



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Jurisprudence / Logements insalubres devenus vacants

La loi de modernisation de notre système de santé ([loi n°2016-41 du 26 janvier 2016](#)) précise les règles applicables lorsqu'un logement devient vacant postérieurement à la prise d'un arrêté d'insalubrité remédiable prescrivant la réalisation de travaux au propriétaire.

Dans une telle situation, le Conseil d'Etat avait récemment considéré que les dispositions du Code de la santé publique (L.1331-26 et L.1331-28) « 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 » ([décision en date du 15 avril 2015](#)).

Il précisait encore 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. Lorsqu'il constate 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.

Cette décision posait des difficultés pour la mise en œuvre du traitement de l'habitat indigne dès lors que les logements sont devenus vacants. C'est pourquoi la loi du 26 janvier 2016 complète [l'article L1331-28 du Code de la santé publique](#). Désormais :

- Lorsque l'immeuble devient inoccupé et libre de location postérieurement à la prise d'un arrêté d'insalubrité remédiable, le propriétaire n'est plus tenu de réaliser les mesures prescrites dans le délai fixé par l'arrêté, à condition que l'immeuble soit sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins.

Cependant, le préfet peut prescrire ou faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, en cas de défaillance du propriétaire. Par ailleurs, les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité doivent être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location.



- **Par ailleurs, en cas d'insalubrité irrémédiable**, un immeuble ou un logement inoccupé et libre de location ne constituant pas de danger pour la santé et la sécurité des voisins peut être interdit à l'habitation par arrêté du préfet. L'arrêté, le cas échéant, précise les mesures nécessaires pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation. Il précise également les travaux à réaliser pour que puisse être levée cette interdiction.

