

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PARIS**

Nº 2311405/6-2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Lambert
Rapporteure

Le tribunal administratif de Paris

(6^{ème} section - 2^{ème} chambre)

M. Beaujard
Rapporteur public

Audience du 14 mars 2025
 Décision du 4 avril 2025

49-05-02

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 19 mai 2023, et des mémoires complémentaires, enregistrés les 27 septembre et 19 décembre 2024, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], représentés par Me Leselbaum, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision implicite portant rejet de leur recours gracieux dirigé contre l'arrêté du 21 novembre 2022 par lequel le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris les a mis en demeure de faire cesser définitivement la mise à disposition aux fins d'habitation du local dont ils sont propriétaires situé au [REDACTED] étage, escalier de service, porte [REDACTED], de l'immeuble situé [REDACTED] dans le [REDACTED] arrondissement de Paris, ensemble l'arrêté du 21 novembre 2022 ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur recours est recevable ;
- l'intervention de la locataire n'est pas recevable, faute d'intérêt à agir ;
- l'arrêté du 21 novembre 2022 est entaché de vices de procédure, tirés, d'une part, de l'absence de consultation du conseil départemental compétent en matière d'environnement (CODERST), en méconnaissance de l'article L. 1416-1 du code de la santé publique et, d'autre part, de l'absence de visite complète du logement par le service technique de l'habitat ;
- le rapport du service technique de l'habitat qui constate l'absence de point d'eau et de sanitaire est erroné, puisque les biens loués sont constitués d'une chambre (lot n°24) et d'un accès à une kitchenette et une douche (lot n°25) ;

- le préfet ne démontre pas le caractère irréversible de l'insalubrité, en méconnaissance de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation ;
- l'arrêté intervient après la rupture du contrat de location ;
- des travaux de rénovation des locaux ont été réalisés, qui rendent le bien conforme à l'hébergement des personnes ; tous les points de non-conformité relevés par l'arrêté attaqué ont disparu ; le retard dans l'exécution des travaux n'est pas de leur fait.

Par un mémoire en défense, enregistré le 12 février 2024, le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris conclut au rejet de la requête.

Il soutient qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par un mémoire, enregistré le 17 octobre 2024, Mme [REDACTED], représentée par Me Gerard, conclut :

1°) à titre principal, au rejet des conclusions à fin d'annulation de l'arrêté attaqué du 21 novembre 2022 ;

2°) à titre subsidiaire, à l'abrogation de cet arrêté en cas de disparition de l'insalubrité.

Elle soutient que :

- à titre principal, les conclusions à fin d'annulation de la requête sont irrecevables ;
- à titre subsidiaire, aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par une ordonnance du 18 décembre 2024, la clôture de l'instruction a été fixée au 20 janvier 2025.

[REDACTED] a été admise au bénéfice de l'aide juridictionnelle totale par une décision du 30 octobre 2024.

Une note en délibéré, présentée pour Mme [REDACTED], a été enregistrée le 19 mars 2025.

Une note en délibéré produite par le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris a été enregistrée le 25 mars 2025.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation,
- le code des relations entre le public et l'administration,
- le code de la santé publique,
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Lambert,
- les conclusions de M. Beaujard, rapporteur public,
- les observations de Me Leselbaum-Benhammou pour M. [REDACTED],
- et les observations de Me Gerard pour Mme [REDACTED].

Considérant ce qui suit :

1. Mme [REDACTED] est propriétaire du lot n°24 à usage de chambre de la copropriété de l'immeuble situé [REDACTED] dans le [REDACTED] arrondissement de Paris, lot situé au [REDACTED] étage de l'immeuble, accessible par l'escalier de service. M. [REDACTED] est propriétaire du lot n°25 de la même copropriété, à usage de kitchenette et de salle d'eau. Les deux lots, non mitoyens, sont loués à Mme [REDACTED] depuis le 1^{er} juillet 2004. Par un arrêté du 21 novembre 2022, pris sur proposition du service technique de l'habitat (STH) de la Ville de Paris, le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris a mis en demeure M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] de faire cesser définitivement la mise à disposition aux fins d'habitation du lot n°24 en raison de sa situation d'insalubrité et de reloger l'occupante dans un délai maximum de trois mois. M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] demandent au tribunal d'annuler cet arrêté en tant qu'il leur enjoint de faire cesser la mise à disposition du lot n°24.

Sur la qualité de partie de Mme [REDACTED] :

2. Le propriétaire ou le locataire d'un immeuble peut former un recours contre l'acte par lequel l'autorité préfectorale a, en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, déclaré un immeuble insalubre. Par suite, Mme [REDACTED] doit être regardée comme étant une partie à l'instance.

Sur la fin de non-recevoir opposée par les requérants tirée du défaut d'intérêt à agir de Mme [REDACTED] :

3. Il résulte de l'instruction que les requérants ont fait délivrer le 24 décembre 2021 à leur locataire un congé pour reprendre les lieux à la date du 23 juin 2022. Il est constant que Mme [REDACTED] n'avait pas quitté les locaux en cause à cette date. Dès lors qu'elle était occupante du local en cause à la date de l'arrêté en litige, Mme [REDACTED] présente un intérêt à agir contre cet arrêté. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par les requérants tirée du défaut d'intérêt à agir de Mme [REDACTED] doit être écartée.

Sur la fin de non-recevoir opposée par Mme [REDACTED] :

4. Aux termes de l'article L. 213-4 du code des relations entre le public et l'administration : « *Par dérogation à l'article L.231-1, le silence gardé par l'administration pendant deux mois vaut décision de rejet : (...) 2° lorsque la demande (...) présente le caractère d'une réclamation ou d'un recours administratif.* ». Aux termes de l'article R. 421-1 du code de justice administrative : « *La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. (...)* ». Selon l'article R. 421-5 du même code : « *Les délais de recours contre une décision administrative ne sont opposables qu'à la condition d'avoir été mentionnés, ainsi que les voies de recours, dans la notification de la décision.* ».

5. En l'espèce, la preuve de la notification de l'arrêté en litige n'étant pas rapportée, le délai de recours de deux mois prévu par les dispositions précitées de l'article R. 421-1 du code de justice administrative n'était pas opposable aux requérants. Il résulte de l'instruction que ceux-ci ont formé un recours gracieux contre l'arrêté litigieux, notifié le 23 janvier 2023 à l'Agence régionale de santé Ile-de-France. Une décision implicite de rejet de leur demande est née le 23 mars 2023, en application des dispositions précitées de l'article L. 213-4 du code des relations entre le public et l'administration. Par suite, en tout état de cause, leur requête enregistrée le 19 mai 2023, soit dans le délai de recours de deux mois, à supposer que ce délai ait commencé à courir le 23 mars 2023, n'était pas tardive. La fin de non-recevoir opposée par Mme [REDACTED] tirée de la tardiveté de la requête doit ainsi être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

6. Aux termes de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique : « *Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre. (...)* ». Aux termes de l'article L. 1331-23 du même code : « *Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.* ».

7. Le recours en annulation contre une mise en demeure du préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux insalubres et de reloger les occupants est un recours de pleine juridiction. Il appartient par suite au juge saisi d'un tel recours de se prononcer sur le caractère impropres à l'habitation des locaux en cause en tenant compte de la situation existante à la date à laquelle il statue.

8. En premier lieu, aux termes de l'article L. 1416-1 du code de la santé publique : « *La commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques peut être consultée par le représentant de l'Etat dans le département lorsqu'il prend un arrêté en application du 4° de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.* ». Et aux termes de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation : « *La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes : (...) 4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.* ».

9. Dès lors que, en présence d'une situation d'insalubrité d'un immeuble, la saisine de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques ne présente qu'un caractère facultatif, le moyen tiré de défaut de saisine de cette commission doit être écarté comme inopérant.

10. En deuxième lieu, il résulte de l'instruction que l'enquête du STH a porté sur la chambre (lot n°24) ainsi que sur la kitchenette et le point d'eau (lot n°25). L'enquêteur a relevé l'absence d'un point d'eau dans le lot n°24 à usage de chambre, sans méconnaître l'existence du point d'eau présent dans le lot n°25, non mitoyen. Par suite, le vice de procédure tiré de ce que l'enquêteur n'aurait pas tenu compte de l'existence d'un point d'eau doit être écarté. Pour les mêmes motifs, l'arrêté en litige n'est pas davantage entaché d'une erreur de fait.

11. En troisième lieu, pour mettre en demeure Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation du lot n°24 situé au [REDACTED] étage, porte 6, de l'immeuble sis [REDACTED] dans le [REDACTED] arrondissement de Paris, le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris a estimé que ce local était impropre à l'habitation en raison de l'exiguïté des lieux, d'une surface de 9,9 m² au maximum, de l'insuffisance de lumière naturelle, de l'absence de point d'eau, de sa configuration de type couloir d'une largeur inférieure à 2 mètres et d'un agencement rendant les mouvements difficiles. Les requérants soutiennent que cet arrêté résulte d'une appréciation erronée de la situation du local.

12. Aux termes de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation :
« L'autorité compétente prescrit, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la réalisation, dans le délai qu'elle fixe, de celles des mesures suivantes nécessitées par les circonstances : / 1° La réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ; / 2° La démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ; / 3° La cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ; / 4° L'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif. (...) L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction. (...). ».

13. Il résulte de l'instruction que Mme [REDACTED] a fait effectuer d'importants travaux de transformation du lot n°24, qui a fait l'objet d'une adjonction avec le lot mitoyen n°40, portant ainsi la surface habitable à 16,50 m², d'une installation d'une douche, d'une cuisine, et d'une amélioration de l'éclairage naturel par la pose d'une fenêtre de toit, d'un remplacement de la fenêtre existante par une fenêtre avec double vitrage et de la pose d'une ventilation permanente et que ces travaux ont eu un coût global supérieur à 22 000 euros, ce qui correspond à une rénovation lourde compte tenu de la superficie initiale du lot litigieux. Par suite, eu égard à l'importance des travaux de transformation du lot n°24, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les désordres listés dans l'arrêté en litige présentaient un caractère réparable. Par suite, l'arrêté en litige n'a pas méconnu les dispositions précitées.

14. En revanche, il y a lieu de constater que, au regard de l'importance de ces travaux de transformation, à la date du présent jugement, le lot n°24 ne présente plus un caractère insalubre.

15. Il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'abrogation de l'arrêté du 21 novembre 2022 en tant qu'il les met en demeure de faire cesser définitivement la mise à disposition aux fins d'habitation du lot n°24.

Sur les frais d'instance :

16. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'Etat la somme demandée par les requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du 21 novembre 2022 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, est abrogé en tant qu'il met en demeure Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] de faire cesser définitivement la mise à disposition du lot n°24 situé au [REDACTED] étage, porte [REDACTED], de l'immeuble sis [REDACTED] dans le [REDACTED] arrondissement de Paris.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. [REDACTED] [REDACTED], à Mme [REDACTED], à Mme [REDACTED] et à la ministre du travail, de la santé, des solidarités et des familles.

Copie au préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris.

Délibéré après l'audience du 14 mars 2025, à laquelle siégeaient :

Mme Marzoug, présidente,
Mme Lambert, première conseillère,
Mme de Schotten, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 4 avril 2025.

La rapporteure,

La présidente,

F. Lambert

S. Marzoug

La greffière,

K. Bak-Piot

La République mande et ordonne à la ministre du travail, de la santé des solidarités et des familles en ce qui la concerne ou à tous commissaires 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.