

**N° 369548**

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

\_\_\_\_\_  
M. B...

\_\_\_\_\_  
Mme Manon Perrière  
Rapporteur

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux  
(Section du contentieux, 5ème et 4ème sous-sections réunies)

\_\_\_\_\_  
Mme Fabienne Lambolez  
Rapporteur public

Sur le rapport de la 5ème sous-section  
de la Section du contentieux

\_\_\_\_\_  
Séance du 25 mars 2015  
Lecture du 15 avril 2015

Vu la procédure suivante :

M. C... B...a demandé au tribunal administratif de Clermont-Ferrand d'annuler l'arrêté du 28 janvier 2010 du préfet de la région Auvergne, préfet du Puy-de-Dôme, déclarant insalubre son logement situé à Saint-Donat ainsi que la décision du 19 mai 2010 rejetant son recours gracieux. Par un jugement n° 1001360 du 22 septembre 2011, le tribunal administratif a rejeté sa demande.

Par un arrêt n° 11LY02834 du 11 octobre 2012, la cour administrative d'appel de Lyon a rejeté l'appel de M. B...contre ce jugement.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 20 juin et 23 septembre 2013 au secrétariat du contentieux, M. B... demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de la santé publique ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Manon Perrière, auditeur,
- les conclusions de Mme Fabienne Lambolez, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Boullez, avocat de M. B... ;

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 28 janvier 2010, pris sur le fondement de l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, le préfet du Puy-de-Dôme a, d'une part, déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier un logement situé à Saint-Domas, appartenant à M. B... et donné à bail à M. et Mme A..., et, d'autre part, prescrit la réalisation de travaux par le propriétaire et prononcé une interdiction temporaire d'y habiter ; que, par un jugement du 22 septembre 2011, le tribunal administratif de Clermont-Ferrand a rejeté la demande de M. B... tendant à l'annulation de cet arrêté ainsi que de la décision du préfet du 19 mai 2010 rejetant son recours gracieux ; que l'intéressé se pourvoit en cassation contre l'arrêt du 11 octobre 2012 par lequel la cour administrative d'appel de Lyon a rejeté son appel contre ce jugement ;

2. Considérant qu'aux termes des trois premiers alinéas de l'article L. 1331-26 du code de la santé publique : « *Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots 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 représentant de l'Etat dans le département, saisi d'un rapport motivé du directeur général de l'agence régionale de santé ou, par application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1, du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à donner son avis dans le délai de deux mois : / 1° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ; / 2° Sur les mesures propres à y remédier* » ; que le quatrième alinéa du même article, issu de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005, précise que : « *L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irréductible 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'aux termes de l'article L. 1331-28 du même code : « *I. - Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le représentant de l'Etat dans le département déclare l'immeuble insalubre à titre irréductible, prononce l'interdiction définitive d'habiter et,*

*le cas échéant, d'utiliser les lieux et précise, sur avis de la commission, la date d'effet de cette interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an. Il peut également ordonner la démolition de l'immeuble. / (...) / II. - Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le représentant de l'Etat dans le département prescrit par arrêté les mesures adéquates ainsi que le délai imparti pour leur réalisation sur avis de la commission ou du haut conseil et prononce, s'il y a lieu, l'interdiction temporaire d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux. / (...) » ;*

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'irréversible 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 irréversible, 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'irréversible 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 ;

4. Mais considérant 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 ; que le juge administratif, saisi d'un recours de plein contentieux contre un arrêté d'insalubrité, doit tenir compte de la situation existant à la date à laquelle il se prononce et peut, au besoin, modifier les mesures ordonnées par l'autorité administrative ; que lorsqu'il constate que, postérieurement à l'intervention de l'arrêté qui lui est déféré, le bail a été résilié et que les locaux, qui ne menacent pas la santé des voisins, se trouvent désormais à la fois inoccupés et libres de location, il lui appartient d'annuler l'arrêté en tant qu'il ordonne la réalisation de travaux par le propriétaire et de ne le laisser subsister qu'en tant qu'il interdit l'habitation et, le cas échéant, l'utilisation des lieux ;

5. Considérant que, pour écarter le moyen invoqué devant elle par M.B..., tiré de ce que le bail avait été résilié, la cour administrative d'appel a relevé que M. et Mme A... étaient toujours locataires à la date de l'arrêté litigieux ; qu'en se plaçant à cette date et non à celle à laquelle elle se prononçait sur le recours de plein contentieux dont elle était saisie, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit ; que son arrêt doit, par suite, être annulé ;

6. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'Etat la somme de 3 000 euros à verser à M. B... au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

DECIDE :

-----

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon du 11 octobre 2012 est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée à la cour administrative d'appel de Lyon.

Article 3 : L'Etat versera la somme de 3 000 euros à M. C...B...au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à M. C... B...et à la ministre des affaires sociales et de la santé et des droits des femmes.

Copie en sera adressée pour information au ministre de l'intérieur.