

NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.236 vom 19. Januar 2011

Ne Jurisprudence Adm, 2011-01-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_REC.2010.236

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.236 du 19 janvier 2011

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM REC.2010.236 del 19 gennaio 2011

Regeste

La décision sur opposition de la commission de salubrité publique qui ordonne des mesures touchant exclusivement au droit des constructions ne relevant pas des attributions légales et réglementaires de cette dernière doit être très partiellement annulée (consid. 2). Le recours formé par les propriétaires d'un immeuble contre la décision sur opposition rendue par la commission de salubrité publique qui ordonne d'assainir les installations en vue d'assurer la salubrité d'un appartement présentant un très fort taux d'humidité et d'importantes taches de moisissures doit être rejeté au surplus. Même si les causes exactes de l'humidité constatée ne peuvent être déterminées avec certitude, on peut exclure qu'elles soient le fait exclusif du locataire. D'un point de vue de santé publique, peu importe d'en connaître les causes exactes : le fait est qu'un taux d'humidité entre 75% et 99% entraînant de larges taches de moisissures représente un danger réel et certain pour la santé des locataires et il s'impose d'assainir les installations pour remédier à ce défaut (consid. 3). _____
Par arrêt du 29 novembre 2011 (Réf.: CDP.2011.117-DIV), le Tribunal cantonal a déclaré irrecevable le recours déposé contre la présente décision.

Volltext

Arrêt du Tribunal cantonal

Arrêt du 29.11.2011 [CDP.2011.117-DIV]

A.

A.a.

MM. et Mmes A., B., C. et D., sont copropriétaires par succession de l'article X. du cadastre de Neuchâtel sur lequel est érigé l'immeuble sis Y., à Neuchâtel. Cet immeuble qui date de 1910 compte six appartements et deux studios.

A.b.

Le 1er décembre 2009, le service de salubrité et prévention incendie (SSPI) de la Ville de Neuchâtel est intervenu dans l'appartement situé au rez inférieur et loué par M. F. depuis le 1er avril 2010 en raison de présence récurrente d'humidité et de moisissures à divers endroits. Des relevés thermohygro-métriques ont été effectués durant une semaine du 1er au 9 décembre 2009.

M. E., représentant les copropriétaires et gérant de l'immeuble (ci-après: le gérant), a contesté le 22 décembre 2009 le courrier du 11 décembre 2009 du SSPI préconisant les travaux d'assainissement à effectuer dans l'immeuble.

Une inspection de l'appartement a été effectuée par la police des constructions le 19 janvier 2010. Elle a mis en exergue le fait qu'aucun drainage pour les eaux de pluie n'existe autour de l'immeuble; que les murs extérieurs n'ont pas de doublage et sont transpercés par l'humidité jusqu'à l'appartement; qu'aucun moyen technique ou mécanique ne permet de ventiler l'appartement correctement et que la saturation d'eau au plafond provient manifestement d'une mauvaise réalisation technique lors de la transformation.

A.c.

Au vu de ces constats, la police des constructions a enjoint les copropriétaires dans un courrier du 2 février 2010 de réaliser le drainage, de poser une ventilation mécanique constante, éventuellement accompagné d'un déshumidificateur, en vue d'éliminer la surcharge d'humidité. Le gérant a contesté ces mesures par courrier du 6 février 2010, après avoir fait nettoyer l'appartement en cause le 29 janvier 2010.

B.

B.a.

Un ordre sanitaire délivré par le service de salubrité et prévention incendie du 5 février 2010 a été notifié au gérant l'enjoignant d'assainir les installations de manière à assurer la salubrité de l'appartement de M. F. et à répondre aux exigences légales. Un délai d'exécution a été fixé au 30 septembre 2010.

Une nouvelle visite des lieux a été effectuée le 11 février suivant en présence des représentants de la Ville et du gérant, accompagné de M. G. de la maison H., spécialiste en assainissement. Des photos ont été prises par le SSPI et des relevés thermohygrométriques ont été effectués par la maison H.. Le SSPI a constaté que la situation ne s'est pas améliorée malgré le nettoyage complet du studio effectué quelques jours auparavant. Il a maintenu son avis selon lequel il y aurait une infiltration d'eau provenant de la terrasse ouest.

C.

C.a.

Par courrier du 8 mars 2010, le gérant a formé opposition à l'ordre sanitaire du 5 février 2010, invoquant en bref une imprécision des relevés thermohygrométriques effectués par la Ville, ainsi que la responsabilité exclusive du locataire actuel dans la présence d'humidité, compte tenu du fait que ce local n'avait jamais présenté des problèmes d'humidité lors des locations précédentes. Il y a joint le procès-verbal de la visite des lieux du 11 février 2010 qu'il a rédigé lui-même.

C.b.

Dans son procès-verbal du 15 avril 2010, la Commission de la salubrité publique de la Ville de Neuchâtel, à l'unanimité, a confirmé l'ordre sanitaire du 5 février 2010, ordonné la mise en conformité selon les directives de l'urbanisme et prononcé l'interdiction de l'occupation du rez inférieur, en le déclarant insalubre, compte tenu de la dégradation rapide et de la mise en danger de la santé des locataires. Il s'en est suivi une décision sur opposition du 10 juin 2010 de ladite commission qui a confirmé l'ordre sanitaire du 5 février 2010 et qui a ordonné la mise en conformité, à savoir assainir les installations de manière à assurer la salubrité de l'appartement et répondre aux exigences légales avec un délai d'exécution au 30 septembre 2010. La décision précise qu'au départ des locataires actuels, aucune remise en location n'est autorisée en l'état et qu'en cas de dégradation rapide et manifeste suite aux

conditions météorologiques, le SSPI pourra intervenir de manière urgente en déclarant l'appartement insalubre. Elle indique enfin qu'avant toute nouvelle location, les copropriétaires ont l'obligation de déposer une demande de sanction pour changement d'affectation et mise en conformité du bâtiment auprès de la police de constructions. A l'appui de cette décision, la commission retient qu'à la suite des inspections des 1er décembre 2009, 19 janvier 2010, ainsi que des relevés thermohygro-métriques, il a été constaté que le taux d'humidité est en permanence trop élevé, malgré une température intérieure conforme aux normes en vigueur, ce qui provoque des moisissures en de nombreux endroits. Les éléments provoquant une surcharge d'humidité relevés par la Police des constructions dans son courrier du 2 février 2010 doivent être corrigés. La commission retient enfin que le comportement du locataire n'est pas la cause prépondérante des problèmes constatés.

C.c.

Deux jeux de photos prises par le SSPI les 29 mars 2010 et 16 septembre 2010, ainsi qu'un relevé thermohygro-métrique des mesures faites du 29 mars au 12 avril 2010 ont été versés au dossier.

D.

D.a.

Par acte du 23 août 2010, les copropriétaires, représentés par Me Blaise Péquignot, avocat à Neuchâtel, ont recouru auprès du Département de la santé et des affaires sociales (DSAS; ci-après: le département) contre la décision précitée, concluant, sous suite de dépens, à son annulation. A l'appui de leur recours, ils invoquent la violation du droit, y compris l'excès du pouvoir d'appréciation, ainsi qu'une constatation inexacte et incomplète des faits pertinents. Ils critiquent en particulier les constatations retenues par la commission dans son procès-verbal du 29 mars 2010: premièrement, ils contestent que les transformations faites dans l'immeuble en 1995 auraient impliqué un changement d'affectation de l'immeuble et auraient été faites sans demande officielle à l'urbanisme, attendu que le permis d'occupation aurait été obtenu le 30 octobre 1996. Ils contestent ensuite que les murs seraient imbibés d'eau en sus des probables ponts de froid, en se fondant sur le procès-verbal rédigé par leur gérant à la suite de la visite du 11 février 2010 et qui constaterait que les murs des locaux adjacents au studio seraient secs. Ils s'opposent également aux mesures préconisées dans le courrier du 2 février 2010 signé par l'architecte communal adjoint et reprises dans la décision attaquée, arguant qu'elles ne seraient pas propres à remédier au problème d'humidité et qu'une aération des locaux pourrait se faire à satisfaction selon l'équipement actuel. Ils maintiennent le point de vue selon lequel l'humidité ne provient pas des locaux adjacents, mais du comportement inadéquat du locataire qui n'aérerait pas son logement et qui produirait un excédent de vapeur d'eau en prenant des douches et en utilisant une bouilloire.

Dans ses observations, le SSPI, représenté par le service juridique de la Ville de Neuchâtel conclut au rejet du recours. En substance, il considère que des infiltrations d'eau auraient été constatées, en particulier dans le local à vélo qui ne serait pourtant pas tempéré. De même d'importantes tâches d'humidité auraient été constatées dans le local servant de séchoir, alors qu'il serait de température constante. Il expose en outre la position de la Police des constructions qui reconnaît que les mesures qu'elle a préconisées doivent être nuancées, en particulier en ce qui concerne un drainage de l'immeuble, mais qui maintient le point de vue

selon lequel la présence d'humidité dans le volume tampon et sa transmission dans le studio concerné doivent néanmoins être traités, en particulier en assainissant la dalle de couverture du volume tampon et en supprimant les ponts de froid. Cette autorité relève encore une insuffisance de ventilation du studio. En conclusion, les problèmes d'humidité ne résuleraient pas exclusivement du comportement inadéquat du locataire, attendu que les moisissures réapparaîtraient très peu de temps après le nettoyage complet du studio ; d'autre part, lorsque le taux d'humidité est abaissé grâce à une ventilation mécanique, il remonterait très rapidement ensuite, ce qui prouverait un excès d'humidité rémanente au sol et dans les murs, alors que l'appartement serait entretenu normalement par le locataire. Enfin, l'intimé relève que des ponts de froid causeraient des problèmes de moisissures dans d'autres appartements de l'immeuble.

D.b.

Dans leur réplique, les recourants contestent la position de l'intimée. Ils contestent la présence d'infiltrations d'eau dans le local à vélos et font valoir qu'il s'agit de condensation d'un local tempéré, attendu que le plafond de ce local n'a pas été isolé sur une petite surface pour des raisons de configuration du lieu. Ils considèrent ensuite que la dalle au-dessus du local à vélo et du séchoir serait étanche, en expliquant quels travaux auraient été réalisés pour garantir son étanchéité. Preuve en serait l'absence d'infiltration sur la face extérieure ouest du mur séparant le local à vélo et le studio, l'absence d'efflorescence de salpêtre ou de modification de la couleur du crépi, ainsi que le fait que l'avant-toit de l'immeuble protégerait cette zone ouest. Ils contestent enfin la présence de ponts de froid, compte tenu du type de construction des murs, ponts qui au demeurant ne pourraient être supprimés qu'en modifiant totalement le bâtiment. Ils maintiennent enfin qu'une aération régulière du studio permettrait de résoudre les problèmes d'humidité rencontrés.

D.c.

Une vision locale s'est déroulée le 9 décembre en présence du gérant, de la copropriétaire Mme D., assistés par Me Péquignot et accompagnés de M. G. de la maison Kruger & Co SA, de l'intimé représenté par M. Leuba, chef du SSPI, M. Coquillat, architecte communal adjoint, M. Bugnon, inspecteur de la police sanitaire, Mme Rougemont, inspectrice adjointe de la police sanitaire, Me Robert de Pourtalès, représentante du service juridique de la Ville, du locataire, M. F. et de sa compagne, représenté par Me Jeanprêtre de l'ASLOCA, ainsi que du service juridique de l'Etat. Le procès-verbal du 14 décembre 2010, accompagné d'un jeu de photos, relève que la buanderie et le local du séchoir présentent un fort taux d'humidité (46%) et que des tâches d'humidité sont présentes en différents endroits sur le mur ouest en pierre d'Hauterive du local du séchoir. Alors que les caves et le local du chauffage ne présentent pas de problèmes particuliers, le local à vélos est très humide, en particulier sur le mur ouest en pierre d'Hauterive (46%). S'agissant de la dalle ouest au-dessus de la zone tampon, les spécialistes s'accordent pour reconnaître qu'il n'est pas évident de déterminer si des infiltrations d'eau proviennent de cet endroit. Le studio en cause présente, quant à lui, un très fort taux d'humidité ambiant (79%) avec une température moyenne de 20° à 20,5°. Le taux d'humidité sur le mur ouest du séjour varie entre 16% et 29%. De l'eau ruissèle sur les fenêtres et se dépose sur les tablettes de celles-ci. De grandes tâches de moisissures sont visibles à différents endroits sur les murs, en particulier sur le mur ouest, au-dessus de la cuisine et dans la salle-de-bains près de la fenêtre. Les parties s'accordent pour admettre que le studio présente un problème de circulation d'air. Parmi les autres appartements et studio visités, seul l'appartement du rez jardin présente également de

manière évidente des tâches de moisissures dans différentes pièces et ce, malgré un nettoyage complet des locaux un mois auparavant.

D.d.

Par courrier du 16 décembre 2010, les recourants, par leur mandataire, ont informé l'autorité chargée de l'instruction du recours, pièces à l'appui, du refus obstiné du locataire de mettre à disposition son studio afin de le nettoyer, compte tenu du fait que le SSPI avait indiqué lors de la vision locale du 9 décembre 2010 vouloir déclarer par une nouvelle décision ce studio insalubre, décision que les recourants contestent pour des motifs procéduraux.

Dans le délai fixé, les recourants, par leur mandataire, ont formulé par courrier du 21 décembre 2010 quelques observations relatives au procès-verbal de la vision locale.

L'intimé, par son service juridique, n'a, pour sa part, pas formulé d'observations mais a joint un jeu de photos qu'il a prises lors de la vision locale. Il a en outre joint une copie d'un nouvel ordre sanitaire du 17 décembre 2010 relatif au studio de M. F. qui le déclare insalubre et qui ordonne à ce dernier de quitter les lieux dans les plus brefs délais. Cet ordre est dépourvu de l'effet suspensif en cas d'opposition vu l'urgence de la situation.

Par mail du 23 décembre 2010, les recourants, par leur mandataire, ont transmis des photos prise par leur représentant et qui montrent l'extérieur du studio en cause et, en particulier, le fait que des rideaux ont été suspendus à l'intérieur contre les vitres des fenêtres. Par courrier du même jour également envoyé par messagerie électronique, l'intimé, par son service juridique, a également versé au dossier 3 photos prises le 21 décembre 2010 qui montrent la présence d'infiltrations d'eau dans la dalle de la terrasse ouest au-dessus de la porte du local à vélo, dans la buanderie, ainsi qu'au-dessus de la porte-fenêtre du séjour du studio en cause.

D.e.

Après avoir transmis les différents courriers aux parties, l'instruction de la cause a été close le 23 décembre 2010.

D.f.

Par acte du 5 janvier 2011, la recourante a entrepris par-devant la présente autorité l'ordre sanitaire du 17 décembre 2010 en concluant à sa nullité, en raison de l'effet dévolutif du recours dirigé contre la décision du 10 juin 2010, ainsi qu'à la restitution de l'effet suspensif.

Par courrier du 11 janvier 2011, l'autorité chargée de l'instruction du recours dirigé contre la première décision a transmis le recours du 5 janvier 2011 au SSPI comme objet de sa compétence.

Considérant en droit:

1.

Interjeté dans les formes et délai légaux (article 34 et 35 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979) par des personnes ayant un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (article 32 LPJA) et transmis à l'autorité compétente pour en connaître (article 35 de la loi sur l'organisation du Conseil d'Etat et de l'administration cantonale, du 22 mars 1983), le recours est recevable.

2.

2.1.

Les recourants reprochent premièrement à l'intimé d'avoir retenu que les transformations faites dans l'immeuble en 1995 auraient impliqué un changement d'affectation de l'immeuble et auraient été faites sans demande officielle à l'urbanisme. Ils exposent avoir au contraire obtenu, à la fin des transformations, le permis d'occupation le 30 octobre 1996 et soutiennent que la sanction définitive daterait du 8 septembre 1995. Ils expliquent en outre que le local mis en cause dans la présente procédure abritait à l'origine un poste de police qui a, par la suite, été aménagé en studio pour de l'habitation.

2.1.1

L'article 19 de la loi de santé, du 6 février 1995 prévoit qu'une commission de salubrité publique, comprenant au moins un membre du Conseil communal, est nommée dans chaque commune au début de chaque période administrative (al. 1). Cette commission veille à l'hygiène et à la salubrité publique dans la commune ; elle procède à l'inspection en particulier des habitations et de leurs alentours, y compris les dépendances, locaux et installations avoisinants. Elle donne les ordres nécessaires et les fait exécuter, le cas échéant aux frais du contrevenant (al. 2). Pour le surplus, le Conseil d'Etat en détermine dans un règlement la composition, l'organisation, les attributions et le fonctionnement (al. 3). La loi sur les constructions (LConstr), du 25 mars 1996, stipule, à son article premier, qu'elle a notamment pour but d'assurer la salubrité des constructions. Toutes constructions et installations doivent être conçues, réalisées et entretenues en vue de prévenir tout danger pour la santé de l'homme et des animaux (art. 12, al. 1 LConstr). S'agissant des sous-sols, les murs et les sols doivent en particulier assurer des conditions d'étanchéité et d'isolation thermique suffisantes (art. 13, al. 2 LConstr). Quant aux pièces habitables, une isolation thermique et phonique, ainsi qu'une protection contre les autres nuisances et une aération suffisante seront notamment assurées (art. 17 LConstr). Le Conseil d'Etat arrête les dispositions nécessaires à l'application de la LConstr, en particulier sur la sécurité, la salubrité et l'accessibilité des constructions (art. 23, al. 1, let. a LConstr). Fort de la double délégation contenue dans la LS et la LConstr, le Conseil d'Etat a adopté le règlement concernant les commissions de salubrité publique et la police sanitaire, du 2 mai 2001. Il précise les domaines d'interventions des commissions de salubrité publique, en particulier les immeubles et habitations, et prévoit que celles-ci procèdent à des inspections lors desquelles elles examinent notamment, en regard de la loi sur les constructions (LConstr), du 25 mars 1996, l'aération, l'isolation thermique et phonique, le chauffage et le confort climatique des appartements et locaux, de même que l'hygiène et les risques de santé liés à la pollution intérieure.

2.1.2

En matière de droit des constructions, les commissions de salubrité publique ne peuvent ainsi examiner les plans des nouvelles constructions et des transformations ou rénovations d'immeubles que sous l'angle de la santé, de la salubrité et de l'hygiène (art. 8, al. 1). Dans les situations relevant du droit fédéral ou d'autres dispositions cantonales, elles doivent transmettre le dossier aux services compétents (art. 8, al. 4 du règlement). En ce qui concerne le contrôle des constructions, la compétence de délivrer les permis de construire appartient au Conseil communal (art. 29 LConstr). De même, lorsqu'une construction ou une installation n'est pas conforme aux prescriptions de la LConstr ou aux autorisations

délivrées, il revient au Conseil communal d'ordonner les mesures administratives qui s'imposent (art. 43, 46, al. 1 et 51 LConstr).

2.2

En l'espèce, la décision du 10 juin 2010 rendue par la commission de salubrité publique mentionne dans son dispositif qu'avant toute nouvelle location, les copropriétaires ont l'obligation de déposer une demande de sanction pour changement d'affectation et mise en conformité du bâtiment auprès de la police de constructions. Cet élément du dispositif, qui plus est n'est pas motivé dans la décision elle-même, mais seulement dans le procès-verbal de la séance du 29 mars 2010 de la commission de salubrité publique, ne relève pas des attributions légales et réglementaires de la commission de salubrité publique, attendu qu'il ne concerne pas directement la salubrité publique, mais le droit des constructions en général. En conséquence, sans se prononcer sur le bien-fondé de l'argumentation des recourants, il y a lieu d'annuler la décision du 10 juin 2010 dans la mesure où elle ordonne de déposer une demande de sanction pour changement d'affectation et mise en conformité du bâtiment auprès de la police de constructions. Il appartiendra, cas échéant, à l'autorité compétente au sens de l'article 46 LConstr d'ordonner les mesures qui s'imposent.

3.

En ce qui concerne la problématique de l'humidité qui provoque les moisissures dans le studio, les recourants contestent les éléments suivants.

3.1.

Ils contestent premièrement que les murs soient imbibés d'eau. Ils en veulent pour preuve le procès-verbal rédigé par leur gérant à la suite de la visite du 11 février 2010 décrivant les murs des locaux adjacents au studio (buanderie, local à vélos, séchoir et corridor) comme étant secs, alors que les murs intérieurs du studio présentent une condensation importante.

3.1.1

Le procès-verbal relatif à la visite du 11 février 2010 qui a été rédigé par le représentant des recourants et dont le contenu n'a pas été approuvé par l'intimé relate certes la situation décrite ci-dessus. Les photos prises à cette occasion par l'intimé et versées au dossier montrent toutefois une situation bien différente : le local à vélos (bûcher) présente une multitude de gouttelettes d'eau et des infiltrations d'eau dans le séchoir sont bien visibles. D'autre part, lors de la vision locale du 9 décembre 2010, il a été constaté que les locaux adjacents au studio en cause affichaient une assez forte humidité : la buanderie et le séchoir présentaient des taux d'humidité sur les murs entre 30% et 46%, alors que la norme est de 20% pour une humidité normale. Le séchoir montrait des tâches d'humidité et de moisissure - ou de salpêtre, selon les recourants - attestant de la forte humidité. A cet égard, on précisera que le salpêtre est révélateur de remontées d'humidité contenue dans les murs. S'agissant du local de chauffage, il a été retenu qu'il était peu humide bien que des infiltrations d'eau étaient visibles. Quant au local à vélos, des gouttes d'eau étaient visibles au plafond sur la partie non isolée et une humidité de 46% sur le mur en pierres d'Hauterive et de 15% sur le mur adjacent au studio en cause a été constatée, alors que ce local n'est pas tempéré et n'est donc pas censé produire de l'humidité.

Compte tenu de ces éléments, on ne saurait retenir, au contraire des recourants, que les locaux adjacents au studio sont sains et ne présentent pas d'humidité particulière. Le mur ouest en pierre d'Hauterive montre une humidité constante de 46%. Même si les murs

adjacents au studio en cause présentent un taux d'humidité inférieur à celui relevé sur le mur ouest, soit entre 15 et 30%, on ne peut en conclure que cette zone tampon préserve le studio de tout apport d'humidité par l'extérieur et que l'humidité constatée dans celui-ci soit produite exclusivement à l'intérieur du studio lui-même. On peut au contraire en conclure que cette présence d'humidité dans la zone tampon empêche une ventilation des murs du bâtiment à l'étage du rez inférieur, alors que les étages supérieurs bénéficient d'une ventilation correcte. Au surplus, si on se fonde sur les photos prises le 21 décembre 2010 par l'intimé à la suite de fortes pluies, on constate une grande tache d'humidité visible sur le mur séparant la porte du local à vélo de l'angle sud-ouest du studio. De même, des gouttelettes d'eau et une large tache d'humidité situées sur la façade extérieure sud sur la partie haute de l'embrasement de la porte-fenêtre du studio sont également visibles. Ainsi que le soutient l'intimé, il n'est pas exclu qu'une infiltration d'eau soit quand même présente depuis la dalle de la terrasse ouest couvrant la zone tampon, gorgeant ainsi d'eau le mur sud du studio.

3.2.

Les recourants contestent ensuite les mesures préconisées par l'intimé dans son courrier du 2 février 2010, à savoir notamment la réalisation d'un drainage, la pose d'une ventilation mécanique constante et d'un déshumidificateur. Ils considèrent que la réalisation d'un drainage ne servirait à rien puisqu'il existe une zone tampon entre le mur de soutènement de la route et les murs de l'immeuble; d'autre part, la pose d'une ventilation mécanique constante ne reposerait sur aucune base légale et serait une aberration d'un point de vue énergétique.

3.2.1

La décision du 10 juin 2010 dont est recours se réfère aux mesures préconisées dans le courrier du 2 février 2010 de l'intimé. Or celui-ci a nuancé ses propos dans ses observations du 29 octobre 2010 en relatant la position de la police des constructions. Selon cette autorité, l'étude des plans montre effectivement que, compte tenu du volume tampon entre le mur de soutènement de la route et les murs du bâtiment, la réalisation d'un drainage autour de celui-ci serait inopérant. S'agissant de la pose d'une ventilation mécanique constante et d'un déshumidificateur, la police des constructions a également nuancé la mesure en indiquant que cette ventilation pourrait ne pas être constante si les causes des autres problèmes comme les probables ponts de froid étaient également traitées. L'autorité de céans ne se prononçant pas en opportunité, il n'y a pas lieu de remettre en cause cette appréciation. On peut ainsi admettre qu'un drainage ne constituerait pas une solution propre en endiguant le problème d'humidité du studio et qu'une ventilation mécanique non constante serait suffisante.

La police des constructions indique toutefois dans les observations de l'intimé du 29 octobre 2010 que l'assainissement de la dalle de la couverture du volume tampon (étanchéité) et la suppression des ponts de froid seraient de nature à régler en partie la cause des problèmes. Bien que la vision locale du 9 décembre 2010 n'ait pas permis de mettre clairement en évidence une infiltration d'eau provenant de la dalle de la terrasse ouest, les clichés pris par l'intimé le 21 décembre suivant portent à croire que tel serait tout de même le cas. Il faut en conclure que l'assainissement de cette dalle pourrait contribuer à résoudre le problème d'humidité de ce bâtiment.

3.3.

Les recourants soutiennent enfin qu'à leur sens, l'aération du studio pourrait se faire à satisfaction selon l'équipement actuel. Preuve en serait qu'en faisant fonctionner durant 15 à 20 minutes la ventilation de la cuisine et en aérant pendant 10 minutes le studio en faisant un courant entre le séjour et la salle-de-bains, cela suffirait à faire faire baisser le taux d'humidité de 75% à 50%. Ils soutiennent dès lors que les problèmes d'humidité sont dus au comportement inadéquat du locataire qui produit vraisemblablement de la vapeur avec une bouilloire et en prenant des douches, alors qu'il n'aère jamais son logement. Ainsi, le problème d'humidité ne proviendrait pas d'un défaut de structure du bâtiment, mais uniquement du comportement inadéquat du locataire.

3.3.1

La vision locale du 9 décembre 2010 a mis en exergue dans le studio en cause un taux d'humidité ambiant de 79%, mesuré au milieu du séjour, pour une température de 20°. De l'eau de condensation ruissèle sur les vitres de la paroi sud du séjour et sur les plots de verre de la cuisine, formant des flaques sur les rebords de fenêtres. De grosses tâches de moisissures sont visibles aux coins supérieurs et inférieurs du séjour côté ouest, de même qu'au-dessus de la hotte d'aspiration de la cuisine ainsi qu'à la salle-de-bains. M. Bugnon a exposé à cette occasion que s'il est vrai que le taux d'humidité baisse de manière significative lors d'une aération du studio tel que décrite par les recourants, ce taux remonte aussi vite ensuite et ce, sans mener d'activités productrices de vapeur d'eau, comme en utilisant une bouilloire ou en prenant une douche. Les graphiques thermohygro-métriques versés au dossier le démontrent : tant les relevés effectués du 1er décembre au 9 décembre 2009 que ceux effectués entre le 29 mars et le 12 avril 2010 montrent qu'après avoir bien aéré le studio, le taux d'humidité chute très rapidement, passant approximativement de 95% à 52%, mais remonte ensuite à 93% en quelques heures. Par ailleurs, le locataire et sa compagne ont détaillé leur façon de vivre dans ce studio à l'occasion de la vision locale précitée. Comme ils travaillent tous deux à temps complet dans la restauration, ils quittent de bonne heure le matin leur logement après avoir aéré quelques minutes. Ils ne rentrent que le soir tard et ne font que peu la cuisine attendu qu'ils se restaurent sur leur lieu de travail. On ne voit pas ainsi en quoi leur comportement pourrait être particulièrement générateur d'humidité. On ne saurait non plus leur reprocher de ne pas aérer plus souvent leur logement, puisqu'ils n'y séjournent pas durant la journée. Le fait d'avoir mis des rideaux contre les vitres des fenêtres ne saurait leur être reproché : ils ne sont pas générateurs d'humidité - tout au plus favorisent-ils éventuellement la condensation de l'humidité présente ■ et contribuent à garantir l'intimité du locataire et de sa compagne dont les fenêtres sont situées à hauteur du trottoir de la route. Leur mode de vie ne saurait en tous les cas pas expliquer à lui seul la présence de l'humidité constatée dans ce logement.

Lors de la vision locale du 9 décembre 2010, l'intimé a attiré l'attention sur le fait que la configuration du studio en cause ne permet pas une circulation de l'air satisfaisante, attendu que seul le mur sud contient des fenêtres exception faite d'une petite fenêtre à la salle-de-bains. Le mandataire des recourants s'est montré du même avis. Cette vision locale a également permis de constater que des problèmes importants d'humidité et de moisissures sont aussi présents dans l'appartement sis au rez jardin dans la cuisine, le salon ainsi que la chambre des parents et ce, malgré un nettoyage des murs effectué par les propriétaires un mois auparavant. Des surcharges d'humidité n'ont pas été constatées de manière flagrante dans les étages supérieurs visités. Le problème de la surcharge d'humidité ne concerne donc pas que le studio en cause, mais est un défaut s'étendant à toute la partie inférieure du

bâtiment.

3.4

En conclusion, force est de constater que le fort taux d'humidité mesuré dans le studio ne peut pas être expliqué par le comportement du locataire et de sa compagne qui correspond au comportement usuel de tout occupant d'un logement. Le fait que le locataire précédent ne se serait jamais plaint de problème d'humidité ne prouve rien : comme le relève à juste titre l'intimé, si l'humidité est due à une infiltration d'eau, elle a très bien pu survenir après son départ. S'il n'est pas possible de prouver sans expertise que l'humidité provient de la zone tampon non ventilée et humide, soit le local à vélos, le séchoir et la buanderie, on peut toutefois affirmer que cette zone tampon ne favorise pas une ventilation efficace des murs du studio. Il n'est pas clairement établi que cette humidité est générée par une infiltration d'eau provenant de la dalle supérieure ouest couvrant la zone tampon, mais elle n'est pas exclue non plus. Les dernières photos prises par l'intimé tendent au contraire à renforcer l'hypothèse d'une infiltration d'eau par la dalle de la terrasse ouest. L'éventualité de présence de ponts de froid pourrait également expliquer la provenance de l'humidité. L'insuffisance de la circulation de l'air dans le studio participe certainement aussi au problème. Quoi qu'il en soit, le fait est que le taux d'humidité du studio se situant entre 75% et 99% ainsi que la formation de moisissures représentent un danger réel et certain pour la santé de ses occupants. Les recourants doivent remédier à cette situation en effectuant les travaux d'assainissement adéquats. Un simple nettoyage du logement n'est pas suffisant, puisque l'expérience a démontré que ces moisissures réapparaissent très rapidement.

4.

4.1.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être très partiellement admis, en ce sens que l'injonction faite aux recourants de déposer une demande de sanction pour changement d'affectation et mise en conformité du bâtiment auprès de la police de constructions doit être annulée. Au surplus, l'ensemble des griefs sont mal fondés, de sorte que le recours doit être rejeté. Il appartiendra dès lors à l'intimé de fixer un nouveau délai aux recourants pour effectuer les travaux d'assainissement nécessaires dans leur bâtiment.

4.2.

Les recourants qui ont procédé avec l'assistance d'un mandataire et ont obtenu très partiellement gain de cause, ont droit à une indemnité de dépens fixée ex æquo et bono à 100.- (art. 48, al. 2 LPJA) qui sera versée par l'intimé. Ils supportent des frais, très partiellement réduits, fixés à 495.-, compensés par leur avance, le solde de 55.- leur étant restitué (art. 47 LPJA). Quant à l'intimé, il ne supporte pas de frais de procédure (art. 47, al. 2 LPJA).

Par ces motifs, la conseillère d'Etat cheffe du Département de la santé et des affaires sociales,

décide:

1. Admet partiellement le recours contre la décision du 10 juin 2010 rendue par la commission de salubrité publique de la Ville de Neuchâtel, dans le sens où l'injonction faite aux recourants de déposer une demande de sanction pour changement d'affectation et mise en conformité du bâtiment auprès de la police de constructions est annulée.

2.Rejette le recours pour le surplus.

3.Un émolument de Fr. 450.- et des frais s'élevant à Fr. 45.- sont mis à la charge des recourants, montant compensé par leur avance de Fr. 550.-, le solde de Fr. 55.- leur étant restitué.

4.Il est alloué aux recourants des dépens réduits fixés à Fr. 100.-, à la charge de l'intimé.

Neuchâtel, le 19 janvier 2011

Gisèle Ory

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.