



Références

Cour administrative d'appel de Paris

N° 12PA00284

Inédit au recueil Lebon

8ème chambre

Mme MILLE, président
Mme Nathalie AMAT, rapporteur
M. LADREYT, rapporteur public
HOURCABIE, avocat

lecture du lundi 24 juin 2013

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Texte intégral

Vu la requête, enregistrée le 16 janvier 2012, présentée pour M. D... G..., et Mme E...A..., demeurant..., par Me F... ; M. G... et Mme A... demandent à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 1100313/1 du 18 novembre 2011 par lequel le Tribunal administratif de Melun a rejeté leur demande tendant, d'une part, à l'annulation de l'arrêté du 28 octobre 2010 du préfet de Seine-et-Marne les mettant en demeure de faire cesser l'état de sur-occupation des chambres situées à l'étage du pavillon sis au 3 impasse du Clos des Rhesnes à Saint-Germain-sur-Morin, dont ils sont propriétaires, dans un délai d'un mois en assurant le logement des occupants des chambres et, d'autre part, à ce que soit mise à la charge de l'Etat une somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

2°) d'annuler ladite décision ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le code de la sécurité sociale ;

Vu le code de la santé publique ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 27 mai 2013 :

- le rapport de Mme Amat, rapporteur,
- les conclusions de M. Ladreyt, rapporteur public,
- les observations de MeC..., pour M. G...et MmeA...,
- et connaissance prise de la note en délibéré enregistrée le 28 mai 2013 pour M. G... et MmeA... ;

1. Considérant que M. G...et Mme A...sont propriétaires d'une maison d'habitation située à Saint-Germain-

sur-Morin en Seine-et-Marne dont l'étage, d'une superficie habitable de 110 mètres carrés, est composé de six chambres destinées à la location, le rez-de chaussée ne comprenant qu'un logement ; qu'à la suite d'une procédure engagée par l'une des locataires de l'étage, en vue de la mise en oeuvre du droit au logement opposable, le préfet de Seine-et-Marne a prescrit une enquête sur place qui a été menée le 22 juillet 2010 par les services de contrôle sanitaire de l'Agence régionale de santé d'Ile-de-France ; que le rapport de visite a conclu à la suroccupation du pavillon liée à sa division abusive en sept logements distincts et à l'absence d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux, en propre pour chaque chambre ; que le préfet, par arrêté du 28 octobre 2010, a alors, sur le fondement des dispositions des articles L. 1331-23 du code de la santé publique et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, mis M. G...et Mme A...en demeure de faire cesser, dans un délai d'un mois, l'état de suroccupation de l'étage de leur pavillon en assurant le relogement des occupants des chambres ; que M. G...et Mme A...relèvent régulièrement appel du jugement du 18 novembre 2011 par lequel le Tribunal administratif de Melun a rejeté leur demande tendant à l'annulation de cette décision ;

Sur la régularité du jugement attaqué :

2. Considérant que s'il est constant que les premiers juges n'ont pas explicitement statué sur les conclusions des requérants tendant à l'annulation partielle de l'arrêté en ce qu'il concerne quatre chambres qui n'ont pas été visitées, il ressort toutefois de la motivation du jugement attaqué qu'ils ont examiné l'ensemble des moyens invoqués par M. G...et Mme A...et notamment précisé que " en faisant application des dispositions de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique pour mettre M. et Mme G...en demeure de faire cesser l'état de sur-occupation du premier étage de leur pavillon, le préfet de Seine-et-Marne n'a commis ni erreur de droit ni erreur de fait... " ; qu'il en résulte que les premiers juges ont implicitement mais nécessairement rejeté l'ensemble des conclusions, principales et subsidiaires, présentées par les requérants ;

Sur le bien fondé du jugement attaqué :

3. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations : " Exception faite des cas où il est statué sur une demande, les décisions individuelles qui doivent être motivées en application des articles 1er et 2 de la loi n° 79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public n'interviennent qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales. Cette personne peut se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix. L'autorité administrative n'est pas tenue de satisfaire les demandes d'audition abusives, notamment par leur nombre, leur caractère répétitif ou systématique (...) " ;

4. Considérant que si M. G...et Mme A...font valoir que cette procédure contradictoire n'a pas été respectée avant l'édition de l'arrêté litigieux, il est toutefois constant que le préfet de Seine-et-Marne, par lettre recommandée du 1er octobre 2010 réceptionnée le 8 octobre 2010, à laquelle était joint le rapport de visite, leur a indiqué qu'il envisageait de faire application des dispositions de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique et les a invités à présenter leurs observations dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cette correspondance ; qu'il appartenait ainsi aux requérants, dont les observations ne sont parvenues à l'administration que le 25 octobre 2010, de prendre toutes les mesures utiles, quand bien même ils résidaient à l'étranger, afin que leurs observations parviennent à l'administration dans le délai fixé ; qu'au surplus, et en tout état de cause, il ne ressort pas des pièces du dossier, compte tenu notamment des termes du courrier de notification du 1er décembre 2010 de l'arrêté litigieux, que l'absence de prise en compte des observations des requérants ait été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'elle ait privé les intéressés d'une garantie ; qu'enfin, aucune disposition législative ou réglementaire n'impose que le propriétaire soit présent lors de la visite du logement par les services de contrôle sanitaire de l'Agence régionale de santé ; que c'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont écarté le moyen tiré d'un vice de procédure ;

5. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique : " Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation. Le représentant de l'Etat dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition dans de telles conditions de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants affectés par l'exécution de cette mise en demeure dans les conditions prévues au II de l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables. " ; qu'aux termes de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation : " Sont interdites : (...) - toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une surface et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m² ou qui ne sont pas pourvus d'une installation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées (...) " ; qu'aux termes de l'article 4 du décret susvisé du 30 janvier 2002 " Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. " ; qu'enfin aux termes de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale : " Le logement au titre duquel le droit à l'allocation de logement est ouvert doit

être occupé à titre de résidence principale et répondre aux conditions suivantes : 1° Remplir les caractéristiques de logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (...) " ;

6. Considérant, d'une part, que pour l'application des dispositions de l'article

L. 1331-23 du code de la santé publique, la suroccupation d'un local mis à disposition aux fins d'habitation ne saurait, comme le soutiennent les requérants, s'apprécier uniquement en fonction de la superficie de celui-ci, du nombre de pièces le composant et du nombre de personnes l'occupant mais également en fonction de l'équipement sanitaire de ce local, de l'installation d'alimentation en eau potable et de l'installation d'évacuation des eaux usées ; que, par suite,

M. G...et Mme A...ne peuvent utilement faire valoir, au soutien de leurs moyens tirés de l'erreur de droit et de l'erreur d'appréciation, que les logements du premier étage respectent les exigences de superficie de l'article 4 du décret susvisé du 30 janvier 2002, auquel renvoie l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale ; que, par ailleurs, si le préfet de Seine-et-Marne a relevé que les divisions qu'ils ont opérées sont contraires aux dispositions précitées de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, il n'a pas fondé sa décision sur ces seules dispositions mais également sur celles de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ; qu'au demeurant la méconnaissance des dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation a fait l'objet d'un signalement pénal ;

7. Considérant d'autre part, qu'il ressort notamment du rapport de visite des lieux établi le 15 octobre 2010 par M.B..., expert mandaté par les requérants, et du rapport de visite établi par les services de l'Agence régionale de santé le 3 août 2010, 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 ; que se trouvent sur le palier de l'étage une salle d'eau et des toilettes communes à l'ensemble des occupants alors que ces derniers sont titulaires de baux de location distincts ; 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 ;

8. Considérant, en troisième lieu, que si les requérants soutiennent que le préfet de Seine-et-Marne a entaché sa décision d'erreurs de fait dès lors que toutes les chambres du premier étage ont une superficie supérieure à neuf mètres carrés et que seules cinq d'entre elles sont louées, il ressort toutefois des termes de l'arrêté litigieux que le préfet a indiqué que les chambres situées à l'étage avaient, comme c'est le cas, une superficie inférieure à 14 mètres carrés, étaient, comme c'est le cas, dépourvues d'installations en eau potable et en évacuation des eaux usées et que le pavillon avait, comme c'est le cas, été divisé en sept logements ; qu'ainsi, et nonobstant la circonstance, à la supposer même établie, que l'un des locataires ait quitté son logement, le moyen tiré de ce que la décision querellée est entachée d'erreurs de fait doit être écarté ;

9. Considérant, en quatrième lieu, qu'il ressort des termes mêmes de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique précité, qui renvoie au II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, que les propriétaires qui ont mis à disposition des logements dans une situation de suroccupation doivent assurer le logement des occupants ; qu'ainsi le préfet de Seine-et-Marne a pu légalement mettre en demeure M. G...et Mme A...de reloger leurs locataires ;

10. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. G... et Mme A... ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Melun a rejeté leur demande ; que doivent être également rejetées par voie de conséquence leurs conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

D E C I D E :

Article 1er : La requête de M. G... et Mme A... est rejetée.

"

"

"

"

2

N° 12PA00284

