

MARS 2003

n° 119

Dans ce numéro :

1 Dossier du mois :

La lutte
contre l'insalubrité

2 Le Forum / En bref

3 Jurisprudences

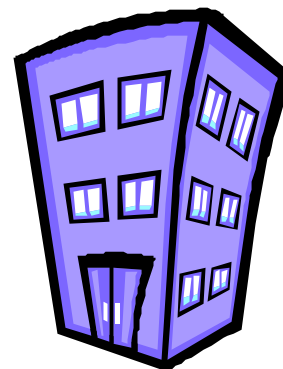
4 Questions / Réponses

5 Textes Officiels

La lutte contre l'insalubrité

La commune est directement concernée par les problèmes liés à l'insalubrité des immeubles.

Aussi, il a paru opportun de présenter les nouvelles règles applicables dans ce domaine depuis la parution de la Loi SRU.



I. CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE D'INSALUBRITE

Est insalubre tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

La loi a expressément précisé que des immeubles ou des logements vacants pouvaient être déclarés insalubres, de façon à prévenir toute location ou vente de taudis et éviter le squat.

La procédure d'insalubrité peut concerner un ou plusieurs logements, des immeubles isolés ou des îlots, des immeubles en mono-propriété ou en copropriété, libres ou occupés.

Elle peut concerner les parties privatives ou les seules parties communes.

Elle concerne également les locaux d'hébergement quels que soient leurs statuts ainsi que tous locaux situés dans des immeubles à usage partiel d'habitation, dont le traitement est lié à celui de l'immeuble.

Cela signifie, en particulier, que cette procédure doit être utilisée pour traiter les îlots insalubres, de préférence à celle de l'art. L.1331-23 (ancien article L.42) relative aux «périmètres insalubres».



DOSSIER DU MOIS

II. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'INSALUBRITE

1) Définition de l'insalubrité

L'insalubrité implique en effet une appréciation de fait, qui associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé et s'analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant, notamment, à une liste de critères (descriptif des lieux, nature des désordres).

Les propriétaires et occupants sont tenus de laisser entrer les agents assermentés dans leurs locaux ; en cas de refus, le juge des référés doit être saisi, dans les conditions de droit commun et aux frais avancés de l'Administration, soit par le Préfet, soit, si la commune est dotée d'un Service Communal d'Hygiène et de Sécurité (SCHS), par le maire au nom de l'Etat, aux fins d'autoriser la visite.

La mise à la charge de personne qui s'est opposée à l'entrée dans les lieux des frais, notamment d'avocat peut être demandée par la collectivité publique qui a introduit le référé, sur la base de l'article 700 du NCPC.

a) Insalubrité et saturnisme

Le législateur a inséré dans le code de la santé publique deux procédures distinctes pour lutter contre l'insalubrité et le saturnisme (L.1334-1 et suivants).

Ces procédures portent à la fois des différences en ce qui concerne les modalités du constat ou bien les délais d'intervention et points communs sur la procédure de travaux d'office ou bien la prise en charge par le propriétaire de l'hébergement des occupants pendant les travaux.

b) Insalubrité et amiante

L'amiante dans l'habitat fait l'objet d'une réglementation spécifique (décret 96-97 modifié), dans laquelle des sanctions sont prévues pour les propriétaires.

Les modalités de constat et d'intervention sont complexes, et il apparaît préférable de limiter la prise en compte de ce risque d'exception aux cas identifiables par rapport à des données prévues par la réglementation, donc uniquement pour flocages, calorifugeages et faux-plafonds dans les appartements (article 1 du décret 96-97 modifié).

Il faut donc que le décret 96-97 modifié prévoyant déjà des sanctions si ces critères ne sont pas respectés, la procédure de déclaration d'insalubrité ne présente un intérêt particulier que si elle apporte des moyens d'intervention supplémentaires par rapport à ces sanctions.

2. Insalubrité et autres dispositifs relatif à l'état du logement

L'insalubrité d'un logement doit être distinguée de la décence ainsi que du péril ; cette police doit aussi être distinguée de la police générale de la salubrité assurée par le maire.

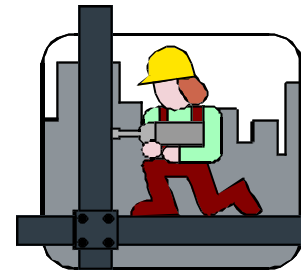
a) Insalubrité et police de salubrité du maire

La police spéciale du préfet en matière d'insalubrité doit être distinguée de la police de la salubrité des maires, qui est une police générale ainsi que, le cas échéant, sur le règlement sanitaire départemental.

Cette police s'exerce par des injonctions adressées aux propriétaires, ou aux occupants, et permet d'éviter l'aggravation de l'état des logements et leur basculement dans l'insalubrité.

b) Insalubrité et péril

Ces deux notions ne doivent pas, non plus, être confondues. Un immeuble menaçant ruine n'est pas nécessairement un immeuble d'habitation. Un immeuble d'habitation peut être insalubre et ne pas menacer ruine et réciproquement, mais les deux désordres peuvent également se cumuler.



La police des immeubles menaçant ruine est une compétence traditionnelle des maires, fondée à la fois sur les articles L.511-1 et suivants du code de la construction et l'habitation et sur les articles L.2212-2 et L.2212-4 du code général des collectivités territoriales.

La loi SRU n'a pas modifié les procédures d'établissement des arrêtés de péril ordinaire ou de péril imminent concernant les immeubles menaçant ruine.

Elle a, seulement, étendu aux arrêtés de péril ordinaire un certain nombre des novations incluses dans les procédures d'insalubrité.



DOSSIER DU MOIS

LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'INSALUBRITE

1. Initiative de la procédure

C'est le rapport concluant à un état d'insalubrité d'un immeuble, établi par le DDASS, saisi par les autorités locales ou les particuliers, qui amorce la procédure d'insalubrité.

Les saisines doivent être accompagnées du plan parcellaire de l'immeuble avec l'indication du nom des propriétaires.

Ces saisines emportent obligation pour le DDASS de donner un avis motivé sur la salubrité de chaque immeuble concerné et c'est une novation de la loi.

Le DDASS a, alors, un pouvoir d'appréciation sur l'opportunité d'établir un rapport. Il peut, après examen, estimer ou non que la situation relève de l'insalubrité, et décider de dresser rapport.

Sur le plan juridique, la plainte d'un locataire ou d'un occupant est constituée si elle a été envoyée par lettre recommandée avec avis de réception, ou déposée, contre remise d'un récépissé en mains propres, formes qui lui fournissent la preuve de sa demande et de la date de celle-ci.

Le rejet de demande peut être implicite, à défaut de réponse du DDASS dans les deux mois de la demande. Dans ce cas, le demandeur est en droit d'obtenir la motivation du rejet.

Si la plainte n'a pas été déposée dans les formes ci-dessus, elle constitue un signalement et il appartient au service d'apprécier la réalité de la situation par tous moyens à sa disposition (saisine du maire, d'un opérateur mandaté) et d'y donner suite.

Les observations ci-dessus s'adressent aux SCHS, qui agissent au nom de l'État, dans les mêmes termes.

2. Le rapport du DDASS ou du Directeur du SCHS

Il s'agit d'un rapport dressé après visite des lieux. L'établissement d'un relevé de l'identité des habitants de chaque logement est évidemment utile, notamment pour notifier aux occupants les différents actes de la procédure. Le rapport doit être détaillé et recommander la réalisation des travaux lorsqu'il est possible de remédier à l'insalubrité. Cette description de l'état de l'immeuble peut conduire, compte tenu de l'importance ou de la nature des travaux à réaliser, à conclure au caractère irrémédiable de l'insalubrité. La loi ne prévoit aucun délai pour l'établissement du rapport du DDASS, mais il doit être établi rapidement.

Quand les communes sont dotées d'un SCHS, ce sont ces services qui instruisent les procédures d'insalubrité. La commune a une obligation d'agir, et la non-diligence de son SCHS pourrait engager sa responsabilité. Le SCHS a une obligation d'instruire les dossiers dont il a connaissance, et quelle que soit la source (dont, bien évidemment les plaintes des occupants). En cas d'inaction, le préfet peut mettre en demeure la commune de faire engager l'enquête d'insalubrité par le SCHS.

3) La saisine du préfet et l'instruction de la procédure

a) le principe

Une fois le dossier transmis au préfet, celui-ci convoque le conseil départemental d'hygiène qui doit être réuni et avoir donné son avis dans le délai maximum de deux mois. Le conseil départemental d'hygiène est invité à statuer sur :

- la réalité et les causes de l'insalubrité
- les mesures propres à y remédier

Le rapport doit être envoyé aux membres du CDH en même temps que leur convocation.

Dans le délai de deux mois qui s'écoule entre la convocation du conseil départemental d'hygiène et la réunion de celui-

ci, le préfet avise les propriétaires et les occupants, au moins 30 jours à l'avance, de la tenue de cette réunion et de la faculté qui leur est ouverte de produire leurs observations ainsi que d'être entendus, à leur demande, par le CDH (directement ou par mandataire).

b) Par notification à personne

Les propriétaires, avisés par le préfet, sont ceux qui figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques.

Si l'insalubrité ne porte que sur les parties communes d'un immeuble en copropriété, il suffit d'aviser le syndicat des copropriétaires.

Enfin, sont avisés, dans les mêmes formes, les occupants.

Il est prudent d'aviser les propriétaires suffisamment tôt pour qu'ils disposent du délai effectif de 30 jours, délai de réception du recommandé déduit.

c) Par voie d'affichage

A défaut de pouvoir connaître l'adresse actuelle des personnes, ou de pouvoir toutes les identifier de façon certaine, la notification les concernant est valablement faite par affichage à la mairie du lieu de situation de l'immeuble et sur l'immeuble lui-même, trente jours avant la date de la réunion du CDH.

La notification par affichage constitue une des innovations de la loi.

d) Avis du conseil départemental d'hygiène

A l'issue de cette instruction, le CDH, le jour de sa réunion, entend les propriétaires ou occupants qui en ont fait préalablement la demande, puis, après cette audition, émet son avis.

Cet avis est pris au vu du rapport qui est présenté par le DDASS ou, le cas échéant, par le directeur du SCHS, en accord avec le DDASS. Si l'avis du CDH est contraire à celui du DDASS, le préfet, normalement lié par l'avis du CDH, peut transmettre le dossier au ministre chargé de la santé, qui saisit le conseil supérieur d'hygiène publique de France.

D'après : Journal des communes n°09/2002