



Communiqué de Presse

Police de la sécurité et de la salubrité des immeubles

Le tribunal valide l'interdiction d'occuper et de louer des chambres situées en sous-sol d'immeubles collectifs



Des propriétaires souhaitant mettre en location des locaux situés en sous-sols de bâtiments d'une résidence à Gradignan, ont demandé au tribunal d'annuler deux arrêtés du maire de Gradignan et du président de Bordeaux Métropole ayant, pour le premier, interdit, dans le cadre d'une procédure de mise en sécurité d'urgence, leur occupation et, pour le second, refusé d'accorder une autorisation préalable pour la mise en location d'un de ces locaux.

Par cinq jugements du 10 juin 2025, le tribunal administratif a rejeté leurs recours.

Dans les quatre premières affaires, dirigées contre l'arrêté du maire de Gradignan portant mise en sécurité d'urgence de plusieurs bâtiments d'une résidence située dans cette commune, le tribunal a considéré que la mesure interdisant l'occupation de ces locaux était adaptée au regard de l'existence d'un danger imminent en raison de la configuration des immeubles en question et des caractéristiques de ces locaux. Il relève notamment que les sous-sols où se trouvent les chambres ne sont pas équipés d'un système de désenfumage ni de portes coupe-feu avec barre antipanique, alors qu'ils ne comportent pas d'issue de secours autre que l'escalier principal, éloigné, pour certaines chambres, de près de dix mètres, et que les fenêtres intérieures de ces locaux, dont certaines sont en outre barreaudées, sont de faible hauteur et difficilement accessibles. Le tribunal a ainsi estimé qu'il existait un danger imminent, notamment en cas d'évacuation liée à un incendie, pour la sécurité de leurs occupants et de leurs visiteurs de nature à justifier l'arrêté attaqué.

Dans la cinquième affaire relative au refus d'autorisation préalable de mise en location, le tribunal a relevé que la pièce principale du local, situé en sous-sol de l'un des bâtiments de la résidence, était d'une surface de seulement 6,70 m², inférieure à celle imposée par l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Il a souligné également que ce local n'était pas équipé d'un système propre de chauffage et que le cabinet d'aisance ne disposait pas de système de ventilation. Après avoir considéré que les dispositions du code de la construction et de l'habitation étaient applicables aux baux étudiants, le tribunal a jugé légal l'arrêté de refus d'autorisation de mise en location opposée par le président de Bordeaux Métropole.

Jugements, 10 juin 2025, n° 2305946, n° 2304777, n° 2304776, n° 2306410 et n° 2301413