



Procédure danger sanitaire ponctuel imminent pour logement

Par ConseillerGdB

Bonjour,

Le 24 juin dernier, l'inspecteur du SCHS de ma commune a rédigé un rapport technique constatant une situation d'urgence pour mon logement : "URGENCE : DANGER IMMINENT POUR LA SECURITE OU LA SANTE DES OCCUPANTS". Ce rapport indique qu'il s'agit d'un "danger sanitaire ponctuel imminent, au sens de l'article L1311-4 du Code de la santé publique. Il a été immédiatement transmis à l'ARS de ma région.

Après bientôt deux mois d'attente pour l'édition d'un arrêté préfectoral, j'ai contacté l'ARS. Un responsable de cet organisme m'a écrit pour m'indiquer que "compte tenu de la jurisprudence, il doit être conféré un caractère contradictoire à la procédure". L'ARS a donc donné 8 jours à mon bailleur social pour lui faire part de "ses observations", puis un délai d'un mois pour "remédier à la situation". Rien n'a été fait jusqu'à présent.

Voici un extrait de ma réponse :

Tout d'abord, je suis très surpris d'apprendre qu'il existe une jurisprudence conférant un caractère contradictoire à la procédure de danger sanitaire ponctuel imminent, au sens de l'article L1311-4 du CSP. Pouvez-vous m'indiquer l'origine de celle-ci et les arrêts des CAA qui abondent dans ce sens ?

En effet, s'agissant d'une situation justifiée par l'urgence, l'édition d'un arrêté préfectoral prescrivant, selon les cas, au propriétaire ou à l'occupant, la mise en conformité du logement dans un délai précis, doit s'effectuer sans autre formalisme préalable. Il s'agit d'un cas de figure prévu par l'article L121-2 du CRPA. Plusieurs arrêts de CAA, qui font jurisprudence, réaffirment clairement que la procédure de danger sanitaire ponctuel imminent, au sens de l'article L1311-4 du CSP ne confère aucun caractère contradictoire à celle-ci : CAA de MARSEILLE, 6ème chambre, 12/12/2022 et CAA de PARIS, 3ème chambre, 29/09/2020, entre autres.

Mon avocate est en vacances et j'ai besoin de votre aide.

Ai-je raison ou tort ?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce que ce lien correspond à votre situation ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158
[/url]

Qui a saisi le SCHS ?

Par ConseillerGdB

Bonjour,

Effectivement, il convient bien à ma situation.

Le passage suivant est celui qu'un responsable régional de l'ARS remet en cause, évoquant une jurisprudence que je ne connais pas du tout et qui est étonnante :

"Situation en cas d'urgence

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport de l'ARS ou du SCHS, le préfet ordonne, par arrêté, au propriétaire ou titulaire de droits réels immobiliers, et sans procédure contradictoire préalable, les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe."

Mon logement fait l'objet d'un danger sanitaire ponctuel imminent pour la santé de ses occupants, au sens de l'article L1311-4 du Code de la santé publique. Je pense que le nom de cette procédure est assez clair. Mais pour ce responsable de l'ARS, ce n'est pas le cas. Il affirme qu'il faut une procédure contradictoire préalable. Une "jurisprudence", selon lui...

J'ai contacté le guichet unique de signalement des habitats dégradés de ma préfecture et c'est l'ARS elle-même qui a fait intervenir l'inspecteur de la salubrité de ma commune, qui est assermenté.

Dans son rapport, il indique qu'il est impossible de fréquenter les pièces de vie (salon, salle à manger, etc) et que la situation ne me permet pas non plus d'utiliser la salle de bains car son état pourrait affecter ma santé (risque d'aspergillose, qui peut être fatale pour les personnes immunodéficientes). Je dispose de 55 % de mes capacités respiratoires, actuellement.

Cette situation dure depuis près de deux mois. Je précise que je suis handicapé et atteint d'immunodéficience (maladie respiratoire évolutive). Pour l'ARS, cela ne change rien. Mon logement de 85m2 est colonisé par des moisissures - dont deux champignons particulièrement toxiques - sur tous les murs, sans exception, sur une hauteur de plus d'un mètre. La salle de bains, quant à elle, est entièrement colonisée par les moisissures. On ne voit presque plus le papier peint !

Par yapasdequoi

lisez le lien :

"Le rapport de situation est remis au préfet et mis à disposition de la personne qui devra exécuter les mesures visant à remédier à la situation d'insalubrité, c'est-à-dire le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers. Ce dernier peut présenter ses observations dans un délai qui ne peut pas être inférieur à 15 jours."

Il y a donc bien une procédure contradictoire.

Renseignez vous :

Un conseiller d'une agence départementale d'information sur logement (Adil) vous explique les démarches à effectuer si vous habitez un logement indigne (insalubre, en péril...) ou que vous avez connaissance d'une telle situation.

Par téléphone

0 806 706 806

Ouvert de 9h à 12h et de 14h à 17h

Coût d'un appel local

Par ConseillerGdB

Vous faites référence à une situation d'insalubrité. Ce qui n'est pas celle qui me concerne. Elle ne relève pas de l'article L1311-4 du Code de la santé publique.

Voici ce que dit la procédure sur le danger sanitaire ponctuel imminent :

"Situation en cas d'urgence

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport de l'ARS ou du SCHS, le préfet ordonne, par arrêté, au propriétaire ou titulaire de droits réels immobiliers, et sans procédure contradictoire préalable, les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, le préfet peut faire procéder à la démolition complète du bien. Il doit pour cela avoir été autorisé par jugement du président du tribunal judiciaire statuant en référé.

Si les mesures indispensables n'ont pas été exécutées dans le délai, le préfet les fait exécuter d'office.

Par contre, si les mesures ont mis fin durablement au danger, le préfet prend acte de leur réalisation et date d'achèvement, et prend un arrêté de mainlevée."

Et voici sur la procédure contradictoire :

"Procédure contradictoire

Une procédure contradictoire est mise en place avec la personne qui devra exécuter les mesures pour remédier à la situation d'insalubrité.

Le préfet informe en même temps les occupants de la mise en place de cette procédure. Cette information est faite par l'un des moyens suivants :

Courrier Remise contre signature.
Affichage sur la façade de l'immeuble.

Lorsque l'immeuble est en copropriété, la procédure contradictoire est faite avec le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants.

RAPPEL

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport de l'ARS ou du SCHS, le préfet ordonne, par arrêté, au propriétaire ou titulaire de droits réels immobiliers, et sans procédure contradictoire préalable, les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe."

La législation est claire sur la procédure de traitement du danger sanitaire ponctuel imminent. Mais un responsable de l'ARS évoque une jurisprudence (sans mentionner ses références) qui devrait établir une phase contradictoire.

Dans mon cas, j'attends depuis deux mois. Une procédure d'insalubrité classique prend environ 3 semaines. J'ai consulté tous les sites préfectoraux où il existe un recueil des actes administratifs (RAA), la durée moyenne entre la visite de l'inspecteur du SCHS et l'édition de l'arrêté préfectoral est de 6 jours. Hélas, le site de la préfecture de mon département ne dispose pas d'un RAA. Je ne peux donc rien vérifier.

Par yapasdequoi

"Effectivement, il convient bien à ma situation."
"Ce qui n'est pas celle qui me concerne."
Faudrait savoir ...

Consultez votre ADIL.

Par ConseillerGdB

Oui, c'est fait. L'ADIL m'a confirmé que dans ce genre de situation il n'y avait pas de procédure contradictoire, puisqu'il s'agit d'une procédure d'urgence qui relève du Code de la santé publique et qui présente un danger imminent.

Je connais la législation en vigueur. Elle est claire. Mais un responsable de l'ARS de ma région affirme qu'il existerait une jurisprudence qui confère un caractère contradictoire à la procédure. Il est incapable de me donner ses sources. Dans ma première question, j'ai mentionné plusieurs arrêts de CAA qui font jurisprudence et qui réaffirment qu'il n'y a pas de caractère contradictoire. Je n'ai pas trouvé de jurisprudence qui dit le contraire. D'où la raison de ma question initiale.

Par yapasdequoi

C'est bien sympa que l'ADIL vous donne raison.
Avez-vous demandé aussi un conseil pour avancer dans votre situation ?

Si le logement est inhabitable, vous pouvez résilier le bail sans préavis et déménager.
MAis est-ce vraiment ce que vous souhaitez ?

Vous voulez qu'on vous confirme aussi que vous avez raison, que vous connaissez bien la législation, etc ? ou bien que le bailleur fasse les travaux d'assainissement ?

Par ConseillerGdB

C'est inutile de réagir de cette façon. Votre réponse me semble assez méprisante et hautaine.

Je n'ai pas demandé qu'on me donne raison. Ma question initiale portait sur la jurisprudence qui existerait, selon un agent de l'ARS, sur une procédure contradictoire en cas de danger sanitaire ponctuel imminent.

Mon conseil juridique est en vacances. C'est la raison pour laquelle je me suis adressé aux membres de ce forum juridique en ligne.

Bonne journée.

Par yapasdequoi

"Mais un responsable de l'ARS de ma région affirme qu'il existerait une jurisprudence qui confère un caractère contradictoire à la procédure. Il est incapable de me donner ses sources."

S'il ne veut pas donner ses sources, vous pouvez considérer qu'elles n'existent pas. Ce n'est pas à vous (ni à nous) de faire ces recherches.