et Mme A est insalubre ; »*

Dans la 2<sup>ème</sup> affaire, la Cour donne tort à la locataire qui contestait l'arrêté de mainlevée : **(CAA Paris 6/12/2012)** dans ces termes :

*« qu'il résulte en outre des pièces produites devant la Cour par la société A, propriétaire de l'immeuble, en particulier des factures émises et du décompte des travaux, faisant apparaître un coût total des travaux de 256 456, 21 euros, que des travaux de couverture, menuiserie et ravalement ont notamment été réalisés dans les parties communes des deux bâtiments en cause par des entreprises spécialisées ; 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; »*

## **II- LES LOCAUX IMPROPRES PAR NATURE A L'HABITATION**

L'application de l'article L1331-22 du code de la santé publique qui vise la qualification de locaux par nature impropres à l'habitation lorsque ces locaux sont effectivement mis à disposition aux fins d'habitation de tiers, doit respecter un certain nombre de principes, sous peine d'illégalité et la jurisprudence est de plus en plus attentive au respect de ces principes.

La première question est celle du choix de la procédure au regard des caractéristiques propres du local concerné : la bonne base légale.

### **II-1- Le choix de la base légale**

Il ne faut pas mélanger les procédures et bien choisir la base légale adéquate selon la qualification des locaux d'habitation concernés, suite à l'analyse des désordres effectuée. En d'autres termes, soit un logement présente des désordres relevant de l'insalubrité (humidité, moisissures, dangers électriques ...) qui sont par nature réparables et on utilise la procédure ordinaire de l'art L1331-26 du CSP, soit la nature et la configuration même des locaux ne permettent pas de les qualifier comme "logements" et le seul descriptif des locaux doit justifier un arrêté au titre de l'art L1331-22 du CSP. Si, au regard de la qualification des locaux, un local peut être déclaré impropre par nature à l'habitation, les désordres dans ce logement, éventuellement réparables, sont une donnée complémentaire susceptible d'aggraver les conditions d'occupation<sup>3</sup>, mais ne constituent pas un motif permettant de le qualifier "d'impropre par nature" à l'habitation : il faut choisir la base légale ...

Voir par exemple : **CAA de Marseille / arrêt du 9/07/2012**

*"Considérant .....que le préfet a fait valoir que le taux d'insalubrité dudit local a été évalué à 0,7 par l'inspectrice de la DDASS qui a effectué une visite des lieux, une telle circonstance n'est pas de nature à justifier l'application des dispositions précitées à l'article L.1331-22 du code de la santé publique;"*

Position rappelée par la même CAA de Marseille dans un arrêt du **9/07/2012**

*"6. Considérant que si le ministre fait également valoir que le SCHS a constaté la présence de sources de pollution du fait de l'ouverture des fenêtres du logement sur le parking, la non-conformité du compteur électrique et la présence de blattes dans la cuisine, qui justifieraient selon lui l'arrêt en litige, cette décision a été prise sur le seul fondement de l'article L. 1331-22 du CSP au motif de la configuration du logement en sous-sol par rapport au niveau du parking et non sur celui de l'article L.1331-26 du même code dont les dispositions, qui s'appliquent aux locaux impropres à l'habitation pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, n'ont pas un objet identique et ne sont pas assorties des mêmes garanties de procédure; "*

Il est de même rappelé que le défaut d'autorisation d'urbanisme ne peut être invoqué pour justifier que le local puisse être qualifié d'impropre par nature à l'habitation, comme rappelé par la Cour dans ce même arrêt :

*"que la circonstance que le local litigieux n'a pas fait l'objet d'un changement de destination ne permet pas de le considérer comme impropre par nature à l'habitation au sens desdites dispositions; que le préfet a donc commis une erreur de droit en fondant la décision contestée sur la circonstance que le local est une ancienne écurie qui n'a pas fait l'objet d'une décision administrative autorisant son changement de destination en logement"*

### **Observation**

*Dans des circonstances douteuses, où l'on peut s'interroger sur la meilleure base légale pour traiter des situations graves, il peut être recouru à l'art L.1331-24 du CSP, dont l'avantage est de soumettre le dossier à l'avis du Coderst, ce qui permet de mieux justifier la décision et de mieux garantir la procédure vis-à-vis du logeur. Ainsi tend à procéder l'ARS 93, confrontée à des situations inacceptables d'habitat et aux interrogations faisant suite à des contentieux successifs sur le 1331-22, notamment en Ile de France.*

---

<sup>3</sup> Et d'aggraver la situation pénale du logeur ...

## II-2- L'obligation d'agir

Saisi d'un signalement de locaux susceptibles d'être qualifiés d'impropres par nature à l'habitation, le préfet est tenu d'agir et sa décision implicite de refus de mettre en demeure le logeur de mettre fin à l'habitation des locaux occupés par la famille L, peut être sanctionnée par le juge : ainsi en a jugé le **TA de Paris, le 15/01/2016** en considérant que les locaux habités par cette famille constituaient un sous-sol au sens de l'art L.1331-22 du CSP et faisaient injonction au préfet de prendre les mesures prévues par cet article du CSP dans le délai de 3 mois.

## II- 3- Qu'est-ce qu'un local impropre par nature à l'habitation ?

L'article L.331-22 cite explicitement les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvus d'ouverture sur l'extérieur et vise tous autres locaux impropres par nature à l'habitation

### **Quelques arrêts donnent des indications générales:**

**Ne pas mélanger les bases légales** : ni l'absence d'autorisation d'urbanisme ni le non respect du décret "décence" ne peuvent être avancées au regard de la situation d'un local à usage d'habitation – seul le descriptif de l'état des lieux est recevable au regard du code de la santé publique...

**La CAA de Marseille** a rappelé dans l'**arrêt sus-visé du 9/07/2012**, plusieurs éléments de droit et a annulé, en conséquence, l'arrêté de mise en demeure du préfet des Bouches du Rhône. En l'espèce, l'arrêté était fondé sur le fait que le local d'habitation était une ancienne écurie, impropre par nature à l'habitation, n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative de changement de destination; le préfet justifiait aussi sa décision par le fait que le coefficient d'insalubrité calculé par la DDASS était de 0,70.

La Cour rappelle 2 points de droit :

- en 1<sup>er</sup> lieu, que *la qualification d'un local aux fins d'habitation en application du code de la santé publique est effectuée au regard des seules caractéristiques physiques des lieux et est totalement indépendante d'éventuelles autorisations d'urbanisme;*
- en 2<sup>ème</sup> lieu, que l'application des critères de l'insalubrité est inopérante (lesquels sont appelés pour appliquer les art L.1331-26 et suivants du CSP). *(On rappelle aussi que la cotation d'insalubrité n'a aucun fondement juridique et doit être exclue de tout document apparaissant dans une procédure)*

La Cour a donc jugé que l'arrêté du préfet devait être annulé :

*"...il ressort des pièces du dossier que le local dont s'agit présente toutes les caractéristiques d'un local affecté à l'habitation; que si, devant le juge, le préfet a fait valoir que le taux d'insalubrité dudit local a été évalué à 0,7 par l'inspectrice de la DASS qui a effectué une visite des lieux, une telle circonstance n'est pas de nature à justifier l'application des dispositions précitées à l'article L. 1331-22 du code de la santé publique; que la circonstance que le local litigieux n'a pas fait l'objet d'un changement de destination ne permet pas de le considérer comme impropre par nature à l'habitation au sens desdites dispositions; que le préfet a donc commis une erreur de droit en fondant la décision contestée sur la circonstance que le local est une ancienne écurie qui n'a pas fait l'objet d'une décision administrative autorisant son changement de destination en logement; "*

Dans le même sens, un arrêt, assez sévère, de la **CAA de Versailles du 27/03/2012** a annulé un arrêté du préfet au motifs suivants :

*"Considérant qu'il résulte de l'instruction que l'arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis a été pris au motif que les locaux sis 42-44 rue David ... à Saint-Denis, construits en matériaux hétéroclites et sans autorisation, présentent une humidité importante, une absence de prospect, des ventilations non conformes, une hauteur sous-plafond insuffisante et une absence de lieux d'aisance individuels, et que ces désordres les rendent impropres à l'habitation;*

*"Considérant, d'une part, que la circonstance que les locaux en cause ont été construits en méconnaissance des règles d'urbanisme est sans incidence sur leur salubrité ;"*

*"Considérant, .....que le premier local, d'une superficie de 19,5 m<sup>2</sup>, occupé par M. et Mme T à la date de l'arrêté, est doté d'une toiture étanche en bac acier et de ventilations satisfaisantes; que la circonstance que les sanitaires et la chambre soient des pièces externes en méconnaissance de*

*l'article 3-5 du décret susvisé du 30 janvier 2002, lequel relève d'une législation distincte, ne peut fonder l'insalubrité au sens des dispositions du code de la santé publique; que la hauteur moyenne des deuxième et troisième locaux, mesurant respectivement 16 m<sup>2</sup> et 22 m<sup>2</sup>, et dotés d'ouvertures et de ventilations satisfaisantes, est supérieure aux 2,20 mètres requis par l'article 41 D du RSD; qu'enfin, la circonstance que les lieux d'aisance soient situés à l'extérieur du quatrième local est également inopérante au regard de la salubrité des immeubles au sens des dispositions précitées du CSP; que, par suite, l'arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis interdisant à l'habitation lesdits locaux est entaché d'illégalité ;"*

Seul le descriptif des lieux peut justifier la qualification de locaux impropres par nature, les éventuelles autorisations d'urbanisme pas plus que le respect du décret "décence" n'ayant à être pris en compte :  
**arrêt de la CAA de Bordeaux du 12/10/2010**

*"que ces dispositions [article L.1331-22 du CSP] ont pour objet de définir les locaux totalement inhabitables au titre de la préservation de la santé publique; que les requérants ne sont donc pas fondés à se prévaloir des dispositions du décret du 30 janvier 2002, pris pour l'application de l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000, définissant les caractéristiques d'un logement décent; qu'en effet, l'appréciation du caractère habitable d'un logement précède l'évaluation de la décence de ses installations, alors au demeurant que les dispositions du décret précité ne sont applicables"*

### **La référence limitée au RSD pour fonder la qualification d'impropre à l'habitation**

Le juge administratif juge l'affaire présentée au regard de l'ensemble des caractéristiques du logement ou local concerné. Si, pour apprécier si un local est vraiment impropre à l'habitation, le juge s'appuie souvent sur le RSD, *cela peut n'être qu'un élément parmi d'autres et le non respect du RSD peut ne pas être suffisant pour qualifier un logement de local impropre par nature :*

Ainsi en a jugé la **CAA de Nantes dans un arrêt du 6/12/2013 :**

*"...le préfet ne pouvait, sans commettre d'erreur d'appréciation, estimer que le logement concerné, compte tenu de l'ensemble de ses caractéristiques, devait être regardé comme étant par nature impropre à l'habitation, contraire à la dignité humaine et susceptible de nuire à la santé des occupants, au vu de la seule circonstance qu'il disposait d'une unique pièce habitable d'une superficie inférieure au seuil de 9 m<sup>2</sup> requis par le règlement sanitaire départemental d'Ille-et-Vilaine"*

Position confirmée par le **Conseil d'État dans un arrêt du 12/12/2013**, considérant que :

*" un local ne peut être qualifié d'impropre par nature à l'habitation, au sens de l'article L. 1331-22 du CSP, au seul motif de la méconnaissance de la règle de surface minimale de la pièce principale prescrite par le règlement sanitaire départemental; qu'en l'espèce, le local objet de l'arrêté litigieux, qui a une superficie de 8,75 mètres carrés et comprend, outre une salle d'eau et un coin cuisine, une pièce principale d'une superficie de 6,50 mètres carrés comportant une fenêtre, ne peut être qualifié, en application de ce même article, d'impropre par nature à l'habitation ;"*

**Et réaffirmée par le Conseil d'État dans un arrêt du 14/02/2018**

Dans cette affaire, relative à un sous-sol (voir ci-dessous) le Conseil a précisé que :

*"que s'il lui [à la Cour d'appel] appartenait de prendre en compte toutes les caractéristiques des locaux litigieux, notamment celles qui caractérisaient une méconnaissance de la réglementation applicable, telle qu'elle est en particulier prévue par le règlement sanitaire départemental, elle ne pouvait, sans erreur de droit, juger que toute méconnaissance de ce règlement, qui n'a pas pour objet de définir les modalités d'application des dispositions de l'article L.1331-22 du code de la santé publique, justifie la qualification de local impropre par nature à l'habitation".*

## **II-3 – Quels locaux ?**

**Qu'est-ce qu'un comble, au sens de l'article 1331-22 du CSP?**

Saisi en cassation par le ministère de la santé, le Conseil d'Etat a donné raison à l'Etat et précisé le champ d'application de cet article du CSP, en explicitant que le comble devait être apprécié indépendamment des normes fixées tant par le décret "décence" que par la " loi Carrez" (**CE arrêt Carrier du 4/03/2011**) mais utilement en application des normes du RSD :

*"Considérant ... que tout local situé dans l'espace compris sous la charpente d'un immeuble relève des combles au sens de ces dispositions, à moins qu'il ne possède une hauteur suffisante et soit convenablement aménagé pour l'habitation ;*

*Considérant que, pour juger que les locaux faisant l'objet de l'arrêté préfectoral contesté ne pouvaient être qualifiés de combles, la cour administrative d'appel a estimé que la hauteur sous plafond n'était pas "manifestement insuffisante" dès lors que les pièces principales "délimitées selon les modalités fixées par la loi du 18 décembre 1996 (...), lesquelles impliquent (...) l'existence d'une hauteur minimale sous plafond supérieure à 1,80 m, ont une superficie de 44 m<sup>2</sup>"; qu'en statuant ainsi alors, d'une part, qu'il ne résulte pas des dispositions de l'article L. 1336-3 du CSP que la hauteur sous plafond doit être "manifestement" insuffisante pour que soit appliquée la qualification de combles et, d'autre part, que l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction issue de la loi du 18 décembre 1996 dite "Loi Carrez", a pour objet de fixer les modalités de calcul de la superficie de la partie privative d'un lot en vue de sa vente et est étranger à la détermination des locaux constituant des combles au sens de l'article précité du CSP, la cour administrative d'appel a entaché son arrêt d'erreur de droit ;"*

*"qu'il ressort des pièces du dossier et, notamment, du rapport établi le 5 septembre 2003 par l'inspecteur de salubrité du SCHS de Saint-Denis, que la majeure partie des pièces du local litigieux avait une hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m; que cette hauteur n'étant pas suffisante au regard, notamment, des prescriptions du RSD qui retiennent une hauteur minimale de 2,20m, les locaux constituent des combles au sens de l'article L. 1336-3<sup>4</sup> du code de la santé publique, sans que puisse faire obstacle à cette qualification la circonstance que le volume habitable serait conforme aux exigences de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;"*

Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat a écarté l'application tant des caractéristiques du logement décent que celles de la loi dite "Loi Carrez", (article 46 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété) dont les objets ne relèvent pas du code de la santé publique, mais d'autres législations, inapplicables en la matière.

Vont dans le même sens plusieurs arrêts de Cours administratives d'appel (CAA) :

**CAA de Versailles, arrêt n°10VE01543 du 29/03/2011 :**

*"le logement donné à bail par M. T a une superficie de 30 m<sup>2</sup> et ne dispose d'une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 mètres que sur 6,90 m<sup>2</sup> de sa superficie ; que, comme le fait valoir le ministre, une telle hauteur méconnaît les dispositions de l'article 41 D du règlement sanitaire départemental de la Seine-Saint-Denis;"*

**CAA de Paris / 8/03/2012**

*" Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport en date du 1er juillet 2009 établi, après une visite des lieux le 27 mai, par l'inspecteur de salubrité .....que le local sous combles appartenant à M. et Mme B est constitué d'une pièce mansardée de 6,8 m<sup>2</sup> de surface habitable, dont le système d'évacuation des eaux usées n'est pas réglementaire et dans laquelle se sont développées des moisissures, en paroi de la façade, consécutives à son insuffisance d'isolation thermique; qu'en raison à la fois de l'insuffisance de surface et de volume habitable, de la non conformité des équipements et de l'insalubrité des murs, l'inspecteur de salubrité a proposé de prescrire, sur le fondement des dispositions précitées de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, de faire cesser la mise à disposition de ce local aux fins d'habitation; que le préfet ..... de Paris a prescrit cette mesure par arrêté en date du 22 septembre 2009 en considérant, au regard des mêmes constats, que ce local était par nature impropre à l'habitation;"*

*"Considérant que c'est donc par une exacte application de l'article L. 1331-22 précité ...que .... le préfet de Paris a mis en demeure M. et Mme B de mettre fin à l'occupation de ce local ;"*

**CAA de Paris 11/06/2012 n°11PA00877 :**

*"qu'il ressort des pièces du dossier [...] que si la surface au sol du logement litigieux avoisine 20 mètres carrés, seuls 7 mètres carrés au sol sont situés sous une hauteur de plafond de 2,20 mètres; qu'il ressort des photographies et du plan de coupe établis lors des opérations de contrôle que la*

---

<sup>4</sup> Devenu le L1331-22 du CSP



*partie du logement possédant une hauteur sous plafond de 2,20 mètres, soit la partie non mansardée, n'est large que de 1,21 mètre; que le reste du logement, hors la cuisine et la salle d'eau, ne dispose pas d'une hauteur sous plafond permettant de regarder cette superficie comme habitable; que ces locaux constituent donc des combles au sens du règlement sanitaire départemental, sans que puisse faire obstacle à cette qualification la circonstance que le volume habitable serait conforme aux exigences de l'article 4 du décret susvisé du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent [...] ; que la circonstance que la locataire aurait refusé aux propriétaires l'accès à ce logement est sans incidence sur son caractère inhabitable au sens des dispositions de l'article L.1331-22 précité;"*

#### **CAA de BORDEAUX du 12/10/2010**

*"Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le logement donné à bail par M. et Mme V, d'une superficie au sol d'environ 12 m<sup>2</sup>, ne comporte une hauteur minimale sous plafond de 2,20 mètres telle que prévue par les dispositions de l'article 40-4 du règlement sanitaire départemental, que sur une surface de moins de 3,5 m<sup>2</sup>; que, par suite, et quand bien même les requérants allèguent que ce local serait correctement aménagé pour l'habitation et présenterait pour le surplus une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres, l'administration n'a pas commis d'erreur dans la qualification juridique des faits ou d'erreur d'appréciation en estimant que ce local devait être regardé comme un comble au sens des dispositions précitées du code de la santé publique;"*

Enfin, les dispositions du code du travail ne sont pas applicables en la matière : **CAA de Paris - n°11PA00672** :

*" le local sous combles est constitué d'une pièce mansardée de 6,8m<sup>2</sup> de surface habitable, dont le système d'évacuation des eaux usées n'est pas réglementaire et dans laquelle se sont développées des moisissures consécutives à son insuffisance d'isolation thermique; considérant que si les requérants font valoir qu'ils n'ont pas donné ce local en location à titre d'habitation mais pour servir d'hébergement au personnel de la SARL C; qu'ils ne peuvent prétendre que ce local n'était pas à usage d'habitation, ni utilement se prévaloir des dispositions de l'article R. 4228-27 du code du travail relatives aux obligations des employeurs en matière de surface et volume habitables des locaux affectés à l'hébergement des travailleurs"*

#### **Qu'est-ce qu'un sous-sol ? :**

Il n'y a pas de normes réglementaires (sauf mention spécifique éventuelle dans un RSD,) précisant un degré d'enfouissement maximal ou minimal des locaux. La qualification de sous-sol repose donc sur une appréciation concrète de la configuration du local tenant compte non seulement de son niveau d'enfouissement par rapport au niveau du sol, mais également de la qualité de son aménagement, ce que contrôlent les juges en cas de contestation.

Quelques exemples :

#### **CAA de Lyon 2/05/ 2012 :**

*"Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de visite du 3 février 2010 d'un inspecteur de la salubrité de la direction santé et hygiène de la ville de Dijon, que le logement dont la SCI S est propriétaire, situé dans l'immeuble sis 20-22, rue M..., à Dijon, est implanté à 1,50 mètre au dessous du niveau du sol naturel et constitue un sous-sol, au sens des dispositions précitées; que les trois ouvrants, d'une surface modérée et disposés juste sous le plafond, ne peuvent avoir pour effet de lui faire perdre ce caractère; que, par suite, même si le système d'évacuation installé dans la salle de bain et la hauteur sous-plafond, de 2,21 mètres, permettent de répondre aux dispositions du décret susvisé du 6 mars 1987 et que les lieux étaient loués depuis plus de sept ans à la date de l'arrêté attaqué, le préfet de la Côte-d'Or a pu légalement, en vertu des dispositions précitées, mettre la SCI ....en demeure de faire cesser la situation de mise à disposition aux fins d'habitation dudit logement;"*

Dans une jurisprudence de 2016, plusieurs affaires sont afférentes à des sous-sols, avec des conclusions différentes ; ainsi :

#### **TA de Paris - 15/01/2016**

*"qu'il ressort des pièces du dossier que le logement occupé par M. J ...dont l'accès se fait en descendant un escalier depuis le hall d'entrée de l'immeuble, est partiellement enterré et ne présente, depuis les pièces principales, d'ouverture donnant à l'air libre qu'à hauteur de 1, 30 ou 1,15 mètres ;*

*qu'ainsi ce logement, qui constitue un sous-sol au sens des dispositions précitées de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, présente le caractère d'un local impropre à l'habitation" ...*

#### **CAA de Marseille 30/05/2016**

*"qu'il résulte de l'instruction que le logement concerné, d'une surface de 51 mètres carrés pour les trois pièces principales, est aménagé dans d'anciens locaux à usage de cave, en entresol d'un immeuble collectif donnant sur des cours intérieures; qu'il ressort notamment des mentions non contestées du rapport de l'enquête réalisée sur place du 30 avril 2013, que la plus grande partie du logement a une hauteur sous plafond de seulement 2,05 mètres en ce qui concerne la pièce principale et de 2,10 à 2,26 mètres dans l'une des deux chambres; que ces hauteurs rendent ce logement impropre à l'habitation au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique; qu'il résulte également des mentions de ce rapport relevant un " éclairage naturel quasi-nul " et des photographies annexées à celui-ci, non sérieusement contredites par les requérants, que les fenêtres situées dans les trois pièces d'habitation, de par leurs dimensions réduites, leur niveau par rapport au sol, leur situation ouvrant sur des cours étroites, et la hauteur des murs de l'immeuble, ne procurent pas un éclairage naturel suffisant pour destiner les locaux à l'habitation" ....*

D'où cette conclusion de la Cour tout à fait explicite :

*"aux motifs déjà cités, tirés de l'éclairage et de la hauteur sous plafond insuffisants pour permettre l'habitabilité du logement; que, dans ces conditions, les requérants ne peuvent utilement soutenir que le local ne constitue pas un sous-sol au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique," ...*

Dans une autre affaire, la même CAA de Marseille de Marseille a annulé (arrêt du 17/10/ 2016) un arrêté du préfet au motif que le logement en cause ne pouvait être qualifié d'impropre par nature à l'habitation, aux motifs suivants :

*" que l'appartement en cause, dont l'accès se fait par le rez-de-chaussée de l'immeuble même s'il existe une différence de niveau entre l'entrée de l'immeuble et l'accès à l'appartement en raison de la déclivité du bld W ...et de la traverse M, dispose de deux grandes fenêtres pourvues de volets roulants; que ce logement, qui n'est pas le résultat d'une transformation de cave, ne se situe pas en sous-sol par rapport au sol naturel alors même que, du fait de la configuration des lieux, ses fenêtres se trouvent être, d'après les conclusions du rapport d'enquête ...du SCHS, à 103 centimètres par rapport au niveau du parking situé à l'arrière de l'immeuble ; que, contrairement à ce que soutient l'administration, ce logement ne peut être qualifié de sous-sol au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ; "*

Par un arrêt du 3 /05/2016 la CAA de Bordeaux a également refusé de considérer comme un sous-sol, un logement décrit comme suit :

*"Il résulte de l'instruction, notamment du rapport établi le 17 janvier 2012 par l'expert désigné le 24 février 2011 par le juge des référés du tribunal administratif, que l'accès au logement en cause, qui s'ouvre par une baie vitrée, nécessite la descente de 4 marches. Ce studio d'une surface habitable de 17,16 m<sup>2</sup> se compose d'une pièce principale de 12 m<sup>2</sup> et, en contrebas, en empruntant 3 autres marches, d'un débarras sans lumière de 20 m<sup>2</sup>. Compte tenu de la destination de cet espace dit de rangement et de dressing, qualifié à tort par le préfet comme une " pièce principale ", ni sa taille, ni l'absence d'ouverture sur l'extérieur, ni l'usage effectif qu'en ont fait les locataires n'ont incidence sur la qualification de l'ensemble du logement en cause pour l'application de L.1331-22 du code de la santé publique. Comme l'a relevé l'expert, ce logement " en cour anglaise, c'est-à-dire en entresol et non en sous-sol " ne peut être qualifié de cave ou sous-sol. Ni la configuration des lieux, ni, à le supposer établi, le caractère médiocre de l'éclairage au regard des prescriptions du règlement sanitaire départemental ni aucun autre élément ne permettent de regarder ce studio avec coin cuisine, salle d'eau et toilettes, d'un volume total de 39,52 m<sup>3</sup>, avec une ouverture permettant l'aération comme par nature impropre à l'habitation au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, **qui vise uniquement les locaux qu'aucun aménagement ne pourra rendre habitable<sup>5</sup>**"*

<sup>5</sup> Cette dernière assertion de la Cour est étrange, car si une cave ou un sous-sol restent effectivement comme tels et aucun aménagement ne peut modifier cette qualification et les rendre habitables, il n'en est nullement de même pour certaines configurations où des travaux peuvent transformer des locaux divers en logements habitables. ...(agrandissement de locaux par démolition de murs, ouvertures de fenêtres, installation de sanitaires, etc ...)

## **Enfin, certains sous-sols faiblement enterrés peuvent-ils être considérés comme impropres par nature à l'habitation ? Et quelle hauteur à prendre en compte ?**

En 2012, la CAA de Versailles, dans un arrêt du 27/03/, avait clairement statué sur ce cas :

*"Considérant, .... que l'article 41 D du RSD de la Seine-Saint-Denis, que le ministre peut invoquer utilement, exige que la hauteur sous plafond d'un logement ne soit pas inférieure à 2,20 mètres ; Considérant qu'il résulte de l'instruction que le local litigieux est enterré sur une hauteur d'environ 80 centimètres par rapport au niveau du sol naturel, et que sa hauteur sous plafond varie entre 2,06 et 2,09 mètres; que, dans ces conditions, et sans qu'importe la double circonstance que les défauts de la ventilation seraient remédiables, et que le volume habitable serait conforme aux exigences de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ..., ce local présente le caractère d'un sous-sol impropre à l'habitation au sens des dispositions précitées; que, par suite, c'est par une exacte application de ces dispositions que le préfet de Seine-Saint-Denis a interdit sa mise à disposition ;"*

Mais cette jurisprudence vient d'être infirmée par un arrêt **du Conseil d'Etat, du 14/02/2018, N° 409356**; laquelle restreint sensiblement le champ des sous-sols susceptibles d'être qualifiés de locaux impropres par nature à l'habitation *et l'arrêt visé ci-dessus de la CAA de Versailles du 27/03/2012 serait probablement censuré*. En effet, l'arrêt du CE précise que :

*"Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les locaux litigieux, dont le plancher n'est situé qu'à 80 cm au-dessous du sol du terrain sur lequel l'immeuble est implanté, ont été spécialement aménagés en vue de leur habitation, notamment par leur équipement en eau et électricité et par la mise en place d'un dispositif d'aération suffisant, qu'ils disposent de grandes ouvertures sur l'extérieur et bénéficient d'un éclairage naturel suffisant; que, si elle est inférieure à la hauteur minimale de 2, 20 m prévue par le règlement sanitaire départemental, la hauteur sous plafond est comprise entre 2,11 et 2,15 mètres; qu'eu égard à l'ensemble de leurs caractéristiques, ces locaux ne peuvent être regardés ni comme des sous-sols ni comme étant au nombre des autres locaux par nature impropres à l'habitation mentionnés par les dispositions de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique;"*

### **Observation**

*Cet arrêt relativise donc la prise en compte des stipulations du RSD pour pouvoir qualifier un local en sous-sol comme impropre à l'habitation, notamment si le local est, par ailleurs, convenablement éclairé et aménagé pour l'habitation. Cet arrêt confirme la position restrictive adoptée par le Conseil dans l'arrêt susvisé au point II-3 ci-dessus (arrêt du 12/12/2013) où un seul manquement au RSD ne pouvait justifier la qualification d'impropre. Ce sont bien les caractéristiques d'ensemble qui doivent être prises en compte pour pouvoir qualifier un local comme impropre par nature à l'habitation. Au demeurant, la notion de local convenablement aménagé aux fins d'habitation avait déjà été largement utilisée par le Conseil d'État pour définir le comble habitable ou impropre par nature à l'habitation.*

**Mais la qualité d'un logement en sous-sol peut aussi être appréciée au civil, notamment au regard du respect d'un règlement de copropriété : ainsi a jugé la Cour de cassation par un arrêt du 6/09/2018** rendu sur requête des copropriétaires qui ont attaqué la transformation de sous-sols en logements, ce qui était à la fois contraire au caractère bourgeois de l'immeuble et au règlement de copropriété... et la Cour a bien retenu les caractéristiques des lieux comme "impropres à l'habitation" au sens de l'art L 1331-22 du CSP. Elle relève, en effet, que *"le règlement de copropriété stipulait que les occupants de l'immeuble devaient observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville et de police, énoncés à bon droit qu'il résulte de l'article L. 1331-22 du Code de la santé publique que les caves ne peuvent être mises à disposition aux fins d'habitation nonobstant l'existence d'ouvertures en partie haute"*.

### **Qu'est-ce que des locaux ouvrant sur l'extérieur ?**

La jurisprudence récente a eu l'occasion de préciser la notion « d'ouvrant sur l'extérieur » au sens de l'article L. 1331-22. Selon la **CAA de Bordeaux, (arrêt du 19/07/2011)** :

« la notion d'ouverture sur l'extérieur doit être appréciée au regard de l'apport d'une luminosité et d'une possibilité d'aération minimales pour assurer l'absence de conséquences de nature à porter atteinte à la santé des occupants ».

Le ministère de la Santé s'étant pourvu en cassation de cet arrêt, le Conseil d'Etat (**CE N° 352812 du 7/10/2013**) a confirmé l'analyse juridique de la Cour de Bordeaux en ces termes :

*"Considérant qu'en estimant que les appartements des deuxième, troisième et quatrième étages de l'immeuble litigieux, qui étaient équipés chacun de deux fenêtres donnant, l'une, sur un puits de jour ouvert à l'air libre d'une dimension de 2,50 m sur 1, 50 m et, l'autre, sur une large cage d'escalier couverte par une verrière de grande dimension, sur laquelle une grille d'aération et des persiennes en bois destinées à faciliter la circulation de l'air étaient en cours d'installation, disposaient, à la date de son arrêt, d'ouvertures permettant à leurs occupants de bénéficier d'un accès à l'air libre et d'un éclairage suffisants, et en en déduisant que ces logements ne pouvaient être regardés comme dépourvus d'ouvertures sur l'extérieur au sens des dispositions précitées, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit et s'est livrée à une appréciation souveraine des faits exempte de dénaturation;"*

Par ailleurs, ce sont bien les pièces à vivre (et non les pièces de service) qui doivent être dotées de ces ouvertures. A défaut, le logement, dans son intégralité, doit être considéré comme impropre à l'habitation.

#### **Un niveau minimal d'éclairage :**

**Une pièce exigüe et sans éclairage suffisant constitue un local impropre:**

**CAA de Paris, 29/04/ 2016**

*"que le logement dont la SCI D...est propriétaire au 6ème et dernier étage de l'immeuble situé ... rue ...à Paris est constitué d'une unique pièce d'une surface au sol limitée à 7,72 m²; que cette pièce ne dispose que d'une ouverture horizontale en toiture de 1 m² qui n'assure ni l'éclairage ni l'aération suffisant pour qu'elle puisse être regardée comme propre à l'habitation; que c'est à bon droit que le tribunal a déduit de l'ensemble de ces considérations liées à la superficie de la pièce et aux caractéristiques de son unique ouverture que le logement devait être qualifié de logement impropre à l'habitation ;"*

### **II-3- Procédure : le respect du contradictoire**

A plusieurs reprises des propriétaires ont contesté des arrêtés de mise en demeure les concernant et ont demandé leur annulation, notamment au motif d'absence de respect du contradictoire (art 24 de la loi du 12 avril 2000). Jusqu'à maintenant, les tribunaux, y compris le Conseil d'Etat, les ont déboutés dès lors que les locaux étaient effectivement impropres, en jugeant que la compétence du préfet était liée et que celui-ci était donc tenu de prendre l'arrêté litigieux.

Cette jurisprudence ne peut plus être appliquée pour justifier un arrêté sans que le logeur ait pu être préalablement averti et ai pu être à même de présenter ses observations. Ceci résulte de la réponse du Conseil d'Etat à une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) posée sur l'art L.1331-22 du CSP. Dans sa **décision du 9/5/2011, le Conseil d'Etat** a repoussé l'argumentaire d'inconstitutionnalité mais a rappelé que le respect du contradictoire s'imposait à l'autorité

administrative :

*"que présentant le caractère de mesures de police, (les mises en demeure de l'art L.1331-22) elles doivent être précédées, en application des dispositions combinées de l'article 1er de la loi du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 relative aux relations des citoyens avec 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"*

Les tribunaux administratifs ont d'ores et déjà annulé des mises en demeure du préfet non précédées d'une information préalable du logeur (**TA de Cergy : n° 100806, TA de Pau n°1101390-2**) dès lors que le préfet ne pouvait justifier sa décision par l'urgence.

Dans l'arrêt précité (**CE 12/12/2013**) **le Conseil d'Etat a rappelé que :**

*"la décision prise par le préfet doit être précédée d'une procédure contradictoire en vertu des dispositions combinées de la loi du 11 juillet 1979 et de la loi du 12 avril 2000.....et en tout état de cause, l'administration n'est pas en situation de compétence liée quand elle qualifie un local*



*d'impropre par nature à l'habitation;"*

*Cet arrêt est d'autant plus important qu'il marque la fin du recours à la notion de compétence liée qui avait permis jusque là de conforter la décision de l'administration même lorsqu'il y avait un vice de procédure, au nom de la "compétence liée"*

Voir aussi **CAA de Paris - arrêt du 31/12/2014 N° 13PA02858**, où la Cour confirme le respect du contradictoire dans l'espèce où le préfet avait effectivement procédé à l'information préalable du requérant.

### **III- SUROCCUPATION ET DIVISIONS IRRÉGULIÈRES**

Il y a encore peu de jurisprudence relative à la suroccupation des logements, en application de l'art L1331-23 du CSP. Un arrêt très motivé de la CAA de Paris illustre bien cet article; en l'espèce le pavillon était loué à plusieurs familles dans une division irrégulière (au regard de l'art L111-6-1 du CCH qui est une disposition pénale) et chaque chambre louée par un bail distinct ne respectait ni les dispositions de l'art L111-6-1 ni celles du logement décent, au regard, notamment, de l'absence d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux, en propre pour chaque chambre.

*" Considérant ..... du rapport de visite établi par les services de l'ARS ... que le premier étage du pavillon litigieux, d'une superficie de 110 mètres carrés, a été divisé en six logements dont seuls deux sont équipés de toilettes et de salle d'eau.....qu'il n'existe pour aucun des logements d'installations propres en eau potable et en évacuation des eaux usées; qu'ainsi, et nonobstant la circonstance que les chambres présentent des surfaces comprises entre 9,76 mètres carrés et 12,65 mètres carrés et qui sont donc supérieures aux exigences du décret susvisé de 2002, le préfet de Seine-et-Marne a pu légalement considérer que la mise à disposition aux fins d'habitation des chambres du premier étage de la maison de M. G...et Mme A...conduisait à une suroccupation manifeste des locaux au sens des dispositions de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ;"*

De plus, dans cette affaire, la procédure avait respecté le contradictoire en ce qu'un courrier en LRAR avait précédé l'arrêté du préfet.

Enfin, et ce n'est pas son moindre intérêt, cette affaire est issue d'une enquête diligentée dans le cadre d'un recours DALO introduit par une des locataires. **CAA Paris N° 12PA00284 /24/06/2013**

#### **Suroccupation et divisions illégales de logements**

C'est au pénal que le motif de la division illégale de lots de copropriété en chambres louées avec des baux séparés à des familles, par ailleurs vulnérables, a été retenu pour condamner un propriétaire qui gérait une série de lots de copropriété ainsi divisés, condamnation confirmée en appel et en cassation par un arrêt du 4/12/2048. *L'affaire a été plaidée au pénal sur la base de la division illégale et non sur la suroccupation, en police administrative.*

### **IV- LA RESPONSABILITE DE L'ETAT**

L'annulation d'un arrêté, qu'il déclare insalubres des locaux qui ne le seraient pas, ou impropres à l'habitation des locaux, peut entraîner des demandes d'indemnisation de la part des propriétaires, notamment au titre de la suspension des loyers. Plusieurs affaires ont ainsi entraîné la fixation par le juge d'indemnités à la charge de l'Etat. Un exemple a été jugé en appel : **CAA de Versailles (arrêt du 27/03/2012)** laquelle a octroyé au bailleur une indemnité de 64 200 euros, confirmant en tous points le jugement précédent du TA.

### **V – RELOGEMENT**

Il y a encore peu de contentieux administratif sur le relogement, dans la mesure où l'obligation de relogement incombant au bailleur, le contentieux relève d'abord du juge judiciaire.

Cependant, en cas de défaillance du bailleur, la collectivité publique – Etat ou commune selon le cas – est tenue d'assurer le relogement des occupants et la défaillance de la collectivité publique peut être

sanctionnée par le juge administratif. Une affaire en ce sens a été jugée par le **TA de Melun le 29/05/2012**, qui a ordonné, en référé, compte tenu de l'urgence et de l'état de santé des locataires requérants, à l'Etat d'assurer le relogement des intéressés dans un délai de 8 jours et sous astreinte de 100€ par jour.

Le Conseil d'Etat, saisi par une requérante pour non relogement par une commune suite à un arrêté déclarant impropre à l'habitation le local qu'elle occupait, a débouté la requérante et l'Etat au motif que la commune n'étant pas délégataire du contingent préfectoral ne pouvait être tenue au relogement, mais que cette obligation reposait bien sur l'Etat : **CE 30/05/2013 référé N° 368865**

On rappelle que la collectivité publique qui a assuré le relogement est titulaire d'une créance égale à un an de loyer de relogement sur le propriétaire défaillant et qu'il lui appartient de la réclamer ... Ainsi l'a fait la ville de Lyon, comme l'illustre l'arrêt suivant de la **CAA de Lyon (arrêt du 10/12/2012)**.

Le bailleur défaillant d'un logement insalubre irrémédiable a contesté devant le TA le titre de recette que la ville de Lyon lui a envoyé au titre de l'indemnité due - un an de loyer, soit 1534,20€ - du fait de sa défaillance, le relogement ayant été assuré par la ville : en 1ere instance, le TA donne raison au requérant. La ville fait appel de ce jugement devant la CAA. Le requérant contestait le titre de recette au double motif que les occupants n'étaient pas locataires mais hébergés gracieusement<sup>6</sup> (« commodat ou prêt d'usage») et que l'insalubrité de son logement n'était pas irrémédiable. Le second moyen a été déclaré irrecevable, les délais de recours étant forclos, mais le premier moyen a été écarté par la Cour qui a annulé le jugement du TA, en ces termes :

*"Considérant qu'il résulte de l'instruction, notamment des écritures en date des 24 avril et 25 mai 2009 de M. A devant le tribunal administratif, qu'il avait mis à la disposition de M. B un local à usage d'habitation situé au 1er étage de l'immeuble sis 12 rue R à Lyon; que, dès lors, à supposer même que ce logement aurait été prêté gracieusement, et si le prêt à usage ainsi consenti a été conclu verbalement, M. B doit être regardé comme un occupant de bonne foi au sens des dispositions de l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation et non pas comme un occupant sans titre ; que, par suite, c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Lyon a annulé le titre de recette émis à l'encontre de M. A au motif de l'inexistence d'une location consentie à M. B ;"*

## **VI - LE DANGER SANITAIRE PONCTUEL ET URGENT : Article L.1311-4 du CSP (ex art 17)**

Quelques arrêts, notamment l'un de la Cour administrative d'appel de Bordeaux (17.10. 2006) avaient fait une interprétation restrictive du champ d'application de cet article, ce qui renvoyait l'administration à hésiter et à devoir avoir recours pour certaines situations aux articles L.541-2 et L541-3 relatifs aux déchets du code de l'environnement. (hors jurisprudence du Conseil d'Etat, inexistante à ce jour)

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 ... "*

### **Commentaire :**

*C'est en toute connaissance de cause que la CAA de Paris, dans son arrêt du 7/07/2011 est revenue sur une interprétation plus souple du champ de l'art L.1311-4 du CSP, qui paraît beaucoup plus adapté aux situations d'incurie dans le logement que le code de l'environnement. 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.*

**En ce qui concerne la procédure ou le contenu de ces arrêtés d'urgence :**

<sup>6</sup> Alors qu'il avait été condamné au pénal pour avoir perçu des loyers sur un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité !

Les tribunaux précisent que la saisine du CODERST n'est pas obligatoire pour la mise en œuvre de cette procédure qui est une procédure d'urgence (cf. TA de Montreuil, n°1103579).  
Ils rappellent aussi que le délai accordé pour la réalisation de travaux d'urgence doit être, au plus, de quelques jours (cf. TA de Toulon, n°0900064-1).