

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LYON

N° 1202748

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M.
Mme

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Mallol
Rapporteur

Le tribunal administratif de Lyon

(7ème chambre)

M. Puravet
Rapporteur public

Audience du 10 juin 2015
Lecture du 24 juin 2015

01-03-02
49-05-002
C-AP

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés respectivement le 19 avril 2012 et le 11 avril 2013, M. et Mme, représentés par Me Pinet, avocat, demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 23 février 2012, par lequel le préfet du Rhône a déclaré insalubre, à titre irrémédiable, et interdit d'habiter un logement situé au 3^e étage sur entresol de l'immeuble sis 6 rue de la Fronde à Lyon (5^e) – Parcelle 69685 AE, lot n° 16.

M. et Mme soutiennent que :

- la surface du bien s'élève à 10,12 m², ce qui est une surface suffisante, contrairement à ce que retient l'arrêté en litige ; la règle de 14 m² à laquelle il est fait référence dans cet arrêté ne s'applique qu'aux logements neufs en vertu de la réponse ministérielle n° 10778 (JOAN du 14 avril 2003), or l'immeuble dans lequel se trouve le studio en cause a été construit en 1850 ; le rapport des services d'hygiène conclut à une absence de ventilation, or la réalité des lieux dans lesquels il existe une grille de ventilation sur la fenêtre de la pièce principale n'a pas été pris en considération ; en outre, les plans de réaménagement proposés par les anciens et les nouveaux propriétaires font état de la mise en place de trois systèmes de ventilation mécanique contrôlée et cette solution est reprise dans les deux plans d'aménagement présentés par les propriétaires et a même fait l'objet d'une demande de devis auprès de la Société Fideclim ;

- M. et Mme ont, par lettre du 14 janvier 2012 et en vue de la séance de la commission du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST), présenté leurs observations et notamment les travaux envisagés de nature à se conformer aux exigences réglementaires et au rapport de l'Agence régionale de santé ;

- la décision d'insalubrité peut être levée si des travaux sont entrepris de nature à remédier à l'ensemble des désordres relevés ;
- il n'a nullement été pris en considération par le CODERST et par l'arrêté attaqué des observations formulées par M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] tant sur les caractéristiques de leur logement que sur les travaux qu'ils envisageaient pour remédier aux cause d'insalubrité ;
- concernant la dangerosité de l'échelle conduisant à la mezzanine, les propriétaires ont décidé de supprimer la mezzanine, ce qui permettra ainsi d'éviter ces risques tout en augmentant le volume du studio ; le volume de la pièce principale passerait ainsi d'un volume de 23,68 m³ à un volume de 26,83 m³ ;
- le fait que les WC communiquent directement avec la pièce principale et soient seulement isolés par la présence de rideaux est également pris en compte par les projets de réaménagement du logement prévu par les propriétaires ; il est prévu l'installation d'une porte permettant d'accéder à la douche et aux toilettes ;
- les traces d'humidité de condensation ne sont nullement attestées et, pour le moins, ne saurait suffire à justifier l'arrêté de déclaration d'insalubrité.
- tous les points justifiant la déclaration d'insalubrité irrémédiable peuvent être résolus dans le cadre d'un réaménagement des lieux ;
- les actes préparatoires à l'arrêté litigieux et, notamment, l'avis du CODERST, peuvent être contestés à l'occasion du recours contre l'arrêté préfectoral ;
- M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] n'ont pas été destinataires de l'avis du CODERST.

Par un mémoire en défense enregistré le 14 décembre 2012 et un mémoire complémentaire enregistré le 17 janvier 2014, le préfet du Rhône, représenté par Me Jacq-Moreau, avocat, conclut au rejet de la requête et à la condamnation des requérants à verser à l'Etat la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Il fait valoir que les moyens soulevés par les requérants sont inopérants ou ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de la santé publique ;
- 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 10 juin 2015 :

- le rapport de M. Malloï, président exerçant les fonctions de premier conseiller ;
- les conclusions de M. Puravet, rapporteur public ;
- et les observations de Me Pinet, avocat pour les requérants et de Me Jacq-Moreau, avocat pour le préfet du Rhône.

1. Considérant que M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] demandent au tribunal d'annuler l'arrêté, en date du 23 février 2012, par lequel le préfet du Rhône a, sur le fondement des dispositions des articles L. 1331-26 à L. 1331-31 du code de la santé publique, déclaré irrémédiablement insalubre le logement dont ils sont propriétaires, situé au 3^e étage sur entresol de l'immeuble sis 6 rue de la Fronde à Lyon (5^e) et en a interdit l'habitation et l'utilisation à titre définitif à l'issue d'un délai de trois mois à compter de sa notification ;

Sur la légalité de l'arrêté attaqué :

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 1331-27 du code de la santé publique : « *Le représentant de l'Etat dans le département avise les propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier, au moins trente jours à l'avance de la tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques et de la faculté qu'ils ont de produire dans ce délai leurs observations. Il avise également, dans la mesure où ils sont connus, les titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, l'exploitant.* » ; qu'aux termes de l'article L. 1331-28 du même code : « (...) II. - *Lorsque la commission (...) conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le représentant de l'Etat dans le département prescrit les mesures adéquates ainsi que le délai imparti pour leur réalisation sur avis de la commission (...) et prononce, s'il y a lieu, l'interdiction temporaire d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux. / Ces mesures peuvent comprendre, le cas échéant, (...) l'installation des éléments d'équipement nécessaires à un local à usage d'habitation, définis par référence aux caractéristiques du logement décent. / (...) III. - Lorsque le représentant de l'Etat dans le département prononce une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, son arrêté précise la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant de locaux d'hébergement doit l'avoir informé de l'offre de relogement ou d'hébergement qu'il a faite pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation.* » ;

3. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que lorsque le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) conclut au caractère insalubre d'un immeuble, tant à titre remédiable qu'irremédiable, le préfet est tenu de le déclarer tel ; que cette compétence liée ne rend pas inopérants les moyens relatifs au bien-fondé ou à la régularité de la procédure d'adoption de l'avis du conseil dès lors que celui-ci doit, préalablement à cet avis, porter une appréciation sur les faits de l'espèce ;

4. Considérant que M. Hammami et Mme C... soutiennent que lors de la séance du CODERST du 19 janvier 2012 où furent examinées les caractéristiques de leur logement, les observations qu'ils avaient présentées par écrit, par l'organe de leur avocat, dans leur courrier du 14 janvier 2012 et qu'ils ont réitérées oralement pendant la réunion précitée, concernant les cause d'insalubrité dudit logement et les travaux destinés à y remédier, n'ont pas été ni pris en compte ni même évoqués ; qu'ils allèguent également que l'arrêté d'insalubrité irrémédiable contesté n'a pas tenu compte des mêmes observations ; que, toutefois, il ressort du procès-verbal de la séance du CODERST du 19 janvier 2012 que ces observations ont été examinées et pris en compte par les membres du conseil, qui a conclu à la réalité de l'insalubrité du local concerné et à l'impossibilité d'y remédier en raison de la nature et du coût des travaux nécessaires à leur résorption ; que le préfet du Rhône, aux termes mêmes de l'arrêté en litige a effectué une analyse identique ; qu'ainsi, le moyen de procédure tiré du défaut de prise en compte des observations formulés par les requérants manque en fait ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article 40.3 du règlement sanitaire départemental du Rhône applicable aux faits de l'espèce : « *L'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation supérieur à neuf mètres carrés.* » ; qu'aux termes de l'article 40.4 du même règlement : « *La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,30 mètres* ».

6. Considérant qu'il résulte des pièces du dossier et, notamment, de l'attestation d'*Allodiagnostic*, en date du 31 décembre 2008, du rapport au CODERST du service communal d'hygiène et de l'habitat, en date du 4 octobre 2011, et du courrier du 14 janvier 2012, cité au point 4, que la surface de la pièce principale du logement en cause est inférieure à 9 m² et la hauteur sous plafond en certains endroits de cette pièce de 1,80 m ; que ces désordres, en raison de leur nature et de l'impossibilité d'y remédier, constituent des causes d'insalubrité justifiant l'arrêté d'insalubrité à titre irrémédiable contesté ; qu'ainsi, le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques a fait une exacte application des dispositions des articles L. 1331-27 et L. 1331-28 précités du code de la santé publique ; que le préfet était tenu de se conformer à son avis et d'édicter l'arrêté d'insalubrité à titre irrémédiable attaqué ; que, dès lors, les autres moyens de la requête susvisée doivent être écartés comme inopérants ; qu'en tout état de cause, la circonstance que les requérants pourraient réaliser des travaux permettant de remédier aux autres anomalies caractérisant leur logement (absence de ventilation, risques de chute au niveau de l'accès à la mezzanine, communication directe des WC avec la pièce principale et réduction des traces d'humidité de condensation sur l'allège de la fenêtre) n'est pas de nature à entacher d'erreur de droit la décision en litige, dès lors que le seul motif tiré de l'insuffisance de la surface de la pièce principale suffit à déclarer insalubre irrémédiable le logement en cause ;

7. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la requête de M. [redacted] et de Mme [redacted] dirigée contre l'arrêté préfectoral du 23 février 2012 doit être rejetée ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

8. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation » ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. Hammami et de Mme Guerry la somme de 1 000 (mille) euros au titre des frais exposés par l'Etat et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1er : La requête de M. [redacted] et de Mme [redacted] est rejetée.

Article 2 : M. [redacted] et Mme [redacted] verseront à l'Etat (préfecture du Rhône) une somme de 1 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. [redacted] et Mme [redacted] et au ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes.

Copie en sera adressée au préfet du Rhône.

Délibéré après l'audience du 10 juin 2015, à laquelle siégeaient :

M. Quencez, président,
M. Mallol, président exerçant les fonctions de premier conseiller,
M. Rivière, premier conseiller.

Lu en audience publique le 24 juin 2015.

Le rapporteur,

Le président,

F. Mallol

E. Quencez

Le greffier,

F. Faure

La République mande et ordonne au ministre de des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition
Un greffier



