

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière

Unité Forêt

Dossier suivi par :  
Jean-François ASTRE

☎ :04.68.38.12.52  
☎ :04.68.38.12.09  
✉ jean-francois.astre  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 31 JUL. 2018

ARRETE PREFECTORAL n°DDT11-SEFSR-2018212-0002

Portant à la connaissance du public le projet d'établissement d'une servitude de passage et d'aménagement destinée à assurer la continuité et la pérennité des voies de défense des forêts contre l'incendie situées sur le territoire de la commune de Maureillas-Las-Illas pour la création d'une piste de DFCI qui reliera la piste DFCI V6 à la D13 par La Clapère et à la D618 par Las Burguères.

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code forestier, notamment les articles L 134-2 et R 134-2 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation administrative et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu la délibération de la commune de Maureillas-las-Illas en date du 25 août 2016 ;

Vu l'avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies de forêt, de landes, de maquis et de garrigue en date du 22/11/2016 ;

Vu les pièces du dossier, notamment le rapport de présentation, les plans de situation et le parcellaire ;

Considérant la nécessité d'assurer la continuité et la pérennité des voies de défense des forêts contre l'incendie (DFCI) pour permettre l'accès des services spécialisés dans les massifs forestiers soumis au risque d'incendie, notamment celui du massif des Albères ;

Considérant que la réalisation de cette piste DFCI favorisera le cloisonnement du massif forestier et sécurisera l'intervention des services d'incendie en assurant la mise en continuité de pistes actuellement en impasse ;

Considérant qu'au terme de l'article R 134-2 du code forestier, il appartient au préfet de département d'établir les servitudes de passage et d'aménagement des équipements de protection et de surveillance des forêts ;

Considérant que la procédure de prise de servitude décrite aux articles R 134-2 et R134-3 du code forestier prévoit la publicité des projets de cette nature ;

Sur proposition de M. le directeur départemental des Territoires et de la Mer

## **ARRETE**

**Article 1** Le projet de servitude de passage et d'aménagement, au profit de la commune de Maureillas-las-Illas, visant à assurer la continuité des voies de DFCI situées sur son territoire, comprenant la création d'une piste de DFCI reliant la piste DFCI V6 à la RD13 par La Clapère et à la RD618 par Las Burguères, fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles 2 et 3 du présent arrêté.

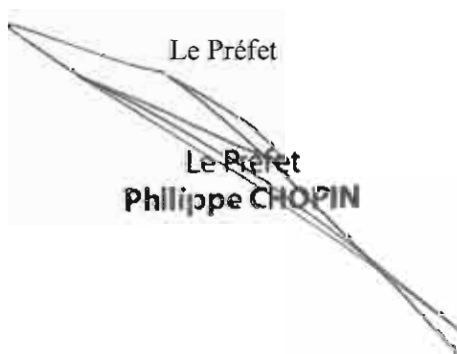
**Article 2** Le présent arrêté sera affiché dans la mairie de Maureillas-las-Illas pendant une durée de deux mois à la diligence du maire. Pendant cette même période, le dossier de demande d'établissement de la servitude sera consultable en mairie. À l'issue du délai de deux mois, le maire adressera à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer un certificat attestant l'accomplissement de ces deux formalités.

**Article 3** Un extrait du présent arrêté sera inséré dans deux journaux habilités à publier les annonces légales dans les Pyrénées-Orientales.

**Article 4** Pendant la période prévue à l'article 2, ainsi que pendant une période de deux mois suivant la publication prévue à l'article 3, les propriétaires et ayants-droits pourront faire connaître par écrit leurs observations à M. le Préfet à l'adresse suivante : DDTM des Pyrénées-Orientales – 2 rue Jean Richepin – BP50909 – 66 020 Perpignan cedex.

**Article 5** Le présent arrêté peut être contesté dans les deux mois qui suivent sa publication devant le Tribunal Administratif de Montpellier – 6 rue Pitot, 34 000 Montpellier-. Il peut également, dans le même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision, ou d'un recours hiérarchique adressé au Ministre de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de celui-ci fait naître une décision implicite de rejet qui peut être à son tour déferée au Tribunal Administratif de Montpellier dans les deux mois suivants.

**Article 6** Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales, et le Maire de la commune de Maureillas-las-Illas sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Pyrénées-Orientales.



Le Préfet  
Le Préfet  
**Philippe CHOPIN**

## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière

Unité Forêt

Dossier suivi par :  
Jean-François ASTRE

☎ :04.68.38.12.52  
☎ :04.68.38.12.09  
✉ jean-francois.astre  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 31 JUIL. 2018

ARRETE PREFECTORAL n° DDTM-S EFSR-2018212-0003

Portant à la connaissance du public le projet d'établissement d'une servitude de passage et d'aménagement destinée à assurer la continuité et la pérennité des voies de défense des forêts contre l'incendie situées sur le territoire de la commune de Montauriol qui concerne les pistes de DFCI A9, A10, A13 ainsi que la plateforme du point d'eau DFCI N°438 situé en bordure de la piste DFCI A12.

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code Forestier, notamment les articles L 134-2 et R 134-2 ;

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation administrative et à l'action des Services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu la délibération de la commune de Montauriol du 30 octobre 2015;

Vu l'avis de la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les Risques Incendies de Forêt, Landes, Maquis et Garrigue en date du 22 novembre 2016 ;

Vu les pièces du dossier, notamment le rapport de présentation, les plans de situation et le parcellaire ;

Considérant la nécessité d'assurer la continuité et la pérennité des voies de défense des forêts contre l'incendie pour permettre l'accès des services spécialisés dans les massifs forestiers soumis au risque d'incendie, notamment celui du massif des Aspres ;

Considérant que la réalisation de cette piste DFCI favorisera le cloisonnement du massif forestier et sécurisera l'intervention des services d'incendie en assurant la mise en continuité de pistes actuellement en impasse ;

Considérant qu'au terme de l'article R 134-2 du Code Forestier, il appartient au Préfet de département d'établir les servitudes de passage et d'aménagement des équipements de protection et de surveillance des forêts ;

Considérant que la procédure de prise de servitude décrite aux articles R 134-2 et 134-3 du Code Forestier prévoit la publicité des projets de cette nature ;

Sur proposition de M. le directeur départemental des Territoires et de la Mer

## ARRETE

**Article 1** Le projet de servitude de passage et d'aménagement, au profit de la commune de Montauriol , visant à assurer la continuité des voies de défense contre l'incendie, concernant les pistes de DFCI A9, A10, A13 ainsi que la plateforme du point d'eau DFCI N°438 situé en bordure de la piste DFCI A12, fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles 2 et 3 du présent arrêté.

**Article 2** Le présent arrêté sera affiché dans la mairie de Montauriol pendant une durée de deux mois à la diligence du Maire. Pendant cette même période, le dossier de demande d'établissement de la servitude sera consultable dans la mairie concernée. A l'issue du délai de deux mois, le maire adressera à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer un certificat attestant l'accomplissement de ces deux formalités.

**Article 3** Un extrait du présent arrêté sera inséré dans deux journaux habilités à publier les annonces légales dans les Pyrénées-Orientales.

**Article 4** Pendant la période prévue à l'article 2, ainsi que pendant une période de deux mois suivant la publication prévue à l'article 3, les propriétaires et ayants-droits pourront faire connaître par écrit leurs observations à M. le Préfet à l'adresse suivante : DDTM66 – 2 rue Jean Richepin – BP50909 – 66020 Perpignan cedex.

**Article 5** Le présent arrêté peut être contesté dans les deux mois qui suivent sa publication devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER – 6 rue Pitot, 34000 Montpellier. Il peut également, dans le même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision, ou d'un recours hiérarchique adressé au Ministre de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire .L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de celui-ci fait naître une décision implicite de rejet qui peut être à son tour déférée au tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois suivants.

**Article 6** Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales, monsieur le Maire de la commune de Montauriol sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Pyrénées-Orientales.

Le Préfet  
Le Préfet  
Philippe CHOPIN





PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière

Unité Forêt

Dossier suivi par :  
Jean-François ASTRE

☎ :04.68.38.12.52  
✉ :04.68.38.12.09  
✉ jean-francois.astre  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 31 JUL. 2018

ARRETE PREFECTORAL n° DDTM-SEFSR-2018212-0004

Portant à la connaissance du public le projet d'établissement d'une servitude de passage et d'aménagement destinée à assurer la continuité et la pérennité des voies de défense des forêts contre l'incendie situées sur le territoire des communes de Villelongue dels Monts et de Montesquieu des Albères par la jonction entre la piste DFCI AL7 et la D11 par le lieu dit « serrat de la mare de deu »

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code Forestier, notamment les articles L 134-2 et R 134-2 ;

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation administrative et à l'action des Services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu la délibération de la commune de Villelongue dels Monts en date du 14 décembre 2015;

Vu la délibération de la commune de Montesquieu des Albères en date du 16 décembre 2015;

Vu l'avis de la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les Risques Incendies de Forêt, Landes, Maquis et Garrigue en date du 22 novembre 2016 ;

Vu les pièces du dossier, notamment le rapport de présentation, les plans de situation et le parcellaire ;

Considérant la nécessité d'assurer la continuité et la pérennité des voies de défense des forêts contre l'incendie pour permettre l'accès des services spécialisés dans les massifs forestiers soumis au risque d'incendie, notamment celui du massif des Albères ;

Considérant que la réalisation de cette piste DFCI favorisera le cloisonnement du massif forestier et sécurisera l'intervention des services d'incendie en assurant la mise en continuité de pistes actuellement en impasse ;

Considérant qu'au terme de l'article R 134-2 du Code Forestier, il appartient au Préfet de département d'établir les servitudes de passage et d'aménagement des équipements de protection et de surveillance des forêts ;

Considérant que la procédure de prise de servitude décrite aux articles R 134-2 et R134-3 du Code Forestier prévoit la publicité des projets de cette nature ;

Sur proposition de M. le directeur départemental des Territoires et de la Mer

## ARRETE

**Article 1** Le projet de servitude de passage et d'aménagement, au profit des communes de Villelongue-dels-Monts et de Montesquieu des Albères, visant à assurer la continuité des voies de défense contre l'incendie sur leur territoire, comprenant la création d'une liaison entre la piste de DFCI AL7 et la D11 par le lieu dit « serrat de la mare de deu » fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles 2 et 3 du présent arrêté.

**Article 2** Le présent arrêté sera affiché dans les mairies de Villelongue-dels-Monts et de Montesquieu des Albères pendant une durée de deux mois à la diligence des maires. Pendant cette même période, le dossier de demande d'établissement de la servitude sera consultable dans chacune des mairies concernées. A l'issue du délai de deux mois, les maires adresseront à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer un certificat attestant l'accomplissement de ces deux formalités.

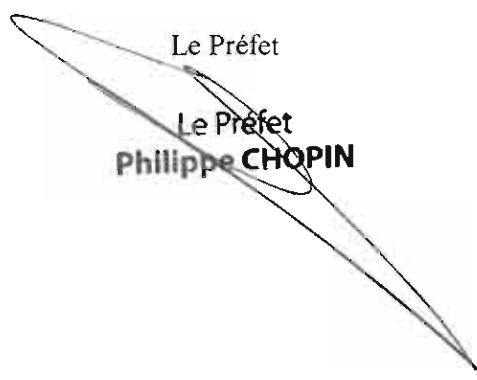
**Article 3** Un extrait du présent arrêté sera inséré dans deux journaux habilités à publier les annonces légales dans les Pyrénées-Orientales.

**Article 4** Pendant la période prévue à l'article 2, ainsi que pendant une période de deux mois suivant la publication prévue à l'article 3, les propriétaires et ayants-droits pourront faire connaître par écrit leurs observations à M. le Préfet à l'adresse suivante : DDTM66 – 2 rue Jean Richepin – BP50909 – 66020 Perpignan cedex.

**Article 5** Le présent arrêté peut être contesté dans les deux mois qui suivent sa publication devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER – 6 rue Pitot, 34000 Montpellier. Il peut également, dans le même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision, ou d'un recours hiérarchique adressé au Ministre de l'Agriculture et de l' Agroalimentaire .L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de celui-ci fait naître une décision implicite de rejet qui peut être à son tour déférée au tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois suivants.

**Article 6** Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales, monsieur le Maire de la commune de Villelongue dels Monts et madame le Maire de Montesquieu des Albères sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Pyrénées-Orientales.

Le Préfet  
Le Préfet  
**Philippe CHOPIN**



## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière

Unité Forêt

Dossier suivi par :  
Jean-François ASTRE

☎ :04.68.38.12.52  
✉ :04.68.38.12.09  
✉ jean-francois.astre  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le

31 JUIL. 2018

ARRETE PREFECTORAL n° DDTM-SEFSR-2018212-0001

Portant à la connaissance du public le projet d'établissement d'une servitude de passage et d'aménagement destinée à assurer la continuité et la pérennité des voies de défense des forêts contre l'incendie situées sur le territoire de la commune de Sorède qui concerne la piste de DFCI AL 83 qui relie la piste DFCI AL33 au chemin du Mas Pouater.

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code Forestier, notamment les articles L 134-2 et R 134-2 ;

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation administrative et à l'action des Services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu la délibération de la commune de Sorède en date du 12 novembre 2015;

Vu l'avis de la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les Risques Incendies de Forêt, Landes, Maquis et Garrigue en date du 22 novembre 2016 ;

Vu les pièces du dossier, notamment le rapport de présentation, les plans de situation et le parcellaire ;

Considérant la nécessité d'assurer la continuité et la pérennité des voies de défense des forêts contre l'incendie pour permettre l'accès des services spécialisés dans les massifs forestiers soumis au risque d'incendie, notamment celui du massif des Albères ;

Considérant que la réalisation de cette piste DFCI favorisera le cloisonnement du massif forestier et sécurisera l'intervention des services d'incendie en assurant la mise en continuité de pistes actuellement en impasse ;

Considérant qu'au terme de l'article R 134-2 du Code Forestier, il appartient au Préfet de département d'établir les servitudes de passage et d'aménagement des équipements de protection et de surveillance des forêts ;

Considérant que la procédure de prise de servitude décrite aux articles R 134-2 et R 134-3 du Code Forestier prévoit la publicité des projets de cette nature ;

Sur proposition de M. le directeur départemental des Territoires et de la Mer

## ARRETE

**Article 1** Le projet de servitude de passage et d'aménagement visant à assurer la continuité des voies de défense contre l'incendie, au profit de la commune de Sorède, comprenant la piste de DFCI AL 83 reliant la piste DFCI AL33 au chemin du Mas Pouater, fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles 2 et 3 du présent arrêté.

**Article 2** Le présent arrêté sera affiché dans la mairie de Sorède pendant une durée de deux mois à la diligence du Maire. Pendant cette même période, le dossier de demande d'établissement de la servitude sera consultable dans la mairie concernée. A l'issue du délai de deux mois, le maire adressera à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer un certificat attestant l'accomplissement de ces deux formalités.

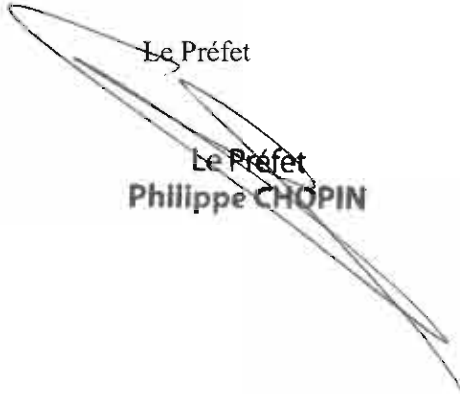
**Article 3** Un extrait du présent arrêté sera inséré dans deux journaux habilités à publier les annonces légales dans les Pyrénées-Orientales.

**Article 4** Pendant la période prévue à l'article 2, ainsi que pendant une période de deux mois suivant la publication prévue à l'article 3, les propriétaires et ayants-droits pourront faire connaître par écrit leurs observations à M. le Préfet à l'adresse suivante : DDTM66 – 2 rue Jean Richepin – BP50909 – 66020 Perpignan cedex.

**Article 5** Le présent arrêté peut être contesté dans les deux mois qui suivent sa publication devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER – 6 rue Pitot, 34000 Montpellier. Il peut également, dans le même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision, ou d'un recours hiérarchique adressé au Ministre de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de celui-ci fait naître une décision implicite de rejet qui peut être à son tour déférée au tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois suivants.

**Article 6** Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales, monsieur le Maire de la commune de Sorède sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Pyrénées-Orientales.

Le Préfet  
Le Préfet  
Philippe CHOPIN



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service Environnement, Forêt  
et Sécurité Routière

Perpignan, le 20.07.18

Unité Nature

Dossier suivi par :  
Gilles BAUDET  
☎ : 04.68.38.12.44

✉ : gilles.baudet  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

ARRETE PREFECTORAL n° DDTM-SEFSR-2018204-0002  
autorisant la chasse à l'affût et en battue du sanglier du 1<sup>er</sup>  
juin au 14 août 2018 sur le territoire de 153 associations  
communales de chasse agréées (ACCA) dans le département  
des Pyrénées-Orientales

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d' Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement,
- Vu le plan national de maîtrise du sanglier,
- Vu le décret n°2004-374 modifié du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2506/2001 portant réglementation en matière de tir et de transport des armes dans le cadre de la sécurité publique,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2016118-0003 portant approbation du schéma départemental de gestion cynégétique des Pyrénées-Orientales,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant organisation de la direction départementale des territoires et de la mer,
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer,
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2017230-0001 du 18 août 2017 réglementant, dans le département des Pyrénées-Orientales, la pénétration et la circulation dans les massifs forestiers ainsi que l'usage de certains appareils et matériels,
- Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM SEFSR-2018151-0001 relatif à l'ouverture et à la clôture de la chasse pour la saison 2018/2019 dans le département des Pyrénées-Orientales,
- Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR- 2018158-0001 du 07 juin 2018 autorisant la chasse à l'affût et en battue du sanglier du 1<sup>er</sup> juin au 14 août 2018 sur le territoire de 145 associations communales de chasse agréées (ACCA),
- Vu les demandes individuelles des présidents des ACCA de Pézilla-la-Rivière, Saint-Jean-Lasseille, Comeilla-de-la-Rivière et Bompas,

Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs des Pyrénées-Orientales,

Considérant que l'exercice de la chasse et de ses différents modes, tel que le prévoit le schéma départemental de gestion cynégétique, va dans le sens de la recherche de l'équilibre agro-sylvo-cynégétique,

Considérant que les dégâts aux cultures et/ou les problèmes de sécurité des transports occasionnés par les sangliers sont très importants,

Considérant en conséquence la nécessité d'exercer une pression de chasse supplémentaire exceptionnelle,

## **ARRETE**

**Article 1 :** Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR- 2018178-0001 du 27 juin 2018 autorisant la chasse à l'affût et en battue du sanglier jusqu'au 14 août 2018 inclus sur le territoire de 149 associations communales de chasse agréées (ACCA), afin de compléter la liste des ACCA par l'adjonction des ACCA de Pézilla-la-Rivière, Saint-Jean-Lasseille, Comeilla-de-la-Rivière et Bompas,

**Article 2 :** La chasse à l'affût et en battue du sanglier est autorisée à partir de la date du présent arrêté jusqu'au 14 août 2018 inclus selon les modalités décrites ci-dessous sur les territoires soumis à l'action des ACCA de :

### **UG 1 - Albères :**

Affût et Battue : Argeles-sur-Mer, Banyuls-sur-Mer, Collioure, Laroque-des-Albères, Saint-Génis-des-Fontaines, Villelongue-dels-Monts, Port-Vendres, Cerbère,

Battue uniquement : Montesquieu-des-Albères, Brouilla

### **UG 2 – Haut-Vallespir :**

Affût et Battue : Serralongue,

Battue uniquement : Le Tech, Prats-de-Mollo-la-Preste, Lamanère,

### **UG 3 - Canigou-Haut Conflent :**

Affût et Battue : Fuilla, Mantet, Sahorre, Souanyas,

Battue uniquement : Sauto, Fontpédrouse

### **UG 4 - Cerdagne :**

Affût et Battue : Latour-de-Carol, Saint-Pierre-dels-Forcats, Targasonne, Nahuja, Sainte-Léocadie, Planès, Enveitg, Saillagouse, Angoustrine-Villeneuve-les-Escalades, Eyne, Llo, Bourg-Madame,

Affût uniquement : Porté-Puymorens,

Battue uniquement : Font-Romeu

### **UG 5 - Capcir :**

Affût et Battue : Les Angles, La Llagonne, Fontrabiouse, Matemale, Réal, Formiguères, Puyvalador,

Affût uniquement : Bolquère,

### **UG 6 - Madres :**

Affût et Battue : Campôme, Urbanya, Mollitg-les-Bains, Eus, Sansa,

Battue uniquement : Catllar, Ria-Sirach,

### **UG 7 - Hautes Fenouillèdes :**

Affût et Battue : Fenouillet, Feilluns, Prats-de-Sournia, Le Vivier, Sournia, Rabouillet, Tarerach, Arboussols, Saint-Martin-de-Fenouillet, Fosse, Vira,

### **UG 8 - Aspres :**

Affût et Battue : Tordères, Saint-Jean-Pla-de-Corts, Saint-Michel-de-Llotes, Castelnou, Vivés, Sainte-Colombes-de-la-Commanderie, Llauro, Passa, Camélas, Tresserre, Caixas, Oms, Thuir, Rodès, Boule d'Amont, Calmeilles, Prunet-et-Belpuig, Fourques, Casefabre,

Affût uniquement : Saint-Jean-Lasseille,

Battue uniquement : Montauriol, Bouleternère, Le Boulou, Corbère, Taillet

### **UG 9 - Basses Fenouillèdes :**

Affût et Battue : Trévillach, Trilla, Pézilla-de-Conflent, Lesquerde, Montner, Cassagnes, Saint-Arnac, Bélesta, Calce, Rasiguères, Planèzes, Lansac, Ansignan, Estagel, Caramany, Montalba-le-Château, Millas, Latour-de-France,

Affût uniquement : Corneilla-de-la-Rivière,

### **UG 10 - Plaine du Roussillon :**

Affût et Battue : Pollestres, Montescot, Clairà, Elne, Torrelles, Baixas, Corneilla del Vercol,

Affût uniquement : Perpignan, Latour-bas-Elne, saint-Féliu-d'Amont, Le Soler, Saint-Estève, Pézilla-la-Rivière, Bompas,

### **UG 11 - Hautes Corbières :**

Affût et Battue : Maury, Saint-Paul-de-Fenouillet, Prugnanes, Caudiès-de-Fenouillèdes,

### **UG 12 - Canigou-Conflent :**

Affût et Battue : Marquixanes, Prades, Vernet-les-Bains, Corneilla-de-Conflent, Taurinya, Glorianes, Finestret, Estoher, Espira-de-Conflent, Rigarda, Joch, Baillestavy, Casteil,

Battue uniquement : Clara-Villerach, Los-Masos, Codalet, Fillols,

### **UG 13 - Basses Corbières :**

Affût et Battue : Tautavel, Espira-de-L'Agly, Rivesaltes, Cases-de-Pène, Salses-le-Château,

Battue uniquement : Vingrau, Opoul-Périllos,

### **UG 14 - Canigou-Bas-Vallespir :**

Affût et Battue : Reynés, Saint-Laurent-de-Cerdans, Cèret,

Affût uniquement : Montbolo,

Battue uniquement : La Bastide, Maureillas-las-Illas, Arles-sur-Tech,

**Article 3** : Le sanglier peut être chassé en battues aux conditions suivantes :

- 3 jours/semaine: les mercredi, samedi, dimanche et jours fériés,
- l'action de chasse ne dépassera pas l'heure limite de 12h00,
- les battues ne peuvent se réaliser qu'avec un minimum de 7 participants, ce minimum peut être porté à 5 dans le cas où une seule équipe est constituée sur le territoire du détenteur du droit de chasse,
- le tir du sanglier est autorisé deux fois par mois au maximum sur les territoires des réserves de chasse et de faune sauvage,
- le carnet de battue est obligatoire,
- Avant toute action de chasse en battue, l'organisateur est tenu de mettre en place, aux points d'accès public, des panneaux d'information, amovibles et visibles, signalant l'action de chasse en cours,
- Une attention particulière sera portée à la signalisation sur les chemins de randonnées pédestres ou cyclables,
- Le port d'un vêtement fluorescent recouvrant le haut du corps est obligatoire pour la chasse en battue,
- Les présidents des ACCA doivent informer de leurs actions, au-moins 24 heures avant la date de chaque battue, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office national des forêts, le chef du service départemental de l'Office national de la chasse et de la faune sauvage, le commandant du groupement de gendarmerie, les maires des communes concernées, le président de la fédération départementale des chasseurs.

**Article 4** : Le sanglier peut être chassé à l'affût aux conditions suivantes :

- Tous les jours entre 5h30 et 08h30 le matin, puis de 19h à 22h le soir,

- Le port d'une casquette et/ou brassard fluorescent est obligatoire pour la chasse à l'affût,
- Un seul tireur par affût.

**Article 5 :** En application de l'arrêté préfectoral n°2017230-0001 du 18 août 2017 réglementant la pénétration et la circulation dans les massifs forestiers ainsi que l'usage de certains appareils et matériels, la chasse est interdite dans les massifs forestiers les jours de niveau de risque exceptionnel (couleur rouge). Les éléments nécessaires sont consultables sur les sites internet [www.prevention-incendie66.com](http://www.prevention-incendie66.com) ou [www.pyrenees-orientales.gouv.fr](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr).

**Article 6 :** Préalablement à la première action de chasse à l'affût et/ou battue organisée dans le cadre du présent arrêté préfectoral, au moins les présidents des ACCA et les chefs de battues devront avoir participé à la réunion d'information organisée par la fédération départementale des chasseurs lors de laquelle seront rappelées les règles de sécurité notamment sur la signalisation des battues compte tenue de la fréquentation accrue des massifs en périodes estivale et les risques d'incendie liés à la pénétration et à la circulation dans les massifs.

**Article 7 :** Le détenteur du droit de chasse autorisé à pratiquer les battues et/ou l'affût du 1<sup>er</sup> juin au 14 août 2018 doit fournir le bilan des effectifs prélevés avant le 09 septembre 2018.

**Article 8 :** Dans tous les cas, le chasseur doit s'être acquitté du timbre fédéral grand-gibier.

**Article 9 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales.

**Article 10 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales: le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de Céret, le sous-préfet de Prades, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office national des forêts, le chef du service départemental de l'Office national de la chasse et de la faune sauvage, le commandant du groupement de gendarmerie, les maires des communes concernées.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ





## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service Environnement, Forêt  
et Sécurité Routière

Unité Nature

Dossier suivi par :  
Gilles BAUDET  
☎ : 04.68.38.12.44

✉ : gilles.baudet  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le **22 AOÛT 2018**

ARRETE PREFECTORAL n° DDTM-SEFSR-~~2018214~~-0001  
autorisant la chasse à l'affût et en battue du sanglier jusqu'au  
14 août 2018 sur le territoire de 155 associations communales  
de chasse agréées (ACCA) dans le département des Pyrénées-  
Orientales

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d' Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement,
- Vu le plan national de maîtrise du sanglier,
- Vu le décret n°2004-374 modifié du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2506/2001 portant réglementation en matière de tir et de transport des armes dans le cadre de la sécurité publique,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2016118-0003 portant approbation du schéma départemental de gestion cynégétique des Pyrénées-Orientales,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant organisation de la direction départementale des territoires et de la mer,
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer,
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2017230-0001 du 18 août 2017 réglementant, dans le département des Pyrénées-Orientales, la pénétration et la circulation dans les massifs forestiers ainsi que l'usage de certains appareils et matériels,
- Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM SEFSR-2018151-0001 relatif à l'ouverture et à la clôture de la chasse pour la saison 2018/2019 dans le département des Pyrénées-Orientales,
- Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR- 2018158-0001 du 07 juin 2018 autorisant la chasse à l'affût et en battue du sanglier du 1<sup>er</sup> juin au 14 août 2018 sur le territoire de 145 associations communales de chasse agréées (ACCA),
- Vu la demande du président de l'ACCA de Néfiach,

Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs des Pyrénées-Orientales,

Considérant que l'exercice de la chasse et de ses différents modes, tel que le prévoit le schéma départemental de gestion cynégétique, va dans le sens de la recherche de l'équilibre agro-sylvo-cynégétique,

Considérant que les dégâts aux cultures et/ou les problèmes de sécurité des transports occasionnés par les sangliers sont très importants,

Considérant en conséquence la nécessité d'exercer une pression de chasse supplémentaire exceptionnelle,

## **ARRETE**

**Article 1 :** Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR- 2018201-0002 du 20 juillet 2018 autorisant la chasse à l'affût et en battue du sanglier jusqu'au 14 août 2018 inclus sur le territoire de 154 associations communales de chasse agréées (ACCA), afin de compléter la liste des ACCA par l'adjonction de l'ACCA de Néfiach,

**Article 2 :** La chasse à l'affût et en battue du sanglier est autorisée à partir de la date du présent arrêté jusqu'au 14 août 2018 inclus selon les modalités décrites ci-dessous sur les territoires soumis à l'action des ACCA de :

### **UG 1 - Albères :**

Affût et Battue : Argeles-sur-Mer, Banyuls-sur-Mer, Collioure, Laroque-des-Albères, Saint-Génis-des-Fontaines, Villelongue-dels-Monts, Port-Vendres, Cerbère,

Battue uniquement : Montesquieu-des-Albères, Brouilla

### **UG 2 – Haut-Vallespir :**

Affût et Battue : Serralongue,

Battue uniquement : Le Tech, Prats-de-Mollo-la-Preste, Lamanère,

### **UG 3 - Canigou-Haut Conflent :**

Affût et Battue : Fuilla, Mantet, Sahorre, Souanyas,

Battue uniquement : Sauto, Fontpédrouse

### **UG 4 - Cerdagne :**

Affût et Battue : Latour-de-Carol, Saint-Pierre-dels-Forcats, Targasonne, Nahuja, Sainte-Léocadie, Planès, Enveitg, Saillagouse, Angoustrine-Villeneuve-les-Escalades, Eyne, Llo, Bourg-Madame,

Affût uniquement : Porté-Puymorens,

Battue uniquement : Font-Romeu

### **UG 5 - Capcir :**

Affût et Battue : Les Angles, La Llagonne, Fontrabieuse, Matemale, Réal, Formiguères, Puyvalador,

Affût uniquement : Bolquère,

### **UG 6 - Madres :**

Affût et Battue : Campôme, Urbanya, Molitg-les-Bains, Eus, Sansa,

Battue uniquement : Catllar, Ria-Sirach,

### **UG 7 - Hautes Fenouillèdes :**

Affût et Battue : Fenouillet, Feilluns, Prats-de-Sournia, Le Vivier, Sournia, Rabouillet, Tarerach, Arboussols, Saint-Martin-de-Fenouillet, Fosse, Vira,

### **UG 8 - Aspres :**

Affût et Battue : Tordères, Saint-Jean-Pla-de-Corts, Saint-Michel-de-Llotes, Castelnou, Vivés, Sainte-Colombes-de-la-Commanderie, Llauro, Passa, Camélas, Tresserre, Caixas, Oms, Thuir, Rodès, Boule d'Amont, Calmeilles, Prunet-et-Belpuig, Fourques, Casefabre,

Affût uniquement : Saint-Jean-Lasseille,

Battue uniquement : Montauriol, Bouleternère, Le Boulou, Corbère, Taillet

**UG 9 - Basses Fenouillèdes :**

Affût et Battue : Trévillach, Trilla, Pézilla-de-Conflent, Lesquerde, Montner, Cassagnes, Saint-Arnac, Bélesta, Calce, Rasiguères, Planèzes, Lansac, Ansignan, Estagel, Caramany, Montalba-le-Château, Millas, Latour-de-France, Nèfiach,

Affût uniquement : Corneilla-de-la-Rivière,

Battue uniquement : Ille-sur-Têt,

**UG 10 - Plaine du Roussillon :**

Affût et Battue : Pollestres, Montescot, Clairà, Elne, Torreilles, Baixas, Corneilla del Vercol,

Affût uniquement : Perpignan, Latour-bas-Elne, Saint-Féliu-d'Amont, Le Soler, Saint-Estève, Pézilla-la-Rivière, Bompas,

**UG 11 - Hautes Corbières :**

Affût et Battue : Maury, Saint-Paul-de-Fenouillet, Prugnanes, Caudiès-de-Fenouillèdes,

**UG 12 - Canigou-Conflent :**

Affût et Battue : Marquixanes, Prades, Vernet-les-Bains, Corneilla-de-Conflent, Taurinya, Glorianes, Finestret, Estoher, Espira-de-Conflent, Rigarda, Joch, Baillestavy, Casteil,

Battue uniquement : Clara-Villerach, Los-Masos, Codalet, Fillols,

**UG 13 - Basses Corbières :**

Affût et Battue : Tautavel, Espira-de-L'Agly, Rivesaltes, Cases-de-Pène, Salses-le-Château,

Battue uniquement : Vingrau, Opoul-Pénillos,

**UG 14 - Canigou-Bas-Vallespir :**

Affût et Battue : Reynés, Saint-Laurent-de-Cerdans, Cèret,

Affût uniquement : Montbolo,

Battue uniquement : La Bastide, Maureillas-las-Illas, Arles-sur-Tech,

**Article 3** : Le sanglier peut être chassé en battues aux conditions suivantes :

- 3 jours/semaine: les mercredi, samedi, dimanche et jours fériés,
- l'action de chasse ne dépassera pas l'heure limite de 12h00,
- les battues ne peuvent se réaliser qu'avec un minimum de 7 participants, ce minimum peut être porté à 5 dans le cas où une seule équipe est constituée sur le territoire du détenteur du droit de chasse,
- le tir du sanglier est autorisé deux fois par mois au maximum sur les territoires des réserves de chasse et de faune sauvage,
- le carnet de battue est obligatoire,
- Avant toute action de chasse en battue, l'organisateur est tenu de mettre en place, aux points d'accès public, des panneaux d'information, amovibles et visibles, signalant l'action de chasse en cours,
- Une attention particulière sera portée à la signalisation sur les chemins de randonnées pédestres ou cyclables,
- Le port d'un vêtement fluorescent recouvrant le haut du corps est obligatoire pour la chasse en battue,
- Les présidents des ACCA doivent informer de leurs actions, au-moins 24 heures avant la date de chaque battue, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office national des forêts, le chef du service départemental de l'Office national de la chasse et de la faune sauvage, le commandant du groupement de gendarmerie, les maires des communes concernées, le président de la fédération départementale des chasseurs.

**Article 4** : Le sanglier peut être chassé à l'affût aux conditions suivantes :

- Tous les jours entre 5h30 et 08h30 le matin, puis de 19h à 22h le soir,

- Le port d'une casquette et/ou brassard fluorescent est obligatoire pour la chasse à l'affût,
- Un seul tireur par affût.

**Article 5 :** En application de l'arrêté préfectoral n°2017230-0001 du 18 août 2017 réglementant la pénétration et la circulation dans les massifs forestiers ainsi que l'usage de certains appareils et matériels, la chasse est interdite dans les massifs forestiers les jours de niveau de risque exceptionnel (couleur rouge). Les éléments nécessaires sont consultables sur les sites internet [www.prevention-incendie66.com](http://www.prevention-incendie66.com) ou [www.pyrenees-orientales.gouv.fr](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr).

**Article 6 :** Préalablement à la première action de chasse à l'affût et/ou battue organisée dans le cadre du présent arrêté préfectoral, au moins les présidents des ACCA et les chefs de battues devront avoir participé à la réunion d'information organisée par la fédération départementale des chasseurs lors de laquelle seront rappelées les règles de sécurité notamment sur la signalisation des battues compte tenue de la fréquentation accrue des massifs en périodes estivale et les risques d'incendie liés à la pénétration et à la circulation dans les massifs.

**Article 7 :** Le détenteur du droit de chasse autorisé à pratiquer les battues et/ou l'affût du 1<sup>er</sup> juin au 14 août 2018 doit fournir le bilan des effectifs prélevés avant le 09 septembre 2018.

**Article 8 :** Dans tous les cas, le chasseur doit s'être acquitté du timbre fédéral grand-gibier.

**Article 9 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales.

**Article 10 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales: le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de Céret, le sous-préfet de Prades, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office national des forêts, le chef du service départemental de l'Office national de la chasse et de la faune sauvage, le commandant du groupement de gendarmerie, les maires des communes concernées.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ

## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service : Environnement,  
Forêt et Sécurité Routière

Unité : Nature  
Dossier suivi par :  
Ingrid CATHARY

☎ : 04.68.38.12.43  
☎ : 04.68.38.12.09  
✉ : ingrid.cathary  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le **3 AOUT 2018**

ARRETE PREFECTORAL n° ~~DDTM~~ SEFSR 2018 215 - 0001  
portant autorisation de battues administratives et tirs  
individuels de jour comme de nuit avec sources  
lumineuses incluses sur renards et sangliers sur la  
commune de Thuir

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement et notamment son article L.427-1 et 6 ;
- Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant réorganisation de la direction départementale des territoires et de la mer ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer,
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014365-0025 du 31 décembre 2014 portant nomination des lieutenants de louveterie dans le département des Pyrénées-Orientales pour la période de commissionnement du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2019 ;
- Vu la demande de battues administratives et de tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses présentée par Madame Renée TIHAY, lieutenant de louveterie du secteur 13, reçue le 23 juillet 2018 sur renards et sangliers, suite aux dégâts constatés sur les propriétés de Monsieur Georges MASSETTE, sur la commune de Thuir ;
- Vu l'avis de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ;

Considérant les dégâts de renards et sangliers sur les propriétés de Monsieur Georges MASSETTE, sur la commune de Thuir ;

Considérant qu'il convient de réguler les populations de renards et sangliers sur la commune de Thuir ;

## ARRETE

**Article 1er :** Madame Renée TIHAY, lieutenant de louveterie du secteur 13, est autorisée à réaliser des opérations de régulation des populations de renards et sangliers par battues administratives et tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses, sur la commune de Thuir, et notamment à moins de 150 m des habitations et y compris dans la réserve de chasse et de faune sauvage de l'association communale de chasse agréée de la commune concernée.

Afin de mener à bien sa mission, Madame Renée TIHAY peut s'attacher les compétences des chasseurs locaux de son choix, ainsi que des lieutenants de louveterie des secteurs voisins.

**Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 02 septembre 2018 inclus.**

**Article 2 :** Madame Renée TIHAY doit informer de son action, **au-moins 48 heures avant la date de chaque opération**, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie, Monsieur le chef du service départemental de l'office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), Monsieur le maire de la commune de Thuir, Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ainsi que Monsieur le président de l'ACCA de Thuir.

**Article 3 :** L'élimination des cadavres d'animaux se fera dans le respect du règlement sanitaire départemental. La venaison est laissée à la disposition du lieutenant de louveterie. **Dès la fin des opérations, le lieutenant de louveterie adresse à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer un compte-rendu précis des opérations.**

**Article 4 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le sous-préfet de Céret,  
Monsieur le secrétaire général de la préfecture,  
Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,  
Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie,  
Monsieur le chef du service départemental de l'ONCFS,  
Monsieur le maire de Thuir,  
Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,  
Monsieur le président de l'ACCA de Thuir.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ

## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service : Environnement,  
Forêt et Sécurité Routière

Unité : Nature

Dossier suivi par :  
Ingrid CATHARY

☎ : 04.68.38.12.43  
☎ : 04.68.38.12.09  
✉ : ingrid.cathary  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le

20 JUIL. 2018

ARRETE PREFECTORAL n° DDTM SEFSR 2018 201-0001  
portant autorisation de battues administratives et de  
tirs individuels de jour comme de nuit avec sources  
lumineuses incluses sur sangliers sur les communes  
de Lansac, Ansignan, Planèzes et Rasiguères

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur

- Vu le code de l'environnement et notamment son article L.427-1 et 6 ;
- Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant réorganisation de la direction départementale des territoires et de la mer ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014365-0025 du 31 décembre 2014 portant nomination des lieutenants de louveterie dans le département des Pyrénées-Orientales pour la période de commissionnement du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2019 ;
- Vu la demande de battues administratives et de tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur sangliers présentée par Monsieur Hervé CALT, lieutenant de louveterie du secteur 22, reçue le 18 juillet 2018, afin de réduire les dégâts sur les propriétés de Messieurs Fabien CROUZILLES, André MARCO, Cyril ALQUIER, Anthony SANDRET et Willy PUIG sur les communes de Lansac, Ansignan, Planèzes et Rasiguères ;
- Vu l'avis de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ;

Considérant la nécessité de réduire les dégâts sur les propriétés de Messieurs Fabien CROUZILLES, André MARCO, Cyril ALQUIER, Anthony SANDRET et Willy PUIG sur les communes de Lansac, Ansignan, Planèzes et Rasiguères ;



Considérant qu'il convient de réguler les populations de sangliers sur les communes de Lansac, Ansignan, Planèzes et Rasiguères ;

## **ARRETE**

**Article 1er :** Monsieur Hervé CALT, lieutenant de louveterie du secteur 22, est autorisé, à réaliser des opérations de régulation des populations de sangliers par battues administratives et tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur les propriétés de Messieurs Fabien CROUZILLES, André MARCO, Cyril ALQUIER, Anthony SANDRET et Willy PUIG sur les communes de Lansac, Ansignan, Planèzes et Rasiguères, notamment à moins de 150 m des habitations et y compris dans les réserves de chasse et de faune sauvage des associations communales de chasse agréées (ACCA) des communes concernées.

Afin de mener à bien sa mission, Monsieur Hervé CALT peut s'attacher les compétences des chasseurs locaux de son choix, ainsi que des lieutenants de louveterie des secteurs voisins.

**Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 31 août 2018 inclus.**

**Article 2 :** Monsieur Hervé CALT doit informer de son action, **au-moins 48 heures avant la date de chaque opération**, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie, Monsieur le chef du service départemental de l'office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), Messieurs les maires des communes de Lansac, Ansignan, Planèzes et Rasiguères, Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ainsi que Messieurs les présidents des ACCA de Lansac, Ansignan, Planèzes et Rasiguères.

**Article 3 :** La venaison est laissée à la disposition du lieutenant de louveterie. **Dès la fin des opérations, le lieutenant de louveterie adresse à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer un compte-rendu précis des opérations.**

**Article 4 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture,  
Monsieur le sous-préfet de Prades,  
Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,  
Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie,  
Monsieur le chef du service départemental de l'ONCFS,  
Monsieur le maire de Lansac,  
Monsieur le maire d'Ansignan,  
Monsieur le maire de Planèzes,  
Monsieur le maire de Rasiguères,  
Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,  
Monsieur le président de l'ACCA de Lansac,  
Monsieur le président de l'ACCA d'Ansignan,  
Monsieur le président de l'ACCA de Planèzes,  
Monsieur le président de l'ACCA de Rasiguères.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ



## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service : Environnement,  
Forêt et Sécurité Routière

Unité : Nature

Dossier suivi par :  
Ingrid CATHARY

Téléphone : 04.68.38.12.43

Téléphone : 04.68.38.12.09

courriel : ingrid.cathary

courriel : @pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 23 JUL. 2018

ARRETE PREFECTORAL n° ddtm SEFSR 2018204-0001  
portant autorisation de tirs individuels de jour comme  
de nuit avec sources lumineuses incluses sur sangliers  
sur la commune d'Ille-sur-Têt

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement et notamment son article L.427-1 et 6 ;
- Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant réorganisation de la direction départementale des territoires et de la mer ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014365-0025 du 31 décembre 2014 portant nomination des lieutenants de louveterie dans le département des Pyrénées-Orientales pour la période de commissionnement du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2019 ;
- Vu la demande de tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur sangliers, présentée par Monsieur Marc MEJEAN, lieutenant de louveterie du secteur 06, reçue le 20 juillet 2018, suite aux dégâts constatés sur les propriétés de Messieurs Eric SOLERE et Michel MORENO, sur la commune d'Ille-sur-Têt ;
- Vu l'avis de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu l'avis de Monsieur le président de la Fédération Départementale des Chasseurs ;

Considérant la nécessité de réduire les dégâts sur les propriétés de Messieurs Eric SOLERE et Michel MORENO, sur la commune d'Ille-sur-Têt ;

Considérant qu'il convient de réguler les populations de sangliers sur la commune d'Ille-sur-Têt ;

## ARRETE

**Article 1er :** Monsieur Marc MEJEAN, lieutenant de louveterie du secteur 06, est autorisé à réaliser des opérations de régulation des populations de sangliers par tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses, sur les propriétés de Messieurs Eric SOLERE et Michel MORENO, sur la commune d'Ille-sur-Têt.

Afin de mener à bien sa mission, Monsieur Marc MEJEAN peut s'attacher les compétences des chasseurs locaux de son choix ainsi que des lieutenants de louveterie des secteurs voisins.

**Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 31 août 2018 inclus**

**Article 2 :** Monsieur Marc MEJEAN doit informer de son action, **au-moins 48 heures avant la date de chaque opération**, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie, Monsieur le chef du service départemental de l'office national de la chasse et de la faune sauvage (O.N.C.F.S.), Monsieur le maire de la commune d'Ille-sur-Têt, Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ainsi que Monsieur le président de l'association communale de chasse agréée (A.C.C.A.) d'Ille-sur-Têt.

**Article 3 :** La venaison est laissée à la disposition du lieutenant de louveterie. **Dès la fin des opérations, le lieutenant de louveterie adresse à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer un compte-rendu précis des opérations.**

**Article 4 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le sous-préfet de Prades,  
Monsieur le secrétaire général de la préfecture,  
Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,  
Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie,  
Monsieur le chef du service départemental de l'O.N.C.F.S.,  
Monsieur le maire d'Ille-sur-Têt,  
Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,  
Monsieur le président de l'A.C.C.A d'Ille-sur-Têt.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service : Environnement,  
Forêt et Sécurité Routière

Perpignan, le 27 JUIL. 2018

Unité : Nature

Dossier suivi par :  
Ingrid CATHARY

☎ : 04.68.38.12.43  
☎ : 04.68.38.12.09  
✉ : ingrid.cathary  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

ARRETE PREFECTORAL n° **DDTM SEFSR 2018 208 - 001**  
portant autorisation de tirs individuels de jour comme  
de nuit avec sources lumineuses incluses sur renards  
et sangliers sur la commune de L'Albère

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement et notamment son article L.427-1 et 6 ;
- Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant réorganisation de la direction départementale des territoires et de la mer ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer,
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014365-0025 du 31 décembre 2014 portant nomination des lieutenants de louveterie dans le département des Pyrénées-Orientales pour la période de commissionnement du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2019 ;
- Vu la demande de tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur renards et sangliers, présentée par Monsieur Alain BONNAIRE, lieutenant de louveterie du secteur 09, reçue le 25 juillet 2018, suite à la présence d'animaux malades et aux dégâts constatés dans l'enceinte du « Monastère des Ermites de Marie », sur la commune de L'Albère ;
- Vu l'avis de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ;

Considérant que la présence de renards et de sangliers représente un risque sanitaire et un risque d'insécurité ;

Considérant la présence d'animaux malades et aux dégâts constatés dans l'enceinte du « Monastère des Ermites de Marie », sur la commune de L'Albère ;

Considérant qu'il convient de réguler les populations de renards et sangliers sur la commune de L'Albère ;

## ARRETE

**Article 1er :** Monsieur Alain BONNAIRE, lieutenant de louveterie du secteur 09, est autorisé à réaliser des opérations de régulation des populations de renards et sangliers par tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses, au « Monastère des Ermites de Marie », sur la commune de L'Albère, et notamment à moins de 150 m des habitations et y compris dans la réserve de chasse et de faune sauvage de l'association communale de chasse agréée de la commune concernée.

Pour des raisons de sécurités, les opérations seront réalisées avec les autorités compétentes de la commune concernée.

Afin de mener à bien sa mission, Monsieur Alain BONNAIRE peut s'attacher les compétences des lieutenants de louveterie des secteurs voisins.

### **Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 15 août 2018**

**Article 2 :** Monsieur Alain BONNAIRE doit informer de son action, **au-moins 48 heures avant la date de chaque opération**, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie, Monsieur le chef du service départemental de l'office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), Monsieur le maire de la commune de L'Albère, Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ainsi que Monsieur le président de l'ACCA de L'Albère.

**Article 3 :** L'élimination des cadavres d'animaux se fera dans le respect du règlement sanitaire départemental. La venaison est laissée à la disposition du lieutenant de louveterie. **Dès la fin des opérations, le lieutenant de louveterie adresse à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer un compte-rendu précis des opérations.**

**Article 4 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le sous-préfet de Céret  
Monsieur le secrétaire général de la préfecture,  
Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,  
Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie,  
Monsieur le chef du service départemental de l'ONCFS,  
Monsieur le maire de L'Albère,  
Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,  
Monsieur le président de l'ACCA de L'Albère.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ

## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service : Environnement,  
Forêt et Sécurité Routière

Perpignan, le **27 JUIL. 2018**

Unité : Nature

Dossier suivi par :  
Ingrid CATHARY

☎ : 04.68.38.12.43  
☎ : 04.68.38.12.09  
✉ : ingrid.cathary  
@pyrnees-orientales.gouv.fr

ARRETE PREFECTORAL n° **DDTN SEFSE 2018 208 - 000 2**  
portant autorisation de battues administratives et de  
tirs individuels de jour comme de nuit avec sources  
lumineuses incluses sur sangliers sur la commune de  
Saint-Paul-de-Fenouillet

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement et notamment son article L.427-1 et 6 ;
- Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant réorganisation de la direction départementale des territoires et de la mer ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer,
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014365-0025 du 31 décembre 2014 portant nomination des lieutenants de louveterie dans le département des Pyrénées-Orientales pour la période de commissionnement du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2019 ;
- Vu la demande de battues administratives et de tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur sangliers présentée par Monsieur Jacques DUVERGER, lieutenant de louveterie du secteur 23, reçue le 24 juillet 2018, afin de réduire les dégâts sur les propriétés de Monsieur Pierre ALIBERT, sur la commune de Saint-Paul-de-Fenouillet;
- Vu l'avis de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer;
- Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs;

Considérant la nécessité de réduire les dégâts sur les propriétés de Monsieur Pierre ALIBERT, sur la commune de Saint-Paul-de-Fenouillet;



Considérant qu'il convient de réguler les populations de sangliers sur la commune de Saint-Paul-de-Fenouillet,

## ARRETE

**Article 1er :** Monsieur Jacques DUVERGER, lieutenant de louveterie du secteur 23, est autorisé, à réaliser des opérations de régulation des populations de sangliers par battues administratives et tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur les propriétés de sur les propriétés de Monsieur Pierre ALIBERT, sur la commune de Saint-Paul-de-Fenouillet, à moins de 150 mètres et y compris dans la réserve de chasse et de faune sauvage de l'association communale de chasse agréée (ACCA) de la commune concernée.

Afin de mener à bien sa mission, Monsieur Jacques DUVERGER peut s'attacher les compétences des chasseurs locaux de son choix, ainsi que des lieutenants de louveterie des secteurs voisins.

**Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 14 août 2018 inclus.**

**Article 2 :** Monsieur Jacques DUVERGER doit informer de son action, **au-moins 48 heures avant la date de chaque opération**, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie, Monsieur le chef du service départemental de l'office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), Monsieur le maire de la commune de Saint-Paul-de-Fenouillet, Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ainsi que Monsieur le président de l'ACCA de Saint-Paul-de-Fenouillet.

**Article 3 :** La venaison est laissée à la disposition du lieutenant de louveterie. **Dès la fin des opérations, le lieutenant de louveterie adresse à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer un compte-rendu précis des opérations.**

**Article 4 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture,  
Monsieur le sous-préfet de Prades,  
Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,  
Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie,  
Monsieur le chef du service départemental de l'ONCFS,  
Monsieur le maire de Saint-Paul-de-Fenouillet,  
Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,  
Monsieur le président de l'ACCA de Saint-Paul-de-Fenouillet.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service : Environnement,  
Forêt et Sécurité Routière

Unité : Nature

Dossier suivi par :  
Ingrid CATHARY

Téléphone : 04.68.38.12.43  
Fax : 04.68.38.12.08  
Email : ingrid.cathary  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le **2 AOUT 2018**

ARRETE PREFECTORAL n° **DDTM S&SR 2018 214 - 0003**  
portant autorisation de tirs individuels de jour comme  
de nuit avec sources lumineuses incluses sur sangliers  
sur la commune de Bélesta

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement et notamment son article L.427-1 et 6 ;
- Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant réorganisation de la direction départementale des territoires et de la mer ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014365-0025 du 31 décembre 2014 portant nomination des lieutenants de louveterie dans le département des Pyrénées-Orientales pour la période de commissionnement du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2019 ;
- Vu la demande de tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur sangliers présentée par Monsieur Frédéric BOURNIOLE, lieutenant de louveterie du secteur 19, reçues le 31 juillet 2018, suite aux dégâts constatés sur les propriétés de Madame Dominique SIRE, Monsieur Jean-Michel MAILLOLES et sur le domaine de Caladroy sur la commune de Bélesta ;
- Vu l'avis de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ;

Considérant la nécessité de réduire les dégâts sur les propriétés de Madame Dominique SIRE, Monsieur Jean-Michel MAILLOLES et sur le domaine de Caladroy sur la commune de Bélesta ;

Considérant qu'il convient de réguler les populations de sangliers sur la commune de Bélesta ;

## ARRETE

**Article 1 :** Monsieur Frédéric BOURNIOLE, lieutenant de louveterie du secteur 19 est autorisé à réaliser des opérations de régulation des populations de sangliers par tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur la commune de Bélesta aux alentours des propriétés de Madame Dominique SIRE, Monsieur Jean-Michel MAILLOLES et du domaine de Caladroy et notamment à moins de 150 m des habitations.

Afin de mener à bien sa mission, Monsieur Frédéric BOURNIOLE peut s'attacher les compétences des chasseurs locaux de son choix ainsi que des lieutenants de louveterie des secteurs voisins.

**Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 14 août 2018 inclus**

**Article 2 :** Monsieur Frédéric BOURNIOLE doit informer de son action, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie, Monsieur le chef du service départemental de l'office national de la chasse et de la faune sauvage (O.N.C.F.S.), Madame le maire de la commune de Bélesta, Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ainsi que Monsieur le président de l'association communale de chasse agréée (A.C.C.A.) de Bélesta.

**Article 3 :** La venaison est laissée à la disposition des lieutenants de louveterie. **Dès la fin des opérations, le lieutenant de louveterie adresse à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer un compte-rendu précis des opérations.**

**Article 4 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture,  
Monsieur le sous-préfet de Prades,  
Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,  
Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie,  
Monsieur le chef du service départemental de l'O.N.C.F.S.,  
Madame le maire de Bélesta,  
Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,  
Monsieur le président de l'A.C.C.A de Bélesta.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ



## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service : Environnement,  
Forêt et Sécurité Routière

Unité : Nature

Dossier suivi par :  
Ingrid CATHARY

Téléphone : 04.68.38.12.43

Fax : 04.68.38.12.08

courriel : ingrid.cathary

@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le **- 2 AOUT 2018**

ARRETE PREFECTORAL n° **DDTN SEFSR 2018 214 - 0004**  
portant autorisation de prélèvements et d'introductions  
de lapins de garenne sur la commune de Clairà

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement et notamment son article L.424-11 ;
- Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu l'arrêté inter-ministériel du 7 juillet 2006 portant sur l'introduction dans le milieu naturel de grand gibier ou de lapins et sur le prélèvement dans le milieu naturel d'animaux vivants d'espèces dont la chasse est autorisée, modifié par l'arrêté du 17 mars 2008 ;
- Vu l'arrêté ministériel du 1er août 1986 relatif aux procédés de chasse, de destruction des animaux nuisibles et reprise de gibier vivant dans un but de repeuplement, modifié par l'arrêté du 19 janvier 2010 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant réorganisation de la direction départementale des territoires et de la mer ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018 ;
- Vu la demande d'autorisation de prélèvements de lapins de garenne à l'aide de furets, de bourses et de cages présentée le 23 mai 2018 par Monsieur Daniel MOURTEL, Président de l'A.C.C.A de Clairà, sur demande des agriculteurs afin de limiter les populations de cette espèce dans la réserve de chasse sur la commune de Clairà ;
- Vu la demande d'autorisation d'introductions de lapins de garenne présentée le 23 mai 2018 par Monsieur Daniel MOURTEL, Président de l'A.C.C.A de Clairà, afin de renforcer les populations de cette espèce sur la commune de Clairà au lieu dit « La Torre et La Torre Sud » ;
- Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ;

Vu l'avis de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;

Considérant que ces opérations de prélèvements de lapins de garenne poursuivent un but de régulation de l'espèce sur la commune de Clairà ;

Considérant que ces opérations d'introductions de lapins de garenne poursuivent un but de renforcement des populations de l'espèce tout en respectant l'équilibre agro-sylvo-cynégétique sur le territoire de chasse de Clairà ;

### **ARRETE**

**Article 1 :** Monsieur Daniel MOURTEL, Président de l'A.C.C.A de Clairà, est autorisé, sur le territoire dont il a en charge la gestion cynégétique, à réaliser des opérations de prélèvements dans le milieu naturel de lapins de garenne dans un but de régulation de l'espèce sur la commune de Clairà.

Afin de mener à bien ces opérations, il s'adjoint les compétences des chasseurs de son association sur le territoire de l'A.C.C.A. ainsi que celles du lieutenant de louveterie du secteur 16, Monsieur Jean-André CABASSOT, notamment dans un rayon de 150 m autour des habitations et dans la réserve de chasse et de faune sauvage.

Monsieur Daniel MOURTEL, Président de l'A.C.C.A de Clairà est autorisé à réaliser des opérations d'introductions dans le milieu naturel de lapins de garenne dans un but de renforcer les populations de cette espèce sur la commune de Clairà au lieu dit « La Torre et La Torre Sud ».

**Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 30 septembre 2018 inclus.**

**Article 2 :** Messieurs Daniel MOURTEL et Jean-André CABASSOT doivent informer de leur action, **au moins 48 heures avant la date de chaque opération**, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, Monsieur le Chef du service départemental de l'O.N.C.F.S, Monsieur le Maire de Clairà et Monsieur le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs.

**Article 3 :** Les opérations de prélèvements des lapins sont pilotées par le président de l'A.C.C.A de Clairà aux moyens de bourses ou cages de prélèvements et furets sur le territoire de chasse de l'A.C.C.A, et par le lieutenant de louveterie du secteur 16 notamment dans un rayon de 150 mètres autour des habitations et dans la réserve de chasse et de faune sauvage.

En cas d'absence ou d'empêchement du lieutenant de louveterie titulaire, celui-ci peut être remplacé par le lieutenant de louveterie de l'un des secteurs voisins, conformément aux dispositions prévues à cet effet à l'article 2 de l'arrêté préfectoral n°2014365-13 du 31 décembre 2014.

**Article 4 :** Les engins de prélèvements ne doivent pas être tendus à moins de dix mètres des limites des territoires voisins.

**Article 5 :** Le gibier vivant doit être prélevé dans la réserve de chasse sur la commune de Clairà et être introduit le jour même sur la commune de Clairà au lieu dit « La Torre et La Torre Sud ».

- dans des zones de chasse non cultivées,
- dans des garennes soit naturelles soit artificielles,
- loin de toute habitation (distance > 300 m pour pouvoir chasser sans contrainte) et de zones agricoles à risques, cultures sensibles (distance > 500 m) pour éviter des dégâts toujours possibles,
- à plus de 500 m d'une zone qui serait classée en «lapin nuisible».

**Article 6 :** A l'issue des opérations, Messieurs Daniel MOURTEL, et Jean-André CABASSOT **doivent transmettre un compte-rendu précis à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer.**

**Article 7 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture,  
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,  
Monsieur le Chef du service Départemental de l'O.N.C.F.S,  
Monsieur le Maire de Clairac,  
Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,  
Monsieur le président de l'A.C.C.A de Clairac,  
Monsieur le lieutenant de louveterie du secteur 16

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ



## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service : Environnement,  
Forêt et Sécurité Routière

Unité : Nature

Dossier suivi par :  
Ingrid CATHARY

☎ : 04.68.38.12.43  
☎ : 04.68.38.12.09  
✉ : ingrid.cathary  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le - 2 AOUT 2018

ARRETE PREFECTORAL n° *DDTM 8858 2018 214 - 0005*  
portant autorisation de battues administratives sur  
sangliers sur les communes de Prugnanes et Saint-  
Paul-de-Fenouillet

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement et notamment son article L.427-I et 6 ;
- Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant réorganisation de la direction départementale des territoires et de la mer ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer,
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014365-0025 du 31 décembre 2014 portant nomination des lieutenants de l'ouvetier dans le département des Pyrénées-Orientales pour la période de commissionnement du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2019 ;
- Vu la demande de battues administratives incluses sur sangliers, présentée par Monsieur le Directeur de la Fédération Départementale des Chasseurs, en date du 31 juillet 2018, sur les communes de Prugnanes et Saint-Paul-de-Fenouillet ;
- Vu l'avis de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;

Considérant les sollicitations régulières des propriétaires viticulteurs ;

Considérant l'historique des indemnisations de dégâts sur les secteurs concernés ;

Considérant les difficultés à mettre en œuvre (malgré les nombreuses sollicitations de la part de la Fédération Départementale des chasseurs en ce sens), une action de chasse conjointe et solidaire entre les ACCA de Prugnanes et Saint-Paul-de-Fenouillet ;

Considérant la nécessité d'optimiser les prélèvements de sangliers sur les communes de Prugnanes et Saint-Paul-de-Fenouillet ;

Adresse Postale : 2 rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN CEDEX

Téléphone : ☎Standard +33 (0)4.66.38.12.34

Renseignements : ☎INTERNET : [www.pyrenees-orientales.gouv.fr](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr)  
☎COURRIEL : [ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr](mailto:ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr)

Considérant la nécessité d'optimiser les prélèvements de sangliers sur les communes de Prugnanes et Saint-Paul-de-Fenouillet ;

## ARRETE

**Article 1er :** Monsieur Jacques DUVERGER, lieutenant de louveterie du secteur 23, est autorisé à réaliser des opérations de régulation des populations de sangliers par battues administratives, sur les communes de Prugnanes et Saint-Paul-de-Fenouillet, à moins de 150 mètres et y compris dans la réserve de chasse et de faune sauvage de l'association communale de chasse agréée (ACCA) de la commune concernée.

Afin de mener à bien sa mission, Monsieur Jacques DUVERGER peut s'attacher les compétences des chasseurs locaux de son choix, ainsi que des lieutenants de louveterie des secteurs voisins.

**Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 22 août 2018 inclus.**

**Article 2 :** Monsieur Jacques DUVERGER doit informer de son action, **au-moins 48 heures avant la date de chaque opération**, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie, Monsieur le chef du service départemental de l'office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), Messieurs les maires des communes de Prugnanes et Saint-Paul-de-Fenouillet, Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ainsi que Messieurs les présidents des ACCA de Prugnanes et Saint-Paul-de-Fenouillet.

**Article 3 :** La venaison est laissée à la disposition du lieutenant de louveterie. **Dès la fin des opérations, le lieutenant de louveterie adresse à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer un compte-rendu précis des opérations.**

**Article 4 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture,  
Monsieur le sous-préfet de Prades,  
Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,  
Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie,  
Monsieur le chef du service départemental de l'ONCFS,  
Monsieur le maire de Prugnanes,  
Monsieur le maire de Saint-Paul-de-Fenouillet,  
Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,  
Monsieur le président de l'ACCA de Prugnanes,  
Monsieur le président de l'ACCA de Saint-Paul-de-Fenouillet.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ



## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service : Environnement,  
Forêt et Sécurité Routière

Unité : Nature

Dossier suivi par :  
Ingrid CATHARY

☎ : 04.68.38.12.44  
✉ : [ingrid.cathary@pyrenees-orientales.gouv.fr](mailto:ingrid.cathary@pyrenees-orientales.gouv.fr)

Perpignan, le **- 3 AOUT 2018**

ARRETE PREFECTORAL n° *DDTM 2018 215 - 0002*  
portant autorisation de battues administratives et de  
tirs individuels de jour comme de nuit avec sources  
lumineuses incluse sur sangliers sur la commune de  
Saint-Génis-des-Fontaines

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement et notamment son article L.427-1 et 6;
- Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant réorganisation de la direction départementale des territoires et de la mer;
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer;
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014365-0025 du 31 décembre 2014 portant nomination des lieutenants de louveterie dans le département des Pyrénées-Orientales pour la période de commissionnement du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2019;
- Vu la demande de battues administratives et tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur sangliers présentée par Monsieur Guy LAURET, lieutenant de louveterie du secteur 12, reçue 30 juillet 2018, afin de réduire les dégâts sur les propriétés de Monsieur MESTRE, sur la commune de Saint-Génis-des-Fontaines;
- Vu l'avis de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer;
- Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs;

Considérant la nécessité de réduire les dégâts sur les propriétés de Monsieur MESTRE, sur la commune de Saint-Génis-des-Fontaines;

*Adresse Postale* : 2 rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN CEDEX

*Téléphone* : ☎ Standard +33 (0)4.68.38.12.34

*Renseignements* : ☎ INTERNET : [www.pyrenees-orientales.gouv.fr](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr)  
☎ COURRIEL : [ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr](mailto:ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr)



Considérant qu'il convient de réguler les populations de sangliers sur la commune de Saint-Génis-des-Fontaines;

## **ARRETE**

**Article 1er :** Monsieur Guy LAURET, lieutenant de louveterie du secteur 12, est autorisé, à réaliser des opérations de régulation des populations de sangliers par battues administratives et tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur les propriétés de Monsieur MESTRE, sur la commune de Saint-Génis-des-Fontaines, et notamment à moins de 150 m des habitations et y compris dans la réserve de chasse et de faune sauvage de l'association communale de chasse agréée de la commune concernée.

Afin de mener à bien sa mission, Monsieur Guy LAURET peut s'attacher les compétences des chasseurs locaux de son choix, ainsi que des lieutenants de louveterie des secteurs voisins.

**Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 30 août 2018 inclus.**

**Article 2 :** Monsieur Guy LAURET doit informer de son action, **au-moins 48 heures avant la date de chaque opération**, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie, Monsieur le chef du service départemental de l'office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), Monsieur le maire de la commune de Saint-Génis-des-Fontaines, Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ainsi que Monsieur le président de l'ACCA de Saint-Génis-des-Fontaines.

**Article 3 :** La venaison est laissée à la disposition du lieutenant de louveterie. **Dès la fin des opérations, le lieutenant de louveterie adresse à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer un compte-rendu précis des opérations.**

**Article 4 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le sous-préfet de Céret,  
Monsieur le secrétaire général de la préfecture,  
Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,  
Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie,  
Monsieur le chef du service départemental de l'ONCFS,  
Monsieur le maire de Saint-Génis-des-Fontaines,  
Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,  
Monsieur le président de l'ACCA de Saint-Génis-des-Fontaines.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ



## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service : Environnement,  
Forêt et Sécurité Routière

Unité : Nature

Dossier suivi par :  
Ingrid CATHARY

☎ : 04.68.38.12.43  
☎ : 04.68.38.12.09  
✉ : ingrid.cathary  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le                    **- 3 AOUT 2018**

ARRETE PREFECTORAL n° ~~DDTM~~ ~~SESR~~ 2018215-0003  
portant autorisation de battues administratives et de  
tirs individuels de jour comme de nuit avec sources  
lumineuses incluses pigeons de ville sur la commune  
de Rivesaltes

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement et notamment son article L.427-1 et 6 ;
- Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant réorganisation de la direction départementale des territoires et de la mer ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014365-0025 du 31 décembre 2014 portant nomination des lieutenants de louveterie dans le département des Pyrénées-Orientales pour la période de commissionnement du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2019 ;
- Vu la demande de battues administratives et de tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur pigeons de ville, présentée par Monsieur Jean-Pierre MAS, lieutenant de louveterie du secteur 18, reçue le 26 juillet 2018, afin de réduire les risques sanitaires et publics au sein du complexe équestre Balzanes 3, sur la commune de Rivesaltes,
- Vu l'avis de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,
- Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,

Considérant la nécessité de réduire les risques sanitaires et publics au sein du complexe équestre Balzanes 3, sur la commune de Rivesaltes,

Adresse Postale : 2 rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN CEDEX

Téléphone : ☎Standard +33 (0)4.68.38.12.34

Renseignements :

✉INTERNET : [www.pyrenees-orientales.gouv.fr](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr)  
✉COURRIEL : [ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr](mailto:ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr)



Considérant qu'il convient de réguler les populations de pigeons de ville sur la commune de Rivesaltes,

## ARRETE

**Article 1 :** Monsieur Jean-Pierre MAS, lieutenant de louveterie du secteur 18, est autorisé à réguler les populations de pigeons de ville par battues administratives et tirs individuels de jour comme de nuit avec sources incluses au sein du complexe équestre Balzanes 3, sur la commune de Rivesaltes, notamment à moins de 150 m des habitations et y compris dans la réserve de chasse et de faune sauvage de l'association communale de chasse agréée de la commune concernée.

Afin de mener à bien sa mission, Monsieur Jean-Pierre MAS s'attachera les compétences de l'association sportive des chasseurs à l'arc Catalan.

**Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 02 septembre 2018 inclus.**

**Article 2 :** Monsieur Jean-Pierre MAS doit informer de son action, **au-moins 48 heures avant la date de chaque opération**, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie, Monsieur le chef du service départemental de l'office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), Monsieur le maire de la commune de Rivesaltes, Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ainsi que Monsieur le président de l'A.C.C.A de la commune de Rivesaltes.

**Article 3 :** La menue-viande est laissée à disposition du lieutenant de louveterie. **Dès la fin des opérations, le lieutenant de louveterie adresse à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer un compte-rendu précis des opérations.**

**Article 4 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture,  
Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,  
Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie,  
Monsieur le chef du service départemental de l'ONCFS,  
Monsieur le maire de Rivesaltes,  
Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,  
Monsieur le président de l'A.C.C.A de Rivesaltes,

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service : Environnement,  
Forêt et Sécurité Routière

Unité : Nature

Dossier suivi par :  
Ingrid CATHARY

☎ : 04.68.38.12.43  
☎ : 04.68.38.12.09  
✉ : ingrid.cathary  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le - 3 AOUT 2018

ARRETE PREFECTORAL n° DDTM SEFSR 2018215-0004  
portant autorisation de battues administratives et de  
tirs individuels de jour comme de nuit avec sources  
lumineuses incluses sur sangliers sur la commune de  
Eus

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement et notamment son article L.427-1 et 6 ;
- Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant réorganisation de la direction départementale des territoires et de la mer ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014365-0025 du 31 décembre 2014 portant nomination des lieutenants de louveterie dans le département des Pyrénées-Orientales pour la période de commissionnement du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2019 ;
- Vu la demande de battues administratives et de tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses sur sangliers, présentée par Monsieur Jean-Marie BOIXEDA, lieutenant de louveterie du secteur 04, reçue le 1<sup>er</sup> août 2018, afin de réduire les dégâts sur les propriétés de Monsieur Christian FABRE, sur la commune d'Eus ;
- Vu l'avis de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;
- Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ;

Considérant la nécessité de réduire les dégâts sur les propriétés de Monsieur Christian FABRE, sur la commune d'Eus ;

Considérant qu'il convient de réguler les populations de sangliers sur la commune d'Eus ;

## ARRETE

**Article 1er :** Monsieur Jean-Marie BOIXEDA, lieutenant de louveterie du secteur 04, est autorisé à réaliser des opérations de régulation des populations de sangliers par battues administratives et tirs individuels de jour comme de nuit avec sources lumineuses incluses, sur les propriétés de Monsieur Christian FABRE, sur la commune d'Eus, et notamment à moins de 150 m des habitations et y compris dans les réserves de chasse et de faune sauvage des associations communales de chasse agréées des communes concernées.

Afin de mener à bien sa mission, Monsieur Jean-Marie BOIXEDA peut s'attacher les compétences des chasseurs locaux de son choix ainsi que des lieutenants de louveterie des secteurs voisins.

**Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 26 août 2018 inclus.**

**Article 2 :** Monsieur Jean-Marie BOIXEDA doit informer de son action, **au-moins 48 heures avant la date de chaque opération**, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie, Monsieur le chef du service départemental de l'office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), Monsieur le maire de la commune d'Eus, Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs ainsi que Monsieur le président de l'A.C.C.A. d'Eus.

**Article 3 :** La venaison est laissée à la disposition du lieutenant de louveterie. **Dès la fin des opérations, le lieutenant de louveterie adresse à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer un compte-rendu précis des opérations.**

**Article 4 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le sous-préfet de Prades,  
Monsieur le secrétaire général de la préfecture,  
Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer,  
Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie,  
Monsieur le chef du service départemental de l'ONCFS,  
Monsieur le maire d'Eus,  
Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs,  
Monsieur le président de l'A.C.C.A d'Eus.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ

## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service Environnement, Forêt  
et Sécurité Routière

Unité Nature

Dossier suivi par :  
Gilles BAUDET  
: 04.68.38.12.44

✉ : gilles.baudet  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le                    **- 3 AOÛT 2018**

ARRETE PREFECTORAL n° DDTM-SEFSR- 2018215 - 0005  
autorisant la chasse à l'affût et en battue du sanglier jusqu'au  
14 août 2018 sur le territoire de 156 associations communales  
de chasse agréées (ACCA) dans le département des Pyrénées-  
Orientales

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d' Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code de l'environnement,
- Vu le plan national de maîtrise du sanglier,
- Vu le décret n°2004-374 modifié du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2506/2001 portant réglementation en matière de tir et de transport des armes dans le cadre de la sécurité publique,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2016118-0003 portant approbation du schéma départemental de gestion cynégétique des Pyrénées-Orientales,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2014192-0005 du 11 juillet 2014 portant organisation de la direction départementale des territoires et de la mer,
- Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR-2018155-019 du 04 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur Philippe JUNQUET, directeur départemental des territoires et de la mer,
- Vu la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chargé du service environnement, forêt et sécurité routière en date du 06 juin 2018,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2017230-0001 du 18 août 2017 réglementant, dans le département des Pyrénées-Orientales, la pénétration et la circulation dans les massifs forestiers ainsi que l'usage de certains appareils et matériels,
- Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM SEFSR-2018151-0001 relatif à l'ouverture et à la clôture de la chasse pour la saison 2018/2019 dans le département des Pyrénées-Orientales,
- Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR- 2018158-0001 du 07 juin 2018 autorisant la chasse à l'affût et en battue du sanglier du 1<sup>er</sup> juin au 14 août 2018 sur le territoire de 145 associations communales de chasse agréées (ACCA),
- Vu la demande du président de l'ACCA de Terrats,

Vu l'avis de Monsieur le président de la fédération départementale des chasseurs des Pyrénées-Orientales,

Considérant que l'exercice de la chasse et de ses différents modes, tel que le prévoit le schéma départemental de gestion cynégétique, va dans le sens de la recherche de l'équilibre agro-sylvo-cynégétique,

Considérant que les dégâts aux cultures et/ou les problèmes de sécurité des transports occasionnés par les sangliers sont très importants,

Considérant en conséquence la nécessité d'exercer une pression de chasse supplémentaire exceptionnelle,

## **ARRETE**

**Article 1 :** Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR- 2018214-000 du 02 août 2018 autorisant la chasse à l'affût et en battue du sanglier jusqu'au 14 août 2018 inclus sur le territoire de 155 associations communales de chasse agréées (ACCA), afin de compléter la liste des ACCA par l'adjonction de l'ACCA de Terrats,

**Article 2 :** La chasse à l'affût et en battue du sanglier est autorisée à partir de la date du présent arrêté jusqu'au 14 août 2018 inclus selon les modalités décrites ci-dessous sur les territoires soumis à l'action des ACCA de :

### **UG 1 - Albères :**

Affût et Battue : Argeles-sur-Mer, Banyuls-sur-Mer, Collioure, Laroque-des-Albères, Saint-Génis-des-Fontaines, Villelongue-dels-Monts, Port-Vendres, Cerbère,  
Battue uniquement : Montesquieu-des-Albères, Brouilla

### **UG 2 – Haut-Vallespir :**

Affût et Battue : Serralongue,  
Battue uniquement : Le Tech, Prats-de-Mollo-la-Preste, Lamanère,

### **UG 3 - Canigou-Haut Conflent :**

Affût et Battue : Fuilla, Mantet, Sahorre, Souanyas,  
Battue uniquement : Sauto, Fontpédrouse

### **UG 4 - Cerdagne :**

Affût et Battue : Latour-de-Carol, Saint-Pierre-dels-Forcats, Targasonne, Nahuja, Sainte-Léocadie, Planès, Enveitg, Saillagouse, Angoustrine-Villeneuve-les-Escaldes, Eyne, Llo, Bourg-Madame,  
Affût uniquement : Porté-Puymorens,  
Battue uniquement : Font-Romeu

### **UG 5 - Capcir :**

Affût et Battue : Les Angles, La Llagonne, Fontrabieuse, Matemale, Réal, Formiguères, Puyvalador,  
Affût uniquement : Bolquère,

### **UG 6 - Madres :**

Affût et Battue : Campôme, Urbanya, Molitg-les-Bains, Eus, Sansa,  
Battue uniquement : Catllar, Ria-Sirach,

### **UG 7 - Hautes Fenouillèdes :**

Affût et Battue : Fenouillet, Feilluns, Prats-de-Sournia, Le Vivier, Sournia, Rabouillet, Tarerach, Arboussols, Saint-Martin-de-Fenouillet, Fosse, Vira,

### **UG 8 - Aspres :**

Affût et Battue : Tordères, Saint-Jean-Pla-de-Corts, Saint-Michel-de-Llotes, Castelnou, Vivés, Sainte-Colombes-de-la-Comunanderie, Llauro, Passa, Camélas, Tresserre, Caixas, Oms, Thuir, Rodès, Boule d'Amont, Calmeilles, Prunet-et-Belpuig, Fourques, Casefabre,  
Affût uniquement : Saint-Jean-Lasseille,  
Battue uniquement : Montauriol, Bouleternère, Le Boulou, Corbère, Taillet, Terrats,

**UG 9 - Basses Fenouillèdes :**

Affût et Battue : Trévillach, Trilla, Pézilla-de-Conflent, Lesquerde, Montner, Cassagnes, Saint-Arnac, Bélesta, Calce, Rasiguères, Planèzes, Lansac, Ansignan, Estagel, Caramany, Montalba-le-Château, Millas, Latour-de-France, Néfiach,

Affût uniquement : Corneilla-de-la-Rivière,

Battue uniquement : Ille-sur-Têt,

**UG 10 - Plaine du Roussillon :**

Affût et Battue : Pollestres, Montescot, Clairà, Elne, Torrelles, Baixas, Corneilla del Vercol,

Affût uniquement : Perpignan, Latour-bas-Elne, Saint-Féliu-d'Amont, Le Soler, Saint-Esteve, Pézilla-la-Rivière, Bompas,

**UG 11 - Hautes Corbières :**

Affût et Battue : Maury, Saint-Paul-de-Fenouillet, Prugnanes, Caudiès-de-Fenouillèdes,

**UG 12 - Canigou-Conflent :**

Affût et Battue : Marquixanes, Prades, Vernet-les-Bains, Corneilla-de-Conflent, Taurinya, Glorianes, Finestret, Estoher, Espira-de-Conflent, Rigarda, Joch, Baillestavy, Casteil,

Battue uniquement : Clara-Villerach, Los-Masos, Codalet, Fillols,

**UG 13 - Basses Corbières :**

Affût et Battue : Tautavel, Espira-de-L'Agly, Rivesaltes, Cases-de-Pène, Salses-le-Château,

Battue uniquement : Vingrau, Opoul-Périllos,

**UG 14 - Canigou-Bas-Vallespir :**

Affût et Battue : Reynés, Saint-Laurent-de-Cerdans, Cèret,

Affût uniquement : Montbolo,

Battue uniquement : La Bastide, Maureillas-las-Illas, Arles-sur-Tech,

**Article 3** : Le sanglier peut être chassé en battues aux conditions suivantes :

- 3 jours/semaine: les mercredi, samedi, dimanche et jours fériés,
- l'action de chasse ne dépassera pas l'heure limite de 12h00,
- les battues ne peuvent se réaliser qu'avec un minimum de 7 participants, ce minimum peut être porté à 5 dans le cas où une seule équipe est constituée sur le territoire du détenteur du droit de chasse,
- le tir du sanglier est autorisé deux fois par mois au maximum sur les territoires des réserves de chasse et de faune sauvage,
- le carnet de battue est obligatoire,
- Avant toute action de chasse en battue, l'organisateur est tenu de mettre en place, aux points d'accès public, des panneaux d'information, amovibles et visibles, signalant l'action de chasse en cours,
- Une attention particulière sera portée à la signalisation sur les chemins de randonnées pédestres ou cyclables,
- Le port d'un vêtement fluorescent recouvrant le haut du corps est obligatoire pour la chasse en battue,
- Les présidents des ACCA doivent informer de leurs actions, au-moins 24 heures avant la date de chaque battue, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office national des forêts, le chef du service départemental de l'Office national de la chasse et de la faune sauvage, le commandant du groupement de gendarmerie, les maires des communes concernées, le président de la fédération départementale des chasseurs.

**Article 4** : Le sanglier peut être chassé à l'affût aux conditions suivantes :

- Tous les jours entre 5h30 et 08h30 le matin, puis de 19h à 22h le soir,

- Le port d'une casquette et/ou brassard fluorescent est obligatoire pour la chasse à l'affût,
- Un seul tireur par affût.

**Article 5 :** En application de l'arrêté préfectoral n°2017230-0001 du 18 août 2017 réglementant la pénétration et la circulation dans les massifs forestiers ainsi que l'usage de certains appareils et matériels, la chasse est interdite dans les massifs forestiers les jours de niveau de risque exceptionnel (couleur rouge). Les éléments nécessaires sont consultables sur les sites internet [www.prevention-incendie66.com](http://www.prevention-incendie66.com) ou [www.pyrenees-orientales.gouv.fr](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr).

**Article 6 :** Préalablement à la première action de chasse à l'affût et/ou battue organisée dans le cadre du présent arrêté préfectoral, au moins les présidents des ACCA et les chefs de battues devront avoir participé à la réunion d'information organisée par la fédération départementale des chasseurs lors de laquelle seront rappelées les règles de sécurité notamment sur la signalisation des battues compte tenue de la fréquentation accrue des massifs en périodes estivale et les risques d'incendie liés à la pénétration et à la circulation dans les massifs.

**Article 7 :** Le détenteur du droit de chasse autorisé à pratiquer les battues et/ou l'affût du 1<sup>er</sup> juin au 14 août 2018 doit fournir le bilan des effectifs prélevés avant le 09 septembre 2018.

**Article 8 :** Dans tous les cas, le chasseur doit s'être acquitté du timbre fédéral grand-gibier.

**Article 9 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales.

**Article 10 :** Les personnes énumérées ci-dessous sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales: le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de Céret, le sous-préfet de Prades, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office national des forêts, le chef du service départemental de l'Office national de la chasse et de la faune sauvage, le commandant du groupement de gendarmerie, les maires des communes concernées.

Pour le Préfet et par subdélégation  
du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Environnement Forêt  
et Sécurité Routière



Frédéric ORTIZ



## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service environnement forêt  
sécurité routière

Unité nature

Dossier suivi par :  
Viviane Ricarrère

☎ : 04.68.38.12.42  
☎ : 04.68.38.12.09  
✉ : viviane.ricarrere  
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le **06 AOUT 2018**

ARRETE PREFECTORAL n°DDTM SEFSR 2018 EIE-0001  
autorisant M. Philippe Parassols, président du  
groupement pastoral d'Eyne, à modifier l'aspect de la  
réserve naturelle d'Eyne pour construire une cabane  
éco-pastorale au lieu-dit de l'orri de Dalt, sur l'estive  
d'Eyne

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.332-1 et suivants, R.332-1 et suivants ;
- Vu le décret ministériel ENVN9310030D du 25 mars 1993 portant création de la réserve naturelle nationale (RNN) d'Eyne ;
- Vu la demande d'autorisation déposée le 9 avril 2018 par le groupement pastoral d'Eyne pour modifier l'aspect de la réserve naturelle nationale d'Eyne, au titre de l'article L.332-9 du Code de l'environnement et du décret de création de la réserve, pour construire, sur la parcelle B523, une cabane éco-pastorale et restaurer un orri existant situé à proximité, au lieu-dit de l'orri de Dalt (parcelle B532, lieu-dit coma armada pour la source) sur l'estive d'Eyne ;
- Vu la conformité du projet avec les objectifs du plan de gestion écologique en cours ;
- Vu l'avis favorable du service de restauration des terrains en montagne, sous réserve de prescriptions ;
- Vu l'avis favorable du conseil municipal d'Eyne ;
- Vu l'avis favorable de la direction régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Vu l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France ;
- Vu l'avis favorable de la commission départementale de la nature des paysages et des sites, en sa séance du 5 juillet 2018 ;
- Vu l'avis favorable du comité consultatif de la réserve naturelle nationale d'Eyne ;
- Vu l'avis favorable du conseil scientifique régional du patrimoine naturel ;
- Considérant que les travaux décrits modifient l'état et l'aspect de la réserve naturelle nationale d'Eyne ;
- Considérant que les mesures d'évitement et de réductions prévues permettront d'aboutir à des impacts résiduels nuls ou très faibles sur les habitats naturels, la faune et la flore ;
- Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Orientales ;

## ARRETE

**Article 1 :** Les travaux de construction de la cabane éco-pastorale tels que figurant dans le dossier déposé par M. Philippe Parassols, président du groupement pastoral d'Eyne sont autorisés aux conditions suivantes :

L'opération consiste à héberger durant 5 à 5,5 mois de l'année, de juin à octobre, le vacher chargé de la surveillance en continu des troupeaux bovins et équins sur l'estive d'Eyne, et ponctuellement le personnel de la RNN ou du groupement pastoral d'Eyne. La cabane permettra également de stocker du petit matériel.

### Travaux autorisés :

- Construction sur la parcelle B523, au lieu-dit orri de Dalt, d'une cabane éco-pastorale de 35 m<sup>2</sup> (4 faces et deux pentes de toit avec étage en sous pentes de toit).

- ossature en bois ;
- murs en pierre et bardage bois ;
- pierres prélevées sur le site ;
- toit deux pentes, avec couverture en bac acier avec isolant, panneaux solaires intégrés à la couverture ;
- utilisation de matériaux respectueux de l'environnement (pierre, bois, acier).

Elle sera située dans un secteur en dehors des zones à risque et couloirs d'avalanches, orientée de façon à éviter les éventuelles coulées hivernales (avec un angle face au talus)

La cabane sera équipée de systèmes autonomes d'approvisionnement en énergie et en eau, de toilettes sèches et d'un système d'assainissement autonome.

- Reconstruction d'un ancien orri en pierres sèches à proximité de 4 à 6 m<sup>2</sup>, sans apport de matériaux autres que les pierres et la terre végétale. Cet orri aura pour objet le stockage du matériel du vacher, du bois et de la sciure.

- Durée des travaux : 10 à 15 semaines , entre début juillet jusqu'à fin octobre.

### Prescriptions particulières :

- Les déplacements en hélicoptère seront effectués en dehors des périodes sensibles pour la faune, hors période de reproduction. Les tournées d'apport du matériel seront établies de façon à limiter le dérangement ;

- Les zones délimitées seront respectées, le périmètre de travail bâché, les outils nettoyés à sec, les déchets stockés en sac et évacués, les matériaux recyclés ;

- Une coordination sera établie par le maître d'œuvre, le conservateur de la réserve afin de suivre l'application des mesures d'évitement ;

- La cabane sera fermée dès les premières neiges jusqu'au 15 avril et ne comportera pas de zone dite « de refuge » ouverte à l'année.

**Article 2 :** L'autorisation est accordée pour toute la durée de l'usage pastoral de la cabane dans la limite des dispositions prévues au dossier.

**Article 3 :** Le présent arrêté pourra faire l'objet de recours devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée.

**Article 4 :** La présente autorisation sera notifiée au pétitionnaire, à Monsieur le sous-préfet de Prades, à Monsieur le directeur régional de l'environnement de l'aménagement et du logement, à Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, à Monsieur le Maire d'Eyne, à Monsieur le président de la fédération des réserves naturelles catalanes, à Monsieur le conservateur de la réserve naturelle nationale d'Eyne et publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales.

Pour le Préfet et par délégation,  
la sous-préfète, directrice de cabinet,

  
Edwige DARRACQ



## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service de l'eau et des risques

Unité police de l'eau et des  
milieux aquatiques

Perpignan, le **31 Aout 2018**

ARRETE PREFECTORAL n° ~~DDTM/SER/2018243-0001~~  
modifiant l'arrêté préfectoral  
n°DDTM/SER/2015320-0001 autorisant la  
création d'une centrale hydroélectrique sur le canal  
de la Lentilla par l'ASA du canal de la plaine de la  
Lentilla.

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article R.181-46 ;

Vu le Code de l'énergie ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée et Corse, approuvé le 3 décembre 2015 ;

Vu le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée et Corse, approuvé le 7 décembre 2015 ;

Vu le dossier déposé le 21 septembre 2017 relatif au projet de création d'une centrale hydroélectrique sur le canal de la Lentilla, sur la commune de Vinça ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de la santé en date du 26 octobre 2017 ;

Vu l'avis de la fédération des Pyrénées-Orientales pour la pêche et la protection du milieu aquatique du 19 septembre 2017 ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier de la demande susvisée ;

Vu les observations du pétitionnaire sur le projet d'arrêté préfectoral qui lui a été transmis par courrier le 27 juillet 2018 ;

Considérant que le projet présenté se conforme au plan local de gestion du bassin versant de la Lentilla ;

Considérant que les travaux ne contribuent pas à détériorer le fonctionnement écologique du cours d'eau ;

Considérant que les dispositions contenues dans l'arrêté préfectoral n°DDTM/SER/2015320-0001 du 16 novembre 2015 autorisant l'ASA du canal de la plaine de la Lentilla à prélever de l'eau brute dans la Têt à Vinça, à dériver ces eaux pour l'irrigation et à modifier les caractéristiques de son prélèvement d'eau dans la commune de Finestret, ne sont pas remises en cause ;

Considérant qu'il y a lieu de fixer des prescriptions particulières afin d'assurer, dans toutes les situations, la sécurité des populations ;

Considérant l'article R.181-46 permettant de fixer des prescriptions particulières ;

**Arrête :**

**Article 1 : Objet de l'arrêté**

Il est donné accord à l'ASA de la Lentilla - 117 avenue Général de Gaulle - 66320 VINCA, de son dossier de porter à connaissance, déposé le 21 septembre 2017, modifiant les termes de l'arrêté préfectoral n°DDTM/SER/2015320-0001 du 16 novembre 2015 autorisant l'ASA du canal de la plaine de la Lentilla à prélever de l'eau brute dans la Têt à Vinça, à dériver les eaux pour l'irrigation et à modifier les caractéristiques de son prélèvement d'eau dans la commune de Finestret, sous réserve des prescriptions énoncées aux articles suivants, pour la création d'une centrale hydroélectrique sur le canal de la Lentilla, sur la commune de Vinça.

L'ouvrage constitutif de cet aménagement rentre dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration, au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement. Les rubriques définies au tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernées par cette opération sont les suivantes :

<i>Rubrique</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Régime</i>	<i>Arrêté de prescriptions générales</i>
1.2.1.0	<p><i>A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, y compris par dérivation, dans un cours d'eau, dans sa nappe d'accompagnement ou dans un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe :</i></p> <p><i>1° D'une capacité totale maximale supérieure ou égale à 1 000 m3/ heure ou à 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau (A) ;</i></p> <p><i>2° D'une capacité totale maximale comprise entre 400 et 1 000 m3/ heure ou entre 2 et 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau (D).</i></p>	<p><i>Autorisation</i></p> <p><i>pas de modification de l'arrêté n°DDTM/SER/2015320-0001 du 16 novembre 2015</i></p>	<p><i>Arrêté du 11 septembre 2003</i></p>
3.1.1.0.	<p><i>Installations, ouvrages, remblais et épis, dans le lit mineur d'un cours d'eau, constituant :</i></p> <p><i>1° Un obstacle à l'écoulement des crues (A) ;</i></p> <p><i>2° Un obstacle à la continuité écologique :</i></p> <p><i>a) Entraînant une différence de niveau supérieure ou égale à 50 cm, pour le débit moyen annuel de la ligne d'eau entre l'amont et l'aval de l'ouvrage ou de l'installation(A) ;</i></p> <p><i>b) Entraînant une différence de niveau supérieure à 20 cm mais inférieure à 50 cm pour le débit moyen annuel de la ligne d'eau entre l'amont et l'aval de l'ouvrage ou de l'installation (D).</i></p>	<p><i>Autorisation</i></p> <p><i>pas de modification de l'arrêté n°DDTM/SER/2015320-0001 du 16 novembre 2015</i></p>	



	<i>Au sens de la présente rubrique, la continuité écologique des cours d'eau se définit par la libre circulation des espèces biologiques et par le bon déroulement du transport naturel des sédiments.</i>		
<b>3.1.2.0</b>	<i>Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3. 1. 4. 0, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau :</i> 1° <i>Sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m (A) ;</i> 2° <i>Sur une longueur de cours d'eau inférieure à 100 m (D).</i> <i>Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.</i>	<b>Déclaration</b>  <i>pas de modification de l'arrêté n°DDTM/SER/2015320-0001 du 16 novembre 2015</i>	
<b>3.1.5.0</b>	<i>Installations, ouvrages, travaux ou activités, dans le lit mineur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères, les zones de croissance ou les zones d'alimentation de la faune piscicole, des crustacés et des batraciens, ou dans le lit majeur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères de brochet:</i> 1° <i>Destruction de plus de 200 m<sup>2</sup> de frayères (A) ;</i> 2° <i>Dans les autres cas (D).</i>	<b>Déclaration</b>  <i>pas de modification de l'arrêté n°DDTM/SER/2015320-0001 du 16 novembre 2015</i>	

## Article 2 : Prescriptions spécifiques de la micro centrale

La construction d'un bâtiment pour la centrale se réalise sur un seul niveau d'une largeur de 7 m et d'une longueur de 6 m, soit une surface nette de 42 m<sup>2</sup>. Le plancher de la centrale est à la cote 246,5 m NGF, soit 3,5 m en contre bas de la route (cote route ~250 m NGF), sur un espace goudronné qui correspond au début de l'ancienne route qui traversait la Lentilla.

La prise d'eau du canal est constituée d'un canal maçonné dont les premiers mètres mesurent 1,5 m de large en moyenne. Une vanne automatisée est installée avec les caractéristiques suivantes :

-Le seuil de la prise d'eau existante est prolongé en rive droite par une paroi maçonnée à travers laquelle un orifice 50 x 50 cm<sup>2</sup> est aménagé. L'orifice est partiellement obturable par une vanne glissière qui permet le calage précis du débit réservé augmenté du débit des usages en aval.

Les positions définitives correspondant au respect de ces débits sont arrêtées après remise d'une courbe de tarage et accord de l'administration.

Ces débits sont respectés pour un niveau de la retenue de 397,35 m NGF correspondant à la crête du seuil. Le niveau minimum d'exploitation est fixé à 397,35 m NGF.

La centrale comporte une turbine Pelton de 330 l/s de débit nominal.

La puissance brute de la centrale ne peut dépasser les 496 KW.

Un canal de restitution est aménagé pour conduire l'eau depuis la centrale jusqu'à la Lentilla sans défricher aucun arbre. Celui-ci est réalisé par un canal ouvert avec des parois en enrochement non bétonné de 36 m de long, ~1 m de large et 0,5 m de profondeur (débit maximum du canal : 330 l/s).

#### Niveaux eaux et hauteurs de chute :

- Niveau amont (retenue seuil Lentilla) : 397,35 m
- Niveau aval centrale (niveau retenue Vinça) : 244 m
- Chute brute : 149,94 m

#### Période de turbinage :

- a) - du 1<sup>er</sup> novembre inclus au 31 mars inclus :

le turbinage est autorisé

- b) - du 1<sup>er</sup> juin inclus au 30 septembre inclus :

le turbinage est interdit.

- c) - les mois d'avril, mai et octobre inclus:

L'ASA de la Lentilla communique, par écrit, à l'exploitant de la centrale, les besoins en eau sur cette période. Faute d'accord écrit annuel, le turbinage est interdit sur cette période.

Une échelle limnigraphique, placée à l'entrée de la prise d'eau et visible depuis la berge, permet le contrôle du respect du niveau minimum de la retenue. Le zéro de cette échelle est calé sur le niveau minimum d'exploitation, soit 397,35 m NGF.

#### Article 3 : Prescriptions spécifiques

Caractéristiques de l'exploitation de la prise d'eau de l'article 2-1 sont ainsi modifiées :

- 2 – Volumes prélevés autorisés:
  - débit instantané maximum : du 1<sup>er</sup> octobre au 31 mai : 380 l/s
  - du 1<sup>er</sup> juin au 30 septembre : 350 l/s
  - volume journalier maximum : 32 830 m<sup>3</sup>/j
  - volume annuel moyen : 7 971 000 m<sup>3</sup>/an
- 4 Débit minimum
  - le débit minimum au sens de l'article L.21-18 du code de l'environnement est de :
    - du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars : 267 l/s
    - du 1<sup>er</sup> avril au 30 avril : 143 l/s
    - du 1<sup>er</sup> mai au 30 octobre : 163 l/s
  - Aucun prélèvement n'est autorisé si le débit de la rivière est inférieur à ces valeurs pendant ces périodes.
  - Dans la mesure où le débit de la rivière est supérieur à ces valeurs, les prélèvements sont autorisés à condition qu'ils permettent que s'écoule dans la rivière à l'aval du prélèvement un débit supérieur ou égal selon les périodes concernées.

#### Article 4 : durée de l'exploitation

La micro centrale est autorisée pour une durée de 40 ans à compter de la date de signature du présent acte.

Conformément à l'article R181-49 du code de l'environnement, la demande de prolongation ou de renouvellement d'une autorisation environnementale est adressée au préfet par le bénéficiaire deux ans au moins avant la date d'expiration de cette autorisation

La demande présente notamment les analyses, mesures et contrôles effectués, les effets constatés sur le milieu et les incidents survenus, ainsi que les modifications envisagées compte tenu de ces informations ou des difficultés rencontrées dans l'application de l'autorisation.

Cette demande est soumise aux mêmes formalités que la demande d'autorisation initiale si elle prévoit d'apporter une modification substantielle aux activités, installations, ouvrages et travaux autorisés.

## **Article 5 : Événements ou évolutions à déclarer**

Le permissionnaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le préfet, le maître d'ouvrage devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier ; par exemple, en cas de déversement accidentel de substances polluantes, le prélèvement rapide, l'analyse et l'évacuation en centre agréé des matières et des sols contaminés par leur infiltration.

Le permissionnaire déclarera tout événement important pour la sûreté hydraulique (EISH) et tout événement ou évolution précurseurs pour la sûreté hydraulique (PSH) conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 mai 2010.

### **Titre III – DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 6 : Conformité au dossier et modifications**

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situées, installées et exploitées conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation doit être portée, avant sa réalisation à la connaissance du Préfet, conformément aux dispositions de l'article R.181-46 du code de l'environnement.

## **Article 7 : Exécution des travaux - Récolement - Contrôles**

L'ensemble des travaux doit commencer dans un délai de trois ( 3 ) ans à compter de la date de notification du présent arrêté. Leur délai d'exécution ne peut excéder deux( 2 ) ans.

Toutes modifications des ouvrages doit faire l'objet au préalable d'un porter à connaissance auprès du service en charge de la police de l'eau qui indique à l'exploitant la procédure administrative auquel sont soumis ces travaux. Les travaux sont exécutés avec le plus grand soin, en matériaux de bonne qualité, conformément aux règles de l'art et aux plans validés qui font l'objet d'une instruction administrative par le service en charge de la police de l'eau.

Les ouvrages créés font l'objet de plans de récolement après travaux. Ces derniers sont notifiés au service en charge de la police de l'eau.

Les agents du service chargé de la police des eaux, ainsi que les fonctionnaires et agents habilités pour constater les infractions en matière de police des eaux et de police de la pêche, ont, en permanence, libre accès aux chantiers des travaux et aux ouvrages en exploitation. A toute époque, le permissionnaire est tenu de donner aux ingénieurs et agents chargés de la police des eaux ou de la pêche accès aux ouvrages, à l'usine et à ses dépendances, sauf dans les parties servant à l'habitation de l'usinier ou de son personnel. Sur les réquisitions des fonctionnaires du contrôle, il doit les mettre à même de procéder à ses frais à toutes les mesures et vérifications utiles pour constater l'exécution du présent règlement.



## **Article 8 : Déclaration des incidents ou accidents**

Dès qu'il en a connaissance, le bénéficiaire est tenu de déclarer au préfet, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation, qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés aux articles L.181-3 et L.181-4 du code de l'environnement.

Sans préjudice des mesures susceptibles d'être prescrites par le préfet, le bénéficiaire est tenu de prendre ou faire prendre les dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le bénéficiaire est responsable des accidents ou dommages imputables à l'utilisation de l'ouvrage ou de l'installation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant ou à l'exercice de l'activité.

L'ASA de la Lentilla sera tenu de déclarer dans les meilleurs délais au service en charge de la police de l'eau, les accidents ou incidents survenus susceptibles de porter atteinte au milieu aquatique et aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement. Il fournira sous 48 heures un rapport écrit sur les origines du sinistre, ses conséquences et les mesures prises pour y remédier.

En cas de pollution accidentelle, entraînant un déversement de polluant dans le cours d'eau, les services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales devront être prévenus en même temps que ceux de la police de l'eau et des milieux aquatiques (DDTM et AFB).

## **Article 9 : Cessation et Remise en état des lieux**

La cessation définitive, ou pour une période supérieure à deux ans, de l'exploitation ou de l'affectation indiquée dans l'autorisation d'un ouvrage ou d'une installation, fait l'objet d'une déclaration par l'exploitant, ou, à défaut, par le propriétaire, auprès du préfet dans le mois qui suit la cessation définitive ou le changement d'affectation et au plus tard un mois avant que l'arrêt de plus de deux ans ne soit effectif.

En cas de cessation définitive, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 181-23 pour les autorisations.

La déclaration d'arrêt d'exploitation de plus de deux ans est accompagnée d'une note expliquant les raisons de cet arrêt et la date prévisionnelle de reprise de cette exploitation. Le préfet peut émettre toutes prescriptions conservatoires afin de protéger les intérêts énoncés à l'article L. 181-3 pendant cette période d'arrêt. Si l'exploitation n'est pas reprise à la date prévisionnelle déclarée, le préfet peut, l'exploitant ou le propriétaire entendu, considérer l'exploitation comme définitivement arrêtée et fixer les prescriptions relatives à l'arrêt définitif de cette exploitation et à la remise en état du site.

Lorsque le bénéfice de l'autorisation est transmis à une autre personne que celle qui était mentionnée au dossier de la demande d'autorisation, le nouveau bénéficiaire doit en faire la notification au préfet, qui, dans les deux mois de cette notification, peut signifier son refus motivé.

La notification doit comporter une note précisant les capacités techniques et financières du repreneur.

## **Article 10 : Mesures de police administrative - Renonciation à l'autorisation**

Indépendamment des poursuites pénales, en cas d'inobservation des dispositions du présent arrêté, le préfet met le permissionnaire en demeure de s'y conformer dans un délai déterminé. Si, à l'expiration du délai fixé, il n'a pas été obtempéré à cette injonction par le bénéficiaire de la présente autorisation, ou par l'exploitant, ou encore par le propriétaire de l'installation s'il n'y a pas d'exploitant, le préfet peut mettre en oeuvre l'ensemble des dispositions de l'article L. 171-8 du code de l'environnement concernant la consignation d'une somme correspondant à l'estimation des travaux à réaliser, la réalisation d'office des mesures prescrites et la suspension de l'autorisation.

Il est rappelé que le contrat d'achat de l'énergie produite peut, le cas échéant, être suspendu ou résilié si l'exploitant ne respecte pas les prescriptions définies dans le présent arrêté, conformément à l'article L311-14 du code de l'énergie.

Au cas où le permissionnaire déclare renoncer à l'autorisation, l'administration en prononce le retrait d'office et peut imposer le rétablissement du libre écoulement des eaux aux frais du permissionnaire.

## **Article 11 : Accès aux installations**

Les agents en charge de mission de contrôle au titre du code de l'environnement ont libre accès aux activités, installations, ouvrages ou travaux relevant de la présente autorisation dans les conditions fixées par l'article L.181-16 du code de l'environnement. Ils peuvent demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

Par ailleurs, si nécessaire, le bénéficiaire met à disposition des agents chargés d'une mission de contrôle, les moyens de transport (notamment nautique) permettant d'accéder aux secteurs à l'installation/l'ouvrage/le secteur de travaux/au lieu de l'activité.

## **Article 12 : Droits des tiers**

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

## **Article 13 : Autres réglementations**

La présente autorisation ne dispense en aucun cas le permissionnaire de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

## **Article 14 : Publication et information des tiers**

En application de l'article R.181-44 du code de l'environnement :

- Une copie de la présente autorisation est déposée à la mairie de Vinça ;
- Un extrait de la présente autorisation, est affiché pendant une durée minimale d'un mois dans la commune d'implantation du projet visé à l'article 1er. Un procès verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du maire ;
- La présente autorisation est adressée à chaque conseil municipal et aux autres autorités locales consultées ;

La présente autorisation est publiée sur le site Internet de la préfecture des Pyrénées-Orientales qui a délivré l'acte, pendant une durée minimale d'un mois.

## **Article 15 : Voies et délais de recours**

I – Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent en application de l'article R.181-50 du code de l'environnement :

- par le bénéficiaire dans un délai de deux mois à compter de sa notification ;
- par les tiers en raison des inconvénients ou des dangers que le projet présente pour les intérêts mentionnés à l'article L.181-3 du code de l'environnement, dans un délai de quatre mois à compter de la dernière formalité accomplie.

II.– La présente autorisation peut faire l'objet d'un recours administratif de deux mois qui prolonge le délai de recours contentieux.

Le bénéficiaire de l'autorisation est tenu informé d'un tel recours.

III – Sans préjudice des délais et voies de recours mentionnés au I. et II., les tiers, peuvent déposer une réclamation auprès de l'autorité administrative compétente, à compter de la mise en service de du projet mentionné à l'article 1er, aux seules fins de contester l'insuffisance ou l'inadaptation des prescriptions définies dans la présente autorisation, en raison des inconvénients ou des dangers que le projet présente pour le respect des intérêts mentionnés à l'article L.181-3 du code de l'environnement.

L'autorité compétente dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la réclamation, pour y répondre de manière motivée. À défaut, la réponse est réputée négative.

Si elle estime que la réclamation est fondée, l'autorité compétente fixe des prescriptions complémentaires, dans les formes prévues à l'article R.181-45 du code de l'environnement.

En cas de rejet implicite ou explicite, les intéressés disposent d'un délai de deux mois pour se pourvoir contre cette décision.

## Article 16 : Exécution

Le Secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Orientales,  
L'ASA de la Lentilla - 117 avenue Général de Gaulle - 66320 VINÇA,  
Le Maire de Vinça,

Le Chef du Service départemental de l'Agence Française pour la Biodiversité,  
Le Directeur départemental des territoires et de la mer des Pyrénées-Orientales,  
et toute autorité de Police,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales, et dont une ampliation sera tenue à la disposition du public dans chaque mairie intéressée.

Pour le Préfet et par déléguation,  
Le Secrétaire Général,



Ludovic PACAUD

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

DIRECCTE Occitanie

Unité Départementale  
des Pyrénées-Orientales

Pôle Entreprises, Emploi et Économie  
Service À la Personne

Téléphone : 04.11.64.39.10  
Télécopie : 04.11.64.39.01

Affaire suivie par : Patrice JAMOT  
Réfèrent régional SAP  
oc-ud66.dt-ansp@direccte.gouv.fr

Récépissé de déclaration  
d'un organisme de services à la personne  
enregistrée sous le numéro **SAP n° 804718971**

et formulée conformément à l'article L.7232-1-1 du code du travail.

Vu la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement,

Vu le décret n° 2016-502 du 22 avril 2016 relatif au cahier des charge national des services d'aide et d'accompagnement à domicile et modifiant le code de l'action sociale et des familles,

Vu le décret n° 2016-750 du 6 juin 2016 relatif à la liste des activités de services à la personne soumises à agrément ou à autorisation dans le cadre du régime commun de la déclaration,

Vu le décret n° 2016-1895 du 28 décembre 2016 relatif aux activités de services à la personne,

Vu la loi n° 2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce et à l'artisanat et aux services (article 31),

Vu les décrets n° 2011-1132 et 2011-1133 du 20 septembre 2011 modifiant certaines dispositions du code du travail relatives au chèque emploi-service universel et aux services à la personne,

Vu l'arrêté préfectoral n° PREF COOR 2018155-035 du Préfet des Pyrénées-Orientales du 4 juin 2018 portant délégation de signature à Monsieur le directeur régional des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi d'Occitanie,

Vu l'arrêté UR DIRECCTE/DIRECTION/2018156-0001 du 5 juin 2018 portant subdélégation de signature du directeur régional des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi à Monsieur le responsable de l'Unité Départementale des Pyrénées-Orientales de la DIRECCTE Occitanie,

Le Préfet des Pyrénées-Orientales Chevalier de la légion d'honneur, Chevalier de l'Ordre National du Mérite, et par subdélégation, le responsable de l'unité départementale des Pyrénées-Orientales,

**CONSTATE,**

Qu'une demande de déclaration dans le cadre des services à la personne a été déposée auprès de l'unité départementale des Pyrénées-Orientales de la DIRECCTE de l'Occitanie, le 30 juillet 2018 par Madame Elodie LABAT, en sa qualité de gérante de la structure tranquil'domicil' (nom commercial), dont le siège social est situé 17 impasse du presbytère à PIA (66380),

Et qu'après examen du dossier, la déclaration a été constatée conforme.  
Cette déclaration a été enregistrée sous le n° SAP 804718971.  
La structure exerce son activité selon le mode prestataire.

Les activités déclarées par Madame Elodie LABAT sont les suivantes à l'exclusion de toute autre :

- **Collecte et livraison à domicile de linge repassé,**
- **Entretien de la maison et travaux ménagers,**
- **Livraison de courses à domicile,**
- **Livraison de repas à domicile,**
- **Petits travaux de jardinage, y compris les travaux de débroussaillage,**
- **Préparation de repas à domicile, y compris le temps passé aux courses,**
- **Soins et promenades d'animaux de compagnie, à l'exception des soins vétérinaires et du toilettage, pour les personnes dépendantes,**
- **Travaux de petit bricolage dits « homme toutes mains ».**

Les effets de la déclaration courent depuis le jour de la demande de déclaration, conformément à l'article R 7232-18 du Code du Travail, et ne sont pas limités dans le temps.

Ces prestations seront **exclusivement réalisées au domicile des particuliers** ou dans leur environnement immédiat.

Ces activités exercées par le déclarant, sous réserve d'être exercées à titre exclusif ou sous réserve d'une comptabilité séparée pour les personnes morales dispensées de cette condition, ouvrent droit au bénéfice des dispositions des articles L. 7233-2 du code du travail et L. 241-10 du code de la sécurité sociale.

L'enregistrement de la déclaration peut faire l'objet d'un retrait dans les conditions fixées aux articles R. 7232-20 à R. 7232-22 du code du travail, si l'organisme :

- cesse de remplir les conditions ou de respecter les obligations mentionnées au 4è, 5è, et 6è de l'article R 7232-17 ou à l'article R 7232-20 (fourniture d'états mensuels d'activité, tableau statistique annuel, bilan qualitatif et quantitatif de l'activité exercée au titre de l'année écoulée avant la fin de l'année de l'année en cours)
- exerce des activités autres que celles figurant dans la présente déclaration.

Le retrait de l'enregistrement de la déclaration entraîne la perte du bénéfice des dispositions de l'article L7233-2 du code du travail et des dispositions de l'article L 241-10 du code de la sécurité sociale.


Toute modification concernant la structure déclarée ou les activités exercées devra, sous peine de retrait de l'enregistrement de la déclaration, faire l'objet d'une déclaration modificative auprès de l'unité départementale des Pyrénées-Orientales qui modifiera le récépissé initial.

Le présent récépissé sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Fait à Perpignan, le 3 août 2018

Pour le préfet des Pyrénées-Orientales,  
Et par subdélégation du DIRECCTE Occitanie,  
Pour le responsable de l'unité départementale, empêché,  
La directrice adjointe,



  
Rose-Marie ROÉ



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Agence Régionale de Santé  
Occitanie

Délégation  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé-environnement  
Mission habitat

**ARRETE PREFECTORAL  
DTARS66-SPE-MISSION HABITAT2018199-0002**

**RELATIF AU TRAITEMENT DE L'URGENCE  
CONCERNANT  
LE LOGEMENT DU 3<sup>ème</sup> étage DE L'IMMEUBLE  
SIS**

**1 rue Voltaire à PRADES (66500)**

**Parcelle BE 0142**

**Appartenant à**

**Mme PUY Emmanuelle**

**Résidant 1 chemin St Jean à CODALET (66500)**

**Et occupé par Mme PONTAIS Frédérique**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de l'Ordre National de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de la santé publique et notamment son article L 1311-4;

VU l'arrêté préfectoral de mai 1980 modifié portant règlement sanitaire départemental ;

VU le rapport de l'ARS en date du 18 juillet 2018, composé d'un rapport de constatations d'une planche photo relatant les faits constatés l'immeuble sis 1 rue Voltaire à PRADES, appartenant à Mme Emmanuelle PUY;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé :

- Une odeur pestilentielle se dégage du logement du 3ème étage. L'odeur particulièrement forte caractéristique de matières organiques en putréfaction est intenable. Il est impossible de rester plus de quelques minutes sur le palier du 3<sup>ème</sup> étage

CONSIDERANT que cette situation présente un danger grave et imminent (risques infectieux liés à la décomposition des matières organiques) pour les occupants de l'immeuble, et nécessite une intervention en urgence pour nettoyer et désinfecter les lieux,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales,



# A R R E T E

## ARTICLE 1

Madame Frédérique PONTAIS domiciliée 1 rue Voltaire à PRADES (66500) est mise en demeure d'exécuter les mesures suivantes :

Dans un délai de 48 heures à compter de la notification de l'arrêté :

Nettoyer, désinfecter et désinsectiser le logement du 3<sup>ème</sup> étage

## ARTICLE 2

En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai imparti, le Maire de PRADES ou, à défaut, le Préfet, procédera à leur exécution d'office aux frais de Mme PONTAIS Frédérique sans autre mise en demeure préalable.

La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

## ARTICLE 3

Le présent arrêté sera notifié à Mme PONTAIS Frédérique. Il sera transmis à Monsieur le Maire de PRADES. Le présent arrêté sera également affiché en façade de l'immeuble et en mairie de PRADES.

## ARTICLE 4

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet des Pyrénées Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA2- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

## ARTICLE 5

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le sous-préfet de PRADES
  - Monsieur le Maire de PRADES;
  - Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;
  - Monsieur le commandant du groupement départemental de Gendarmerie ;
  - Madame le Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 18 juillet 2018

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général

  
LUDOVIC TAUAUD





PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé-environnement  
Mission habitat

**ARRETE PREFECTORAL  
DTARS66-SPE-MISSION HABITAT2018199-0001**

**RELATIF AU TRAITEMENT DE L'URGENCE  
CONCERNANT  
LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE  
SIS**

**1 rue Voltaire (parcelle BE0142)**

**Appartenant à**

**Mme PUY Emmanuelle**

**Résidant 1 chemin St Jean à CODALET (66500)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de l'Ordre National de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de la santé publique et notamment son article L 1311-4;

VU l'arrêté préfectoral de mai 1980 modifié portant règlement sanitaire départemental ;

VU le rapport de l'ARS en date du 18 juillet 2018, composé d'un rapport de constatations d'une planche photo relatant les faits constatés l'immeuble sis 1 rue Voltaire à PRADES, appartenant à Mme Emmanuelle PUY;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé :

- Accumulation très importante de déchets, d'objets divers, de meubles cassés dans l'ensemble des parties communes,
- Etat général dégradé des parties communes (saleté importante, traces de coulures sur les escaliers )
- Doute sur la mise en sécurité électrique (un des compteurs ayant été arraché) ;
- Absence de porte pour le logement du 3<sup>ème</sup> étage

CONSIDERANT que cette situation présente un danger grave et imminent (risques de chutes, de blessures et d'incendie du fait de l'accumulation d'objets dans les parties communes) pour les occupants de l'immeuble et, nécessite une intervention urgente afin d'évacuer les déchets, de nettoyer et désinfecter ces parties communes ;

CONSIDERANT la nécessité de mettre en sécurité l'accès au logement du 3<sup>ème</sup> étage dont la porte a été arrachée,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales,

## A R R E T E

### ARTICLE 1

Madame Emmanuelle PUY domiciliée I chemin de Saint Jean 66500 CODALET est mise en demeure d'exécuter les mesures suivantes :

Dans un délai de 48 heures à compter de la notification de l'arrêté :

- Vider les parties communes de tous les matériaux divers qui jonchent le sol et les paliers
- Nettoyer et désinfecter l'ensemble des parties communes.
- Installer une porte d'entrée pour le logement du 3<sup>ème</sup> étage et remettre la clé à Mme PONTAIS sans délai
- Procéder à la vérification de la mise en sécurité de l'installation électrique des parties communes et des logements par un organisme agréé pour exercer le contrôle de conformité des installations électriques intérieures et normes en vigueur.

### ARTICLE 2

En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai imparti, le Maire de PRADES ou, à défaut, le Préfet, procédera à leur exécution d'office aux frais de Mme PUY Emmanuelle sans autre mise en demeure préalable.

La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

### ARTICLE 3

Le présent arrêté sera notifié à Mme PUY Emmanuelle. Il sera transmis à Monsieur le Maire de PRADES. Le présent arrêté sera également affiché en façade de l'immeuble et en mairie de PRADES.

### ARTICLE 4

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet des Pyrénées Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA2- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

**ARTICLE 5**

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le sous-préfet de PRADES
  - Monsieur le Maire de PRADES;  
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le commandant du groupement départemental de Gendarmerie ;
  - Madame le Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 18 juillet 2018

Le Préfet  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général  
  
Ludovic PACAUD



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-OR.ENTALES



Délégation territoriale  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé-environnement  
Mission habitat

**ARRETE PREFECTORAL  
DTARS66-SPE-MISSION HABITAT-2018201-0001**

**RELATIF AU TRAITEMENT DE L'URGENCE  
CONCERNANT L'IMMEUBLE SIS 9 RUE DU  
LIEUTENANT PRUNETTA LOGEMENT DU 1ER  
ETAGE PORTE DROITE  
PERPIGNAN (66000)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code de la santé publique et notamment son article L. 1311-4;

VU l'arrêté préfectoral de mai 1980 modifié portant règlement sanitaire départemental ;

VU le rapport du service communal d'hygiène et de santé de Perpignan en date du 20 juillet 2018 relatant les faits constatés dans le logement situé au 1<sup>er</sup> étage porte droite de l'immeuble sis 9 rue du lieutenant PRUNETTA à Perpignan, actuellement occupé par Monsieur SUBIRANA Christian et dont la SCI des glaïeuls représentée par son gérant Monsieur ABAD Dominique, est propriétaire ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé :

- l'absence d'alimentation permanente en eau potable du logement.

CONSIDERANT que cette situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et, notamment pour celle des occupants du logement et nécessite une intervention urgente afin d'écartier tout risque épidémiologique,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales,

# A R R E T E

## ARTICLE 1

La SCI des Glaieuls représentée par Monsieur ABAD Dominique domicilié au 5 rue les résidences du stade à BAIXAS (66390) est mise en demeure d'exécuter les mesures suivantes dans le logement situé au 1<sup>er</sup> étage porte droite de l'immeuble sis 9 rue du Lieutenant PRUNETA, dans un délai de 24h à compter de la notification du présent arrêté :

- Le rétablissement de l'alimentation permanente en eau potable.

## ARTICLE 2

En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai imparti, le Maire de Perpignan ou, à défaut, le Préfet, procédera à leur exécution d'office aux frais de la SCI des Glaieuls représentée par Monsieur ABAD Dominique sans autre mise en demeure préalable.

Ta créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

## ARTICLE 3

Le présent arrêté sera notifié à la SCI des Glaieuls représentée par Monsieur ABAD Dominique. Il sera transmis à Monsieur le Maire de PERPIGNAN. Le présent arrêté sera également affiché en façade de l'immeuble et en mairie de PERPIGNAN.

## ARTICLE 4

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet des Pyrénées Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- PA2- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

## ARTICLE 5

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le Maire de PERPIGNAN ;
  - Madame la Directrice de la Direction Habitat et de la Rénovation Urbaine de la ville de Perpignan.
  - Madame la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;
  - Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;
  - Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;
  - Madame le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 20 juillet 2018

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,  
le sous-préfet, directeur de cabinet,



Edwige DARRACQ



**ARRETE PREFECTORAL  
DTARS66-SPE-MISSION HABITAT-2018184-0003**

**PORTANT MISE EN DEMEURE DE FAIRE CESSER UN DANGER  
IMMINENT POUR LA SANTE ET LA SECURITE DES OCCUPANTS  
LIE A LA SITUATION D'INSALUBRITE DU LOGEMENT DU  
4<sup>EME</sup> ETAGE DE L' IMMEUBLE D'HABITATION  
SIS 17 RUE MAUREIL 66000 PERPIGNAN  
APPARTENANT A LA SCI PIERRESCA DONT LE SIEGE EST A LA  
DESTROUSSE (13112) 688 CARREIRADE DE PIERRESCA BP3  
(PARCELLE AI 462)**

LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'ordre national du mérite,

VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L1331-26 , L 1331-26-1 et suivants;

VU les articles L521-1 à L521-4 du code de la construction et de l'habitation ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980 modifié ;

VU le rapport de visite du 10 avril 2018 relatif aux visites du 10 octobre 2017 et du 20 décembre 2017 établi par la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan, proposant l'insalubrité réparable de l'immeuble d'habitation sis 17 rue Maureil 66000 PERPIGNAN appartenant à la SCI PIERRESCA dont le siège est à la DESTROUSSE (13112) 688 Carreirade de Pierresca BP3 ;

VU l'avis de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODFRST) du 26 juin 2018 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'importance des dysfonctionnements relevés dans le rapport du 10 avril 2018 mettant en évidence une situation de danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants du logement du 4<sup>ème</sup> étage,

CONSIDERANT le risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment de maladies infectieuses ou parasitaires que représente l'impossibilité d'utiliser la salle d'eau ;

**SUR PROPOSITION** de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées Orientales ;



## ARRETE

### ARTICLE 1

La SCI PIERRESCA dont le siège est à la DESTROUSSE (13112) 688 Carreirade de Pierresca BP3, identifiée au SIREN sous le numéro 484 112 859 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, est mise en demeure de remettre en état de fonctionnement la salle d'eau du logement situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 17 rue Maureil à Perpignan : réparer les fuites d'eau et réalimenter les équipements sanitaires en eau chaude et eau froide, et ce, dans un délai de 48 heures à compter de la notification du présent arrêté.

Cette injonction est assortie d'une interdiction d'utiliser et d'occuper les lieux durant les travaux.

### ARTICLE 2

Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure d'insalubrité en application des articles L.1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

### ARTICLE 3

En cas de non-exécution des mesures conformément aux prescriptions de l'article 1, du présent arrêté il sera procédé, sans autre délai, d'office à leur exécution aux frais des propriétaires.

### ARTICLE 4

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du même code.

### ARTICLE 5

En application des dispositions de l'article 1337-4 du Code de la Santé Publique, annexé au présent arrêté, tout acte visant à dégrader, détériorer, détruire le logement concerné ou à le rendre impropre à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants, fera l'objet des sanctions prévues à ce même article.

### ARTICLE 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet des Pyrénées Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA2- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

## **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de PERPIGNAN, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

M. le Procureur de la République du Département des Pyrénées Orientales,

M. le Maire de Perpignan

M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,

M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,

Mme La Présidente du Conseil Départemental, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,

M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement.

## **ARTICLE 8**

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;

Monsieur le Maire de Perpignan ;

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;

Monsieur le Commandant du Groupement Départemental de Gendarmerie ;

Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;

sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Fait à PERPIGNAN, le 03 juillet 2018

Le Préfet  
Fait et par délégation  
Le Secrétaire Général



Ludovic PACAUD

**ANNEXE à L'ARRETE PREFECTORAL  
CODE DE LA SANTE PUBLIQUE**

**Art. L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :**

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros ;  
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;  
- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros ;  
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros ;  
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

V. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;  
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## **Art L521-1 à L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

### **Art L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Art L521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition



les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### *Art L521-4*

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

***Art. L. 541-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :***

L'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire émis par l'Etat ou par la commune en paiement d'une créance résultant de l'exécution d'office de mesures prises en application des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 et L. 511-3 du présent code, ou du relogement ou de l'hébergement des occupants effectué en application de l'article L. 521-3-2, n'est pas suspensive.

Dans le cas d'une créance de la commune, les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables.







Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation des Pyrénées-Orientales  
Service santé-environnement  
Unité Lutte contre l'Habitat Indigne

**ARRETE PREFECTORAL  
DTARS66-SPE-MISSION HABITAT-2018178-0001**

**PORTANT MISE EN DEMEURE DE FAIRE CESSER UN DANGER  
IMMINENT POUR LA SANTE ET LA SECURITE DES OCCUPANTS  
LIE A LA SITUATION D'INSALUBRITE  
DE L'IMMEUBLE SIS 11 RUE ANDRÉ VERGES  
(PARCELLE AF230) A ESPIRA DE L'AGLY (66600)  
APPARTENANT A M. ESTEBE FREDERIC ET SES AYANTS DROIT  
DOMICILE AVENUE SAINTE MARIE A GUJAN MESTRAS (33470)**

LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'ordre national du mérite,

VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L1331-26 , L. 1331-26-1 et suivants;

VU les articles L521-1 à L521-4 du code de la construction et de l'habitation ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980 modifié ;

VU le rapport motivé du 27 juin 2018 relatif à la visite du 26 juin 2018 établi par l'Agence régionale de Santé, relatant les faits constatés dans l'immeuble sis 11 rue André Verges (66600), appartenant à M. ESTEBE Frédéric et ses ayants droit, domicilié 75 Avenue Sainte Marie à GUJAN MESTRAS (33470) et géré par IMMO GESTION dont le siège social est situé 37 Avenue du Général Leclerc à PERPIGNAN (66000), et ayant justifié le lancement d'une procédure au titre du L1331-26 du Code de la Santé Publique,

VU l'importance des dysfonctionnements relevés dans le rapport du 27 juin 2018 mettant en évidence une situation de danger imminent pour la santé et la sécurité de des occupants,

CONSIDERANT le risque majeur en termes de sécurité (risque de chutes et de blessures) que représentent :

- L'état d'abandon des logements situés en rez-de-chaussée : locaux accessibles à tous et notamment aux enfants de l'immeuble (portes d'entrée ouvertes), déchets divers jonchant le sol de l'ensemble des logements, fils électriques sectionnés pouvant présenter un risque de contact direct...
- La présence de poubelles renfermant des déchets putrescibles sur le palier du 1<sup>er</sup> étage,
- La prolifération de nuisibles : cafards visibles dans le logement du 1<sup>er</sup> étage porte droite,
- L'installation électrique susceptible de présenter un risque de départ d'incendie, d'électrisation et d'électrocution : matériels présentant des risques de contact direct, conducteurs non protégés mécaniquement.

## ARRETE

### ARTICLE 1

M. ESTEBE Frédéric et ses ayants droit sont mis en demeure d'exécuter les mesures suivantes :

- Mettre l'installation électrique en sécurité dans l'ensemble des parties communes et des parties privatives de l'immeuble. Transmettre une attestation de conformité délivrée par un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur confirmant la mise en sécurité, dans un délai de 10 jours à compter de la notification de l'arrêté préfectoral.
- Logements du rez-de-chaussée :
  - Procéder à l'enlèvement, dans les conditions réglementaires et selon les filières appropriées, de l'ensemble des déchets sur la totalité des logements ;
  - Nettoyer, désinfecter et désinsectiser l'ensemble des locaux,
  - Sécuriser en interdisant de façon efficace et pérenne l'accès aux logements dans un délai de 20 jours à compter de la notification de l'arrêté préfectoral.

### ARTICLE 2

Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure d'insalubrité en application des articles L.1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

### ARTICLE 3

En cas de non-exécution des mesures conformément aux prescriptions de l'article 1, du présent arrêté il sera procédé, sans autre délai, d'office à leur exécution aux frais des propriétaires.

### ARTICLE 4

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du même code.

### ARTICLE 5

En application des dispositions de l'article 1337-4 du Code de la Santé Publique, annexé au présent arrêté, tout acte visant à dégrader, détériorer, détruire le logement concerné ou à le rendre impropre à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants, fera l'objet des sanctions prévues à ce même article.

### ARTICLE 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet des Pyrénées Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA2- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire, au gestionnaire IMMO GESTION, dont le siège social est situé 37 Avenue du Général de Gaulle 66 000 PERPIGNAN, ainsi qu'à la locataire Mme ORTEGA Pilar.

Le présent arrêté sera également affiché en façade de l'immeuble et en mairie d'Espira de l'Agly.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

M. le Procureur de la République du Département des Pyrénées Orientales,

M. le Maire d'Espira de l'Agly

M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,

M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,

Mme La Présidente du Conseil Départemental, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,

M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement.

#### **ARTICLE 8**

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;

Monsieur le Maire d'Espira de l'Agly ;

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;

Monsieur le Commandant du Groupement Départemental de Gendarmerie ;

Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;

sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Fait à PERPIGNAN, le 27 juin 2018

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général,



Ludovic PACAUD



**ANNEXE à L'ARRETE PREFECTORAL  
CODE DE LA SANTE PUBLIQUE**

**Art. L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :**

- I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
  - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.
- II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
  - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
  - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
  - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
  - 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- V. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
- Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;
  - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal.
- La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
- VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## **Art L521-1 à L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

### **Art L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Art L521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition



les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### *Art L.521-4*

L.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

***Art. L. 541-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :***

L'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire émis par l'Etat ou par la commune en paiement d'une créance résultant de l'exécution d'office de mesures prises en application des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 et L. 511-3 du présent code, ou du relogement ou de l'hébergement des occupants effectué en application de l'article L. 521-3-2, n'est pas suspensive.

Dans le cas d'une créance de la commune, les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables.



**ARRETE PREFECTORAL  
DTARS66-SPE-MISSION HABITAT-2018178-0001**

**PORTANT MISE EN DEMEURE DE FAIRE CESSER UN DANGER  
IMMINENT POUR LA SANTE ET LA SECURITE DES OCCUPANTS  
LIE A LA SITUATION D'INSALUBRITE  
DE L'IMMEUBLE SIS 11 RUE ANDRE VERGES  
(PARCELLE AE230) A ESPIRA DE L'AGLY (66600)  
APPARTENANT A M. ESTEBE FREDERIC ET SES AYANTS DROIT  
DOMICILIE AVENUE SAINTE MARIE A GUJAN MESTRAS (33470)**

LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,

Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'ordre national du mérite,

VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L1331-26 , L. 1331-26-1 et suivants;

VU les articles L521-1 à L521-4 du code de la construction et de l'habitation ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980 modifié ;

VU le rapport motivé du 27 juin 2018 relatif à la visite du 26 juin 2018 établi par l'Agence régionale de Santé, relatant les faits constatés dans l'immeuble sis 11 rue André Verges (66600), appartenant à M. ESTEBE Frédéric et ses ayants droit, domicilié 75 Avenue Sainte Marie à GUJAN MESTRAS (33470) et géré par IMMO GESTION dont le siège social est situé 37 Avenue du Général Leclerc à PERPIGNAN (66000), et ayant justifié le lancement d'une procédure au titre du L1331-26 du Code de la Santé Publique,

VU l'importance des dysfonctionnements relevés dans le rapport du 27 juin 2018 mettant en évidence une situation de danger imminent pour la santé et la sécurité de des occupants,

CONSIDERANT le risque majeur en termes de sécurité (risque de chutes et de blessures) que représentent :

- L'état d'abandon des logements situés en rez-de-chaussée : locaux accessibles à tous et notamment aux enfants de l'immeuble (portes d'entrée ouvertes), déchets divers jonchant le sol de l'ensemble des logements, fils électriques sectionnés pouvant présenter un risque de contact direct...
- La présence de poubelles renfermant des déchets putrescibles sur le palier du 1<sup>er</sup> étage,
- La prolifération de nuisibles : cafards visibles dans le logement du 1<sup>er</sup> étage porte droite,
- L'installation électrique susceptible de présenter un risque de départ d'incendie, d'électrisation et d'électrocution : matériels présentant des risques de contact direct, conducteurs non protégés mécaniquement.

**ARRETE**

**ARTICLE 1**

M. ESTEBE Frédéric et ses ayants droit sont mis en demeure d'exécuter les mesures suivantes :

- Mettre l'installation électrique en sécurité dans l'ensemble des parties communes et des parties privatives de l'immeuble. Transmettre une attestation de conformité délivrée par un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur confirmant la mise en sécurité, dans un délai de 10 jours à compter de la notification de l'arrêté préfectoral.
- Logements du rez-de-chaussée :
  - Procéder à l'enlèvement, dans les conditions réglementaires et selon les filières appropriées, de l'ensemble des déchets sur la totalité des logements ;
  - Nettoyer, désinfecter et désinsectiser l'ensemble des locaux,
  - Sécuriser en interdisant de façon efficace et pérenne l'accès aux logements dans un délai de 20 jours à compter de la notification de l'arrêté préfectoral.

**ARTICLE 2**

Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure d'insalubrité en application des articles L.1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

**ARTICLE 3**

En cas de non-exécution des mesures conformément aux prescriptions de l'article 1, du présent arrêté il sera procédé, sans autre délai, d'office à leur exécution aux frais des propriétaires.

**ARTICLE 4**

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique. Le non-respect des dispositions protectrices des occupants prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du même code.

**ARTICLE 5**

En application des dispositions de l'article 1337-4 du Code de la Santé Publique, annexé au présent arrêté, tout acte visant à dégrader, détériorer, détruire le logement concerné ou à le rendre impropre à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants, fera l'objet des sanctions prévues à ce même article.

**ARTICLE 6**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet des Pyrénées Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA2- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.



Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire, au gestionnaire IMMO GESTION, dont le siège social est situé 37 Avenue du Général de Gaulle 66 000 PERPIGNAN, ainsi qu'à la locataire Mme ORTEGA Pilar.

Le présent arrêté sera également affiché en façade de l'immeuble et en mairie d'Espira de l'Agly.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

M. le Procureur de la République du Département des Pyrénées Orientales,

M. le Maire d'Espira de l'Agly

M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,

M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,

Mme La Présidente du Conseil Départemental, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,

M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement.

#### **ARTICLE 8**

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;

Monsieur le Maire d'Espira de l'Agly ;

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;

Monsieur le Commandant du Groupement Départemental de Gendarmerie ;

Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;

sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Fait à PERPIGNAN, le 27 juin 2018

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général,



Ludovic PACAUD



**ANNEXE à L'ARRETE PREFECTORAL  
CODE DE LA SANTE PUBLIQUE**

**Art. L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :**

- I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
  - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.
- II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
  - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
  - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
  - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
  - 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- V. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
- Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;
  - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal.
- La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
- VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## *Art L521-1 à L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :*

### *Art L521-1*

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### *Art L521-2*

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition

les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### *Art L521-4*

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

***Art. L. 541-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :***

L'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire émis par l'Etat ou par la commune en paiement d'une créance résultant de l'exécution d'office de mesures prises en application des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 et L. 511-3 du présent code, ou du relogement ou de l'hébergement des occupants effectué en application de l'article L. 521-3-2, n'est pas suspensive.

Dans le cas d'une créance de la commune, les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables.





**ARRETE PREFECTORAL  
DTARS66-SPE-MISSION HABITAT-2018178-0001**

**PORTANT MISE EN DEMEURE DE FAIRE CESSER UN DANGER  
IMMINENT POUR LA SANTE ET LA SECURITE DES OCCUPANTS  
LIE A LA SITUATION D'INSALUBRITE  
DE L'IMMEUBLE SIS 11 RUE ANDRE VERGES  
(PARCELLE AE230) A ESPIRA DE L'AGLY (66600)  
APPARTENANT A M. ESTEBE FREDERIC ET SES AYANTS DROIT  
DOMICILIE AVENUE SAINTE MARIE A GUJAN MESTRAS (33470)**

LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,

Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'ordre national du mérite,

VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L1331-26 , L. 1331-26-1 et suivants;

VU les articles L521-1 à L521-4 du code de la construction et de l'habitation ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980 modifié ;

VU le rapport motivé du 27 juin 2018 relatif à la visite du 26 juin 2018 établi par l'Agence régionale de Santé, relatant les faits constatés dans l'immeuble sis 11 rue André Verges (66600), appartenant à M. ESTEBE Frédéric et ses ayants droit, domicilié 75 Avenue Sainte Marie à GUJAN MESTRAS (33470) et géré par IMMO GESTION dont le siège social est situé 37 Avenue du Général Leclerc à PERPIGNAN (66000), et ayant justifié le lancement d'une procédure au titre du L1331-26 du Code de la Santé Publique,

VU l'importance des dysfonctionnements relevés dans le rapport du 27 juin 2018 mettant en évidence une situation de danger imminent pour la santé et la sécurité de des occupants,

CONSIDERANT le risque majeur en termes de sécurité (risque de chutes et de blessures) que représentent :

- L'état d'abandon des logements situés en rez-de-chaussée : locaux accessibles à tous et notamment aux enfants de l'immeuble (portes d'entrée ouvertes), déchets divers jonchant le sol de l'ensemble des logements, fils électriques sectionnés pouvant présenter un risque de contact direct...
- La présence de poubelles renfermant des déchets putrescibles sur le palier du 1<sup>er</sup> étage,
- La prolifération de nuisibles : cafards visibles dans le logement du 1<sup>er</sup> étage porte droite,
- L'installation électrique susceptible de présenter un risque de départ d'incendie, d'électrisation et d'électrocution : matériels présentant des risques de contact direct, conducteurs non protégés mécaniquement.



**ARRETE**

**ARTICLE 1**

M. ESTEBE Frédéric et ses ayants droit sont mis en demeure d'exécuter les mesures suivantes :

- Mettre l'installation électrique en sécurité dans l'ensemble des parties communes et des parties privatives de l'immeuble. Transmettre une attestation de conformité délivrée par un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur confirmant la mise en sécurité, dans un délai de 10 jours à compter de la notification de l'arrêté préfectoral.
- Logements du rez-de-chaussée :
  - Procéder à l'enlèvement, dans les conditions réglementaires et selon les filières appropriées, de l'ensemble des déchets sur la totalité des logements ;
  - Nettoyer, désinfecter et désinsectiser l'ensemble des locaux,
  - Sécuriser en interdisant de façon efficace et pérenne l'accès aux logements dans un délai de 20 jours à compter de la notification de l'arrêté préfectoral.

**ARTICLE 2**

Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure d'insalubrité en application des articles L.1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

**ARTICLE 3**

En cas de non-exécution des mesures conformément aux prescriptions de l'article 1, du présent arrêté il sera procédé, sans autre délai, d'office à leur exécution aux frais des propriétaires.

**ARTICLE 4**

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique. Le non-respect des dispositions protectrices des occupants prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du même code.

**ARTICLE 5**

En application des dispositions de l'article 1337-4 du Code de la Santé Publique, annexé au présent arrêté, tout acte visant à dégrader, détériorer, détruire le logement concerné ou à le rendre impropre à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants, fera l'objet des sanctions prévues à ce même article.

**ARTICLE 6**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet des Pyrénées Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA2- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire, au gestionnaire IMMO GESTION, dont le siège social est situé 37 Avenue du Général de Gaulle 66 000 PERPIGNAN, ainsi qu'à la locataire Mme ORTEGA Pilar.

Le présent arrêté sera également affiché en façade de l'immeuble et en mairie d'Espira de l'Agly.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

M. le Procureur de la République du Département des Pyrénées Orientales,

M. le Maire d'Espira de l'Agly

M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,

M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,

Mme La Présidente du Conseil Départemental, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,

M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement.

#### **ARTICLE 8**

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;

Monsieur le Maire d'Espira de l'Agly ;

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;

Monsieur le Commandant du Groupement Départemental de Gendarmerie ;

Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;

sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Fait à PERPIGNAN, le 27 juin 2018

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général,



Ludovic PACAUD

**ANNEXE à L'ARRETE PREFECTORAL  
CODE DE LA SANTE PUBLIQUE**

**Art. L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :**

- I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
  - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.
- II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
  - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
  - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
  - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
  - 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- V. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
- Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;
  - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal.
- La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
- VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## *Art L521-1 à L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :*

### *Art L521-1*

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### *Art L521-2*

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition



les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### *Art L521-4*

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

***Art. L. 541-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :***

L'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire émis par l'Etat ou par la commune en paiement d'une créance résultant de l'exécution d'office de mesures prises en application des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 et L. 511-3 du présent code, ou du relogement ou de l'hébergement des occupants effectué en application de l'article L. 521-3-2, n'est pas suspensive.

Dans le cas d'une créance de la commune, les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables.







Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Agence Régionale de Santé  
Occitanie  
Délégation des Pyrénées-  
Orientales  
Service santé-environnement  
Mission habitat

**ARRETE PREFECTORAL**  
**N° DTARS66-SPE-missionHabitat- 2018191-0001**

**PORTANT DECLARATION DE MAINLEVÉE  
D'INSALUBRITÉ D'UN LOGEMENT SITUÉ  
68 AVENUE DU PALAIS DE JUSTICE  
66500 PRADES (RDC)  
APPARTENANT A  
SCI JRL 30 RUE DES ALBERES,  
66140 CANET E.N ROUSSILLON  
(PARCELLE BE 176 )**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.521-1 à L.521-3-2 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DTARS66-SPE-mission habitat-2017192-0005 du 11 juillet 2017 déclarant insalubre remédiable sans interdiction d'habiter mais interdiction et de louer en l'état le logement sis 68 av du palais de Justice à PRADES (66500), propriété de la SCI JRL (gérant Bernard LAFFARGUE) ;

VU le contrôle de l'installation électrique réalisé par le cabinet d'expertises « Serge FOUQUET expertise » en date du 05/04/2018 mentionnant l'absence d'anomalie

VU le constat des risques d'exposition au plomb transmis par M LAFFARGUE et réalisé le 15/04/2010 par le cabinet PERONNE DIAGNOSTIC, mentionnant l'absence de plomb dans le logement.

Vu le rapport établi par l'Agence Régionale de Santé constatant l'achèvement des travaux de sortie d'insalubrité à la date du 10/07/2018 et exécutés en application de l'arrêté d'insalubrité remédiable susvisé ;

CONSIDERANT que les travaux réalisés dans le respect des règles de l'art ont permis de résorber les causes d'insalubrité mentionnées dans l'arrêté préfectoral n° n°DTARS66-SPE-mission habitat-2017192-0005 du 11 juillet 2017 et que le

logement du RDC n°68 av du palais de Justice à PRADES ne présente plus de risque pour la santé de l'occupant ou des voisins ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées Orientales ;

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup>**

L'arrêté préfectoral n° DTARS66-SPE-mission habitat-2017192-0005 du 11 juillet 2017 déclarant insalubre remédiable le logement situé au RDC du 68 av du palais de Justice 66500 PRADES, est abrogé.

### **ARTICLE 2**

Le présent arrêté sera notifié à la SCI JRI, 30 rue des Albères 66140 CANET EN ROUSSILLON,

Il sera affiché à la mairie de PRADES.

### **ARTICLE 3**

A compter de la notification du présent arrêté, le logement peut à nouveau être utilisé aux fins d'habitation.

Les loyers ou indemnités d'occupation de ce logement seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification ou l'affichage du présent arrêté.

### **ARTICLE 4**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme La Présidente du Conseil Départemental, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

## **ARTICLE 5**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière à la diligence et aux frais des propriétaires.

## **ARTICLE 6**


La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet des Pyrénées Orientales soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé EA 2 - 14, avenue Duquesne 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

Un recours contentieux peut également être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier) dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

## **ARTICLE 7**

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - M le sous Préfet de PRADES
  - Monsieur le Maire de PRADES;
  - Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;
  - Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie des Pyrénées-Orientales ;
  - Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Perpignan, le 10 juillet 2018

Le Préfet  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général  
  
Ludovic PACAUD

## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L.521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3. Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L.521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

.../...



Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### **Article L521-3-1**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un au du loyer prévisionnel.

...



V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-I et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

### **Article L521-3-4**

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

## **ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique**

#### Art. L. 1337-4

- I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros ;
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
  - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.
- II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros ;
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
  - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-I, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
  - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
  - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
  - 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- V. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
- Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;
  - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
- VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

#### **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

#### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

#### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

.../...

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre

à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

-l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal;

-les peines complémentaires prévues aux 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8<sup>o</sup>, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé  
environnement  
Mission habitat

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**  
**DTARS66-SPE-missionhabitat-2018205-0001**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ  
DE LA MAISON DE VILLE SITUÉE AU  
4 RUE RACINE 66130 ILLE SUR TET  
APPARTENANT A MONSIEUR  
HAMMES ET MADAME CAVALLIN 7  
RUE DES FORGES 57480 APACH  
(PARCELLE BI 130)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur,**  
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30,  
L. 1337-4, R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.521-1 à  
L.521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement  
décent ;

VU l'arrêté préfectoral n° DDTM-SEFSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017  
instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et  
des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée  
consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980  
modifié ;

VU le rapport motivé du 10 avril 2018 relatif à la visite du 28 mars 2018 établi par  
Caroline GALLEGO, technicienne à l'Agence Régionale de Santé Occitanie,  
proposant l'insalubrité remédiable de la maison de ville sis 4 rue Racine 66130 ILLE  
SUR TET appartenant à Monsieur HAMMES et Madame CAVALLIN domiciliés 7  
rue des Forges 57480 APACH ;

12, bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81.78.00- Fax : 04 68 .81. 78.78

VU la lettre en date du 14 mai 2018 en recommandé avec accusé de réception transmise aux propriétaires, les avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'ils ont de produire ses observations ;

VU l'avis de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 18 juillet 2018 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France réputé favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle et compte tenu des remarques réalisées :

- Présence d'enduit peint sur les façades empêchant l'évacuation d'humidité du sol qui y transite,
- Absence d'entrée d'air sur les menuiseries.

CONSIDERANT que la maison de ville sis 4 rue Racine 66130 ILLE SUR TET constitue encore un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment :

- Absence de système d'aération dans l'ensemble du logement,
- Murs froids et humides à 100% entraînant la prolifération importante de moisissures dans l'ensemble du logement : 100% des surfaces sont couvertes. Un tel niveau de contamination peut entraîner des symptômes d'irritation des muqueuses, réactions allergiques tels rhinites allergiques, asthme et des effets d'hypersensibilités entraînant une sensibilisation et/ou une exacerbation des symptômes respiratoires chez des personnes déjà sensibles.
- Enduits très dégradés dans l'ensemble du logement,
- Absence de rampe dans les escaliers pouvant entraîner un risque de chute,
- Présence potentielle de peintures contenant du plomb : cela expose les occupants à un risque d'inhalation ou d'ingestion de particules de plomb pouvant entraîner un risque d'intoxication,
- Absence de diagnostic amiante connu : la dégradation des supports contenant de l'amiante peut contaminer l'atmosphère et peut entraîner la survenue de maladies respiratoires.

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

CONSIDERANT que la locataire a quitté définitivement les lieux et que le logement est vacant ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales ;

## A R R E T E

### ARTICLE 1

La maison de ville sis 4 rue Racine 66130 ILLE SUR TET, références cadastrales BI 130, appartenant à Monsieur HAMMES Christophe et Madame CAVALLIN Nadine domiciliés 7 rue des Forges 57480 APACII, propriété acquise en date du 12 octobre 1999 par acte de vente, reçu par Maître ROGER, notaire à Ile sur Têt, et publié le 19 novembre 1999 sous la formalité volume 1999 P n° 8812, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction d'habiter et à toute utilisation et de louer en l'état, à compter de la notification du présent arrêté préfectoral.

### ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra aux propriétaires mentionnés à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, à compter de la notification du présent arrêté les mesures ci- après :

- Mettre en place un système de ventilation permanente dans les règles de l'art y compris sur les menuiseries,
- Rechercher les causes de développement des moisissures et y remédier de manière efficace et durable,
- Assécher et désinfecter les murs,
- Procéder à la réfection des murs et mettre en place une isolation thermique des murs et plafond et des parois froides : laisser une lame d'air suffisante lors de l'isolation thermique en veillant que la ventilation soit satisfaisante,
- Reprendre tous les enduits de façade en veillant à ce que l'enduit utilisé permette l'évacuation de l'humidité des murs vers l'extérieur,
- Mettre en place une rampe dans les escaliers,
- Réalisation d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) avant les travaux et supprimer définitivement l'accès aux revêtements dégradés contenant du plomb qui seraient identifiés dans le CREP et réalisation d'un contrôle après travaux liés à la suppression du plomb, comme prévu par les textes en vigueur,
- Réalisation d'un diagnostic amiante et à la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.

### ARTICLE 3

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

#### **ARTICLE 4**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.  
Il sera également affiché à la mairie d'ILLE SUR TET, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

#### **ARTICLE 5**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 2 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

#### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

#### **ARTICLE 7**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires ;
- M. le Procureur de la République ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Mme. La Présidente du Conseil Départemental, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;

#### **ARTICLE 9**

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le sous-préfet de PRADES,
  - Monsieur le Maire d'ILLE SUR TET ;  
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le commandant du groupement départemental de gendarmerie ;
  - Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 24 juillet 2018

Pour le Préfet et par délégation,  
la sous-préfète, directrice de cabinet,

  
Edwige DARRACQ  
Page 4 sur 13

## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse



d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement inclûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### **Article L.521-3-1**

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité

d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-I et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L.521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

### **Article L.521-3-4**

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

## **ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique**

### **Art. L. 1337-4**

1. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :  
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.

Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.





**Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :  
- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;  
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;  
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1<sup>o</sup> La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2<sup>o</sup> L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8<sup>o</sup> de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

**Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une

installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code :

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées,

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal;
- les peines complémentaires prévues aux 2<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8<sup>e</sup>, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.





Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation des  
Pyrénées Orientales  
Service santé-  
environnement  
Unité Lutte contre  
l'Habitat Insalubre

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
DTARS66-SPE-mission habitat-2018-182-0001**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ DE L'IMMEUBLE  
SIS 11 RUE DE L'AVENIR (hôtel l'avenir)  
(PARCELLE AM 322 ) APPARTENANT en indivision pour moitié  
chacun à  
MONSIEUR MOHAMMED MANSOUR BOKHTACHE RESIDENT  
11 RUE DE L'AVENIR 66000 PERPIGNAN  
ET  
A MONSIEUR EL HACHIMI MEKHATRIA 12 CHEMIN DU PRAT  
LONG 31200 TOULOUSE  
LA SARI MBMH (SIRET 828 316 067 00010) EST GERANTE DE  
L'ETABLISSEMENT**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30,  
L. 1337-4, R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521-1 à  
L 521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement  
décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM-SFFSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017  
instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et  
des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée  
consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980  
modifié ;

VU le rapport motivé relatif à la visite réalisée le 8 février 2018, par l'Agence  
Régionale de Santé Occitanie Délégation départementale des Pyrénées Orientales,  
proposant l'insalubrité remédiable de l'immeuble sis 11 rue de l'avenir (66000)



(parcelle AM322) appartenant à Monsieur Mohanmed Mansour Bokhtache résident  
11 rue de l'avenir 66000 perpignan

et

à Monsieur El Haehimi Mckhatria 12 chemin du prat long 31200 Toulouse  
la SARL MBMII (siret 828 316 067 00010) est gérante de l'établissement

VU la lettre du 25 avril 2018, en recommandé avec accusé de réception transmise au propriétaire, l'avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a de produire leurs observations ;

VU l'avis de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2016 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis du 23 mai 2018 de l'architecte des Bâtiments de France favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

VU l'arrêté préfectoral DTARS66-SPE-MISSIONHABITAT-2018052-001 portant mise en demeure de faire cesser un danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants

CONSIDERANT que l'immeuble sis de l'immeuble sis 11 rue de l'avenir PERPIGNAN (66000) (parcelles AM 322), constitue un danger pour la santé et la sécurité de ses occupants, compte tenu notamment des dysfonctionnements suivants :

**Parties communes :**

- Installation électrique anarchique : Présence très importante de matériels électriques dégradés, de fils à nus, de points de contacts accessibles, ... Ces désordres sur l'installation électrique peuvent présenter un risque important pour la sécurité des occupants : électrisation, électrocution, incendie.
- Revêtements (murs et plafonds) dégradés (peintures écaillées, traces d'infiltration et présence d'humidité par endroit, faux plafonds dégradé...) : présence potentielle de revêtements dégradés contenant du plomb ce qui présente un risque d'intoxication (saturnisme).
- Installations sanitaires présentes en parties-communes : douches, WC : absence de ventilation, faux plafond cassé, présence de moisissures.
- Façade arrière de l'immeuble dégradée : murs quasi à nu par endroit, présence de trou, ...), de fait les murs ne sont plus étanches à l'eau ce qui peut expliquer la présence de zones humides (revêtements des murs cloqués, et enduits qui s'effritent) sur certains murs intérieurs en parties communes.
- Présence de menuiseries non étanches à l'eau et à l'air,
- Propreté des parties communes douteuse qui démontre une hygiène générale de l'établissement insuffisante,
- Présence potentielles d'éléments de second œuvre (canalisations ou autres) qui pourraient contenir de l'amiante

**Concernant les chambres :**

**Dysfonctionnements concernant l'ensemble des chambres :**

## Concernant les chambres :

### **Dysfonctionnements concernant l'ensemble des chambres :**

- Toutes les chambres visitées présentent des défauts importants de ventilation. Ce qui crée une ambiance importante de confinement très forte aggravée par les situations de sur occupation de certaines chambres.
- Présence potentielle de revêtements dégradés contenant du plomb (risque de saturnisme)
- Présence potentielle d'éléments de second œuvre contenant de l'amiante
- Les occupants signalent la présence de cafard et/ou punaises de lit

### **1er étage**

- Chambre 16 :  
Environ 14 m<sup>2</sup> : occupée par un monsieur âgé : absence de ventilation, absence de garde-corps à la fenêtre.
- Chambre 17 : environ 14 m<sup>2</sup>. Occupant : monsieur âgé seul. Chauffage décroché, absence de ventilation, absence de garde-corps à la fenêtre.
- Chambre 18 :  
4 personnes (2 adultes, un enfant d'environ 13 ans et un bébé de quelques mois). Surface de la chambre d'environ 15 m<sup>2</sup> : Présence très importante de moisissures sur les murs froids de la chambre ainsi que dans le coin douche, absence de ventilation, sensation de forte humidité et de confinement dans cette chambre, coin douche dégradé par les moisissures, garde-corps de la terrasse trop bas.
- Chambre 12 :  
Occupée par 6 personnes : 2 adultes et 4 enfants en bas âge. Surface de la pièce environ 20 m<sup>2</sup>. Présence très importante d'infiltrations dans les murs, revêtements murs et plafonds très dégradés, présence très importante d'humidité, présence de moisissures, fuites au niveau du lavabo du coin douche, plafond de la douche effondré, présence de fils électriques à nu et de points de contacts directs au niveau des appliques murales au niveau du lit. Chauffage fixe hors service. Présence d'un petit chauffage bain d'huile mobile.

### **2ème étage :**

- Chambre sur la terrasse : surface environ 12 m<sup>2</sup> : 2 adultes et 3 enfants. Hauteur sous plafond insuffisante (<2,20 m), absence de ventilation
- Chambre 20 : un homme seul. Chauffage déposé, absence de ventilation, présence de fils électriques à nu au niveau de l'éclairage du lavabo, coin douche vétuste (présence de moisissures, ...).

### **3ème étage :**

- Chambres 33 et 34 visitées. Chambres refaites à neuf, mais l'on constate une absence de ventilation, fils électriques à nu dans la salle de d'eau de la chambre 34.

Concernant les chambres qui n'ont pas pu être visitées, au vu du contexte général de l'immeuble, de son état, de l'aspect extérieur de ces chambres, leur état est considéré

semblable à celles qui ont pu être visitées, charge au gerant de l'établissement de démontrer l'inverse.

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité des parties communes et de l'ensemble des logements,

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

CONSIDERANT qu'en date du 5 mars 2018 le maire de PERPIGNAN a pris un arrêté de fermeture administrative de l'établissement 11 rue de l'avenir.

CONSIDERANT que l'établissement est vacant,

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées Orientales :

## A R R E T E

### ARTICLE 1

L'immeuble sis 11 rue de l'avenir à PERPIGNAN (66000) - parcelle AM 322 appartenant en indivision pour moitié chacun à MONSIEUR MOHAMMED MANSOUR BOKHTACHE RESIDENT 11 RUE DE L'AVENIR 66000 PERPIGNAN

ET

A MONSIEUR EL HACHIMI MEKHATRIA 12 CHEMIN DU PRAT LONG 31200 TOULOUSE par acte de vente du 18/11/2016 rédigé par maître Philippe BONNAFOUS notaire associé à MILLAS, et publié sous les références 2016P13622, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction d'habiter et de toute utilisation,

LA SARI MBMH (SIRET 828 316 067 00010) EST GERANTE DE L'ETABLISSEMENT,

### ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra aux propriétaires mentionnés à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et avant toute nouvelle occupation et utilisation des lieux les mesures ci-après :

### **Dans l'ensemble de l'immeuble :**

- Mise en sécurité en urgence de l'installation électrique dans l'ensemble de l'immeuble (parties communes et chambres). A l'issue des travaux le propriétaire devra fournir une attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes en vigueur.
- Traitement de désinsectisation (cafards et punaises de lit) de l'ensemble de l'immeuble

### **Pour les parties communes**

- Réfection totale des murs et plafonds dégradés
- Réalisation avant tout travaux d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP)
- Suppression définitive de tous les revêtements identifiés dans le CREP comme contenant du plomb (présence d'une concentration en plomb supérieure à 1mg/cm<sup>2</sup>)
- Réalisation d'un diagnostic amiante et mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants
- Réfection de l'ensemble des sanitaires (WC et douches) des parties communes : mise en place de ventilation permanente, installation de dispositif de chauffage, réfection des murs et plafonds dégradés
- Nettoyage complet des parties communes intérieures

### **Pour les chambres :**

- Pose de garde-corps au niveau de toutes les fenêtres non équipées et terrasse (ex terrasse chambre 18)
- Installation d'une ventilation permanente dans l'ensemble des chambres
- Reprise ou installation d'un dispositif de chauffage adapté dans chaque chambre
- Assèchement et désinfection des murs et plafonds touchés par les moisissures
- Réfection totale des murs et plafonds dégradés
- Réalisation avant tout travaux d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP)
- Suppression définitive de tous les revêtements identifiés dans le CREP comme contenant du plomb (présence d'une concentration en plomb supérieure à 1mg/cm<sup>2</sup>)
- Réalisation d'un diagnostic amiante et mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants
- Déclassement des chambres dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20m ou mise en œuvre de travaux permettant d'obtenir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.
- Réfection de l'ensemble de salle d'eau dégradées (réfection réseaux de plomberie, remplacement des mobiliers sanitaires dégradés, traitement contre les moisissures, ...)

## **ARTICLE 3**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

#### **ARTICLE 4**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits respectivement en annexes 2 et 3.

#### **ARTICLE 5**

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des logements concernés.

Il sera également affiché à la mairie DE PERPIGNAN, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

#### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 1 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

#### **ARTICLE 8**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

M. le Président de la Chambre des Notaires ;

M. le Procureur de la République ;

Monsieur le maire de PERPIGNAN ;

Monsieur le Président de la communauté urbaine Perpignan méditerranée métropole ;

M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;

M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;

Mme. La Présidente du Conseil Départemental, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;

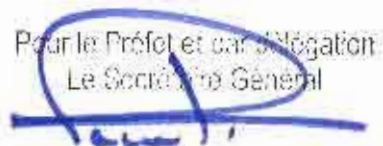


M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;  
M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement.

**ARTICLE 9**

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le maire d'Espira de l'Agly  
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le directeur départemental de la sécurité publique ;  
Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera  
publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 01 juillet 2018

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général  


Ludovic PACAUD

## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L.521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L.521-2**

**I.** - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de

péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

### **Article L521-3-1**

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

Arrêté préfectoral d'insalubrité rémissible

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1) et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet ou le maire prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants.

Arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable

occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un Arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable



établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

#### **Article L.521-3-4**

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, notwithstanding toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

## ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

### Art. L. 1337-4

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.

Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en

Arrêté préfectoral d'insalubrité rémissible

nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il

Arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable

s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables intérieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;  
- les peines complémentaires prévues aux 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8<sup>o</sup>, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.





Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Agence Régionale de Santé  
Occitanie

Délégation  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé-  
environnement  
Mission habitat

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
DTARS66-SPE-missionhabitat-2018205-0002**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ  
DE LA MAISON DE VILLAGE SISE  
17 CARRER DEL CORREC 66130 CORBERE  
APPARTENANT A MADAME  
TOURNON Francine ET SES AYANTS  
DROITS  
(PARCELLE AB 216)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30, L. 1337-4, R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521-1 à L. 521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU l'arrêté préfectoral n° DDTM-SI:FSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980 modifié ;

VU le rapport motivé du 26 mars 2018 relatif à la visite du 26 mars 2018 établi par Caroline GALLEGO, technicienne à l'Agence Régionale de Santé Occitanie, proposant l'insalubrité réductible de la maison de village sis 17 carrer del correc 66130 CORBERE appartenant à Madame Mme TOURNON Francine épouse RUIZ et ses ayants droits ;

VU la lettre en date du 25 avril 2018 en recommandé avec accusé de réception transmise au propriétaire, l'avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a de produire ses observations ;

VU l'avis de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2018 consultée

sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du 23 mai 2018 favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

CONSIDERANT que la maison de village sis 17 carrer del Correc 66130 CORBERE constitue encore un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment ;

- Installation électrique présentant des dysfonctionnements importants qui peuvent porter atteinte à la santé et la sécurité des occupants : présence de porcelaines et par conséquent absence d'au moins un dispositif différentiel de protection adapté à la prise de terre, pour détecter les fuites de courant pouvant provoquer un risque d'incendie, d'électrocution.
- Porte d'entrée non étanche à l'eau et ne permettant pas une isolation thermique suffisante,
- Absence de rampe pour accéder au 1er étage,
- Peintures écaillées avec présence potentielle de revêtements contenant du plomb,
- Présence d'une pièce au 1er étage dépourvue d'ouvrant vers l'extérieur,
- Absence de moyen de chauffage suffisant, efficace et adapté aux caractéristiques du logement (seul moyen de chauffage : poêle à bois qui ne fonctionne plus à la suite de l'intervention d'une entreprise de ramonage indiquant que cette installation n'était pas conforme. Aussi, la locataire se chauffe au kerdane).
- Absence de système de ventilation efficace dans l'ensemble du logement,
- Présence de moisissures dans la chambre,
- Fenêtre de toit non étanche,
- Présence d'une canalisation d'eaux usées luyardés dans les cabinets d'aisance,

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT que le logement est devenu vacant avant la prise de l'arrêté préfectoral (la locataire est relogée) ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales :

## A R R E T E

### ARTICLE 1

La maison de village sis 17 carrer del Correc 66130 CORBERE, appartenant à Madame TOURNON Francine (décédée) et ses ayants droits, propriété acquise en date du 6 juin 1962 par acte de vente et publié le 27 juillet 1962 sous la formalité volume 771 n°5, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, à compter de la notification du présent arrêté préfectoral.

### ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra aux propriétaires mentionnés à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, à compter de la notification du présent arrêté et avant toute nouvelle occupation du logement, les mesures ci-après :

- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes en vigueur,
- Remplacer la porte d'entrée,
- Mettre en place une rampe pour accéder au 1er étage,
- Réalisation d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) avant les travaux et supprimer définitivement l'accès aux revêtements dégradés contenant du plomb qui seraient identifiés dans le CREP et réalisation d'un contrôle après travaux liés à la suppression du plomb, comme prévu par les textes en vigueur,
- Procéder à la réfection des enduits des murs,
- Mettre en place moyen de chauffage suffisant, efficace et adapté aux caractéristiques du logement,
- Mettre en place un système de ventilation efficace et permanent dans l'ensemble du logement,
- Rechercher les causes d'humidité et lutter efficacement contre le développement des moisissures dans la chambre,
- Remplacer la fenêtre de toit,
- Réparer la canalisation d'eaux usées fuyardes dans les cabinets d'aisance.

### ARTICLE 3

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

#### **ARTICLE 4**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.  
Il sera également affiché à la mairie de CORBERE, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

#### **ARTICLE 5**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 2 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

#### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

#### **ARTICLE 7**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires ;
- M. le Procureur de la République ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Mme. La Présidente du Conseil Départemental, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;

#### **ARTICLE 9**

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le sous-préfet de PRADES,
  - Monsieur le Maire de CORBERE ;  
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le commandant du groupement départemental de gendarmerie ;
  - Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 24 juillet 2018

Pour le Préfet et par délegation,  
le sous-préfet, directrice de cabinet,

  
Edwige DARRACO

## ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation

### Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### Article L521-2

L. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse



d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

**II.** - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

**III.** - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

### **Article L521-3-1**

**I.** - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

**II.** - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité



d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

### **Article L521-3-4**

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

## **ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique**

### **Art. L. 1337-4**

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :  
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros ;

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.

Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.





## **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :  
- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;  
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;  
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;  
2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;  
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une

installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation territoriale  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé  
environnement  
Unité de l'air contre  
l'Habitat Indigne

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**  
**DTARS66-SPE-mission habitat-2018184-0006**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ**  
**DE L' IMMEUBLE D'HABITATION**  
**SIS 41 RUE DES QUINZE DEGRES 66000 PERPIGNAN**  
**APPARTENANT A MONSIEUR KHEDIM AHMED ET**  
**MADAME HAMADI YAMINA EPOUSE KHEDIM**  
**DOMICILIÉS A TOULOUSE (HAUTE-GARONNE) 3**  
**IMPASSE BORDA**  
**(PARCELLE AD 0200)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur,**  
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30,  
L. 1337-4 , R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.521-1 à  
L. 521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement  
décent ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2014106-0001 du 31 janvier 2017 instituant et fixant la  
composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires  
et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les  
déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980  
modifié ;

VU le rapport de visite du 11 avril 2018 relatif aux visites du 9 mars 2016 et du 20  
février 2018 établi par la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la  
Ville de Perpignan, proposant l'insalubrité réparable de l'immeuble d'habitation  
sis 41 rue des Quinze Degrés 66000 PERPIGNAN appartenant à Monsieur  
KHEDIM Ahmed et à Madame HAMADI Yamina épouse KHEDIM domiciliés à  
TOULOUSE (Haute-Garonne) 3 Impasse Borda ;

12, bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81.78.00- Fax : 04 68 .81. 78.78

VU la lettre en date du 25 avril 2018 en recommandé avec accusé de réception transmise au propriétaire, l'avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a de produire ses observations ;

VU l'avis de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2018 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France en date du 23 mai 2018, favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

CONSIDERANT que l'immeuble d'habitation 41 rue des Quinze Degrés 66000 PERPIGNAN constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment :

**Au niveau des parties communes :**

- L'enduit de façade est dégradé: le revêtement est très vétuste et n'assure plus correctement la protection du gros œuvre, des petites fissures parcourent la façade du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage et rejoignent les menuiseries.
- Défauts des réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales: la partie supérieure de la descente génère des infiltrations dans le logement situé au 3<sup>ème</sup> étage, des raccordements d'eaux usées sont branchés sur la descente des eaux pluviales.
- Présence d'humidité tellurique: la partie inférieure du mur de la cage d'escalier est particulièrement abîmée par ces remontées.
- Les volets et leurs fixations ne sont plus pérennes.
- Les escaliers présentent des dysfonctionnements: pente excessive, présence d'un « coup de tête » (1,72m) et absence de rampe au niveau de la dernière volée (R+2/R+3).
- Les revêtements des murs et plafonds sont dégradés par endroit.
- Absence de diagnostic amiante connu. D'anciennes canalisations ou autres éléments de second œuvre pourraient contenir de l'amiante.
- Absence de diagnostic plomb connu. Cette bâtisse a été construite avant 1949. Les peintures des murs et des menuiseries pourraient contenir du plomb.

**Au niveau des logements :**

**Dysfonctionnements communs à tous les logements :**

- L'installation électrique est défectueuse: absence de tableau de répartition et de dispositif de coupure différentiel de sensibilité appropriée (sauf logement 3<sup>ème</sup> étage), risque d'accès direct à des appareillages nus sous tension.
- Les portes palières ne sont pas étanches à l'air.
- Les menuiseries (fenêtres et encadrements) sont très vétustes et présentent d'importants défauts d'étanchéité.

- Absence ou insuffisance d'un système de ventilation efficace et permanent.
- Absence de dispositif de chauffage fixe : les occupants utilisent des convecteurs électriques mobiles.
- Les revêtements des murs, sols et plafonds sont dégradés par endroit.
- Les équipements sanitaires sont vétustes et en mauvais état : l'ensemble n'est pas correctement jointé, réseau d'évacuation des ballons d'eau chaude sanitaire anarchique, cabines de douche grossièrement installées à proximité du coin cuisine (logement 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étage)...
- Risque de chute de personnes : hauteurs insuffisantes des allèges et les dispositifs de retenue des personnes sont dégradés ou absents.
- La charpente n'a pu être vue.
- Absence de diagnostic amiante connu. D'anciennes canalisations ou autres éléments de second œuvre pourraient contenir de l'amiante.
- Absence de diagnostic plomb connu. Cette bâtisse a été construite avant 1949. Les peintures des murs et des menuiseries pourraient contenir du plomb.

#### **Dysfonctionnements spécifiques à chaque logement :**

##### **Logement situé au 1<sup>er</sup> étage :**

- Absence d'ouverture vers l'extérieur des 2 chambres en fond de parcelle.
- Communication directe entre le cabinet d'aisances et le coin cuisine.

##### **Logement situé au 2<sup>ème</sup> étage :**

- Absence d'ouverture vers l'extérieur de la chambre en fond de parcelle.
- Eclairage naturel insuffisant de l'espace situé en alcôve.

##### **Logement situé au 3<sup>ème</sup> étage :**

- Absence d'ouverture vers l'extérieur de la 1<sup>ère</sup> chambre (à droite).
- Eclairage naturel insuffisant dans les chambres en enfilade (à gauche) : le positionnement des ouvertures est excentré et ne permet pas une vue horizontale ( $H > 1.90\text{m}$ ), les dimensions des ouvertures (fenestron) sont très insuffisantes ( $S \approx 0.42\text{m}^2$ ), une des fenêtres est encombrée de l'extérieur.
- La surface de la pièce principale est inférieure à  $9\text{ m}^2$  sous une hauteur supérieure ou égale à  $2,20\text{m}$ . ( $S \approx 4,59\text{ m}^2$ )

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales ;



## A R R E T E

### ARTICLE 1

L'immeuble d'habitation sis 41 rue des Quinze Degrés 66000 PERPIGNAN, références cadastrales AD 0200, appartenant à Monsieur KHEDIM Ahmed né le 11 décembre 1956 à PERPIGNAN (Pyrénées Orientales) et Madame HAMADI Yamina épouse KHEDIM née le 28 janvier 1961 à PERPIGNAN (Pyrénées-Orientales) domiciliés à TOUTOUSE (Haute-Garonne) 3 Impasse Borda, propriété acquise par acte de vente, reçu par Maître RONDONY, notaire associé à PERPIGNAN de l'étude notariale, et publié le 30/04/2002 sous la formalité volume 2002 P n°8837, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état et interdiction de louer en l'état.

### ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art. et dans le délai maximum de 8 mois les mesures ci-après :

#### **Pour les parties communes :**

- Vérification par un homme de l'art. et réfection si nécessaire :
  - Des fissures en façade,
  - de la charpente,
- Réfection :
  - de l'enduit de façade,
  - Des volets et leurs fixations,
- Reprise des systèmes d'évacuation des eaux usées et pluviales.
- Traitement des remontées telluriques.
- Supprimer le risque de chute en remédiant aux dysfonctionnements dans les escaliers.
- Réfection totale des revêtements défectueux des murs et des plafonds avec mise en place d'un revêtement adapté.
- La réalisation d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et si nécessaire la suppression des éléments recouverts par un revêtement dégradé et contenant du plomb à une concentration supérieure à 1mg/cm<sup>2</sup>.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.

#### **Pour les logements :**

- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Réfection ou remplacement des portes palières non étanches.
- Réfection ou remplacement des menuiseries (fenêtres et encadrements) non étanches.
- Mise en place d'un système de ventilation permanent et efficace.

- Mise en place d'un système de chauffage fixe et suffisant dans toutes les pièces le nécessitant.
- Réfection totale des revêtements défectueux des murs, sols et plafonds avec mise en place d'un revêtement adapté.
- Réfection ou remplacement de l'ensemble des équipements sanitaires incluant les réseaux d'arrivée et d'évacuation d'eau.
- Reprise ou mise en place de systèmes de retenue des personnes adaptés aux fenêtres le nécessitant.
- Résoudre les problèmes d'absence d'ouverture vers l'extérieur dans les logements 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage.
- Résoudre les problèmes d'éclairage naturel dans les logements situés au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage.
- Supprimer la communication directe entre le cabinet d'aisances et la cuisine dans le logement situé au 1<sup>er</sup> étage.
- La réalisation d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et si nécessaire la suppression des éléments recouverts par un revêtement dégradé et contenant du plomb à une concentration supérieure à 1mg/cm<sup>2</sup>.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.

La non-exécution des mesures prescrites dans le(s) délai(s) précisé(s) ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L.1331-29 du Code de la santé publique.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

### **ARTICLE 3**

L'immeuble susvisé est interdit à l'habitation dans un délai de 3 mois à compter de la notification et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Les locaux visés ci-dessus ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, dans un délai maximum de 2 mois informer le maire, de l'offre d'hébergement qu'il aura faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

#### **ARTICLE 4**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

#### **ARTICLE 5**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits respectivement en annexes 2 et 3.

#### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de PERPIGNAN, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 1 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

#### **ARTICLE 8**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6. rue Pitot 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

## ARTICLE 9

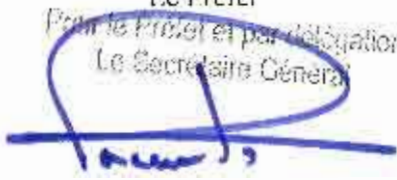
Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires ;
- M. le Procureur de la République ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Mme. La Présidente du Conseil Général, Directrice de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- M. le Président de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole.

## ARTICLE 10

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le Maire de PERPIGNAN,
  - Madame la Directrice de la Direction Habitat et de la Rénovation Urbaine de la ville de Perpignan.
  - Madame la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;
- Madame le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Fait à Perpignan, le 03 juillet 2018

Le Préfet  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général  
  
Ludovic PACAUD

## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le logement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L.521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de



péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

### **Article L521-3-1**

I. -Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.



A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

#### Article L521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

## ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

### Art. L. 1337-4

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros ;  
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;  
- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros ;  
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros ;  
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;  
- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;  
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;  
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.

Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien

immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourrent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;  
2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il



s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourrent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;  
- les peines complémentaires prévus aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Agence Régionale de Santé  
Occitanie

Délégation territoriale  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé-  
environnement  
Unité de Lutte contre  
l'Habitat indigne

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
DTARS66-SPE-mission habitat-2018184-0005**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ  
DE L' IMMEUBLE D'HABITATION  
SIS 34 RUE SAINT FRANÇOIS DE PAULE 66000  
PERPIGNAN  
APPARTENANT A MONSIEUR DJAFER AHMED ET  
MADAME BOUNOUIOU NOURA  
DOMICILIÉS A ARGENTEUIL (95100) 15 RUE DES  
RETHONDES  
(PARCELLE AD 317)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.521-1 à L. 521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980 modifié ;

VU le rapport de visite du 27 février 2018 relatif à la visite du 28 novembre 2017 établi par la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan, proposant l'insalubrité réparable de l'immeuble d'habitation sis 34 rue Saint François de Paule 66000 PERPIGNAN appartenant à Monsieur DJAFER Ahmed et Madame BOUNOUIOU Noura domiciliés à ARGENTEUIL (95100) 15 rue des Rethondes ;

12, bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81.78.00- Fax : 04 68 81. 78.78

VU la lettre en date du 25 avril 2018 en recommandé avec accusé de réception transmise au propriétaire, l'avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a de produire ses observations ;

VU l'avis de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2018 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du 23 mai 2018, favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

CONSIDERANT que l'immeuble d'habitation sis 34 rue Saint François de Paule 66000 PERPIGNAN constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment :

**Au niveau des parties communes :**

- La charpente n'a pu être vue.
- Dysfonctionnement du réseau d'évacuation des eaux pluviales: le chéneau se déverse sans conduite.
- Présence d'humidité tellurique à l'intérieur sur le bas des murs.
- Présence de moisissures sur les murs et le plafond.
- Risque de chute d'éléments d'ouvrage: Les volets sont très dégradés et présentent des fixations non pérennes (logement 2<sup>ème</sup> étage porte droite).
- Absence de diagnostic amiante connu.
- Présence de peintures accessibles contenant du plomb.

**Au niveau des logements :**

**Dysfonctionnements communs à tous les logements :**

- Les installations électriques présentent des dysfonctionnements : Risque d'accès direct à des éléments nus sous tension.
- Système de ventilation insuffisant : défauts d'arrivée d'air frais et de dispositif d'extraction de l'air vicié.
- Les menuiseries extérieures présentent des défauts d'étanchéités à l'eau et à l'air (sauf logement RDC et 2<sup>ème</sup> étage porte droite).
- Les portes palières sont vétustes et non étanches à l'air.
- Absence du dispositif de chauffage (sauf logement du RDC).
- Les équipements sanitaires sont vétustes et insuffisants.
- Risque de chute de personne : Présence de ressauts dans tous les logements.
- Absence de diagnostic amiante connu.
- Absence de diagnostic plomb connu (sauf logement 1<sup>er</sup> étage porte droite).

### **Dysfonctionnements spécifiques à chaque logement :**

#### **Logement situé au RDC:**

- Absence d'ouverture vers l'extérieur dans la chambre en fond de parcelle.
- Présence d'humidité caractérisée par des traces de moisissures sur les murs et le plafond de l'ensemble du logement.

#### **Local 1er étage porte gauche :**

- Absence d'ouverture vers l'extérieur du local.
- Présence d'une ouverture donnant directement dans les parties communes.

#### **Logement 1<sup>er</sup> étage porte droite :**

- Présence de peintures accessibles contenant du plomb.
- Présence d'humidité caractérisée par des traces de moisissures sur les murs et le plafond de la salle d'eau.
- Risque de chute caractérisé par l'insuffisance de hauteur (91cm) du système de retenu de personne (balcons).
- Communication directe entre le cabinet d'aisance et le lieu de préparation des repas.

#### **Local 2<sup>ème</sup> étage porte gauche:**

- Absence d'ouverture vers l'extérieur du local.
- Communication directe entre le cabinet d'aisance et le lieu de préparation des repas.
- Présence d'une ouverture donnant directement dans les parties communes.

#### **Logement situé 2<sup>ème</sup> étage porte droite :**

- Communication directe entre le cabinet d'aisance et le lieu de préparation des repas.

#### **Logement situé 3<sup>ème</sup> étage:**

- L'éclairage naturel est insuffisant notamment dû aux dimensions réduites de la seule ouverture (fenestron de 0,42m<sup>2</sup>).
- Présence d'un « coup de tête » (1m75) à l'entrée du logement.
- Présence d'humidité caractérisée par des traces de moisissures autour du bac de douche et du lavabo de la salle d'eau.
- Présence d'une ouverture donnant directement dans les parties communes.

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales ;

## A R R E T E

### ARTICLE 1

L'immeuble d'habitation sis 34 rue Saint François de Paule 66000 PERPIGNAN, références cadastrales AD 317, appartenant à Monsieur DJAFER Ahmed né le 24 juin 1972 à EL ANGER (ALGERIE) et Madame BOUNOUJOU Noura née le 25 avril 1975 à M'CID (ALGERIE) domiciliés à ARGENTEUIL (95100) 15 rue des Rethondes, propriété acquise par acte de vente, reçu par Maître OLLET, notaire associé à PERPIGNAN, et publié le 07/02/2008 sous la formalité volume 2008 P n°1731, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état et interdiction de relouer en l'état.

### ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra aux propriétaires mentionnés à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai maximum de 6 mois les mesures ci- après :

#### **Pour les parties communes :**

- Vérification de la charpente par un homme de l'art et réparation si nécessaire.
- Procéder à la réparation du réseau d'évacuation des eaux pluviales.
- Traitement de l'humidité tellurique.
- Lutter efficacement et durablement contre la présence de moisissures.
- Supprimer le risque de chute d'éléments d'ouvrage: Réfection ou remplacement des volets (logement 2<sup>ème</sup> étage porte droite).
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.
- Suppression de l'accessibilité des peintures contenant du plomb.

#### **Pour les logements :**

- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Mise en place d'un système de ventilation permanent et efficace.
- Réfection ou remplacement des menuiseries extérieures non étanches (sauf logement RDC et 2<sup>ème</sup> étage porte droite).
- Réfection ou remplacement des portes palières non étanches.
- Mise en place de dispositif de chauffage suffisant et adapté (sauf logement RDC).
- Réfection ou remplacement des équipements sanitaires.



- Supprimer le risque de chute de personne dû au ressaut et l'insuffisance de hauteur des garde-corps.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.
- La réalisation d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et si nécessaire la suppression des éléments recouverts par un revêtement dégradé et contenant du plomb à une concentration supérieure à 1mg/cm<sup>3</sup> (sauf logement 1<sup>er</sup> étage porte droite).
- Résoudre le problème d'absence d'ouverture vers l'extérieur dans les locaux et le logement le nécessitant.
- Résoudre les problèmes d'insuffisance d'éclairage naturel dans le logement situé 3<sup>ème</sup> étage.
- Supprimer le risque de heurt à l'entrée du logement 3<sup>ème</sup> étage.
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier de manière efficace et durable.
- Lutter efficacement et durablement contre la présence de moisissures.
- Supprimer la communication directe entre le cabinet d'aisance et lieu de préparation des repas dans les logements le nécessitant.
- Supprimer le risque d'intoxication oxycarbonée en cas d'incendie lié à la présence d'ouverture donnant dans les parties communes (sauf logement 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage).

La non-exécution des mesures prescrites dans le(s) délai(s) précisé(s) ci-avant expose les propriétaires au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29 du Code de la santé publique.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

### **ARTICLE 3**

L'immeuble susvisé est interdit à l'habitation dans un délai de 3 mois à compter de la notification et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Les locaux visés ci-dessus ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 doivent, dans un délai maximum de 2 mois informer le maire, de l'offre d'hébergement qu'ils auront faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.



#### **ARTICLE 4**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

#### **ARTICLE 5**

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits respectivement en annexes 2 et 3.

#### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de PERPIGNAN, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 1 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

#### **ARTICLE 8**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitou 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

#### **ARTICLE 9**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

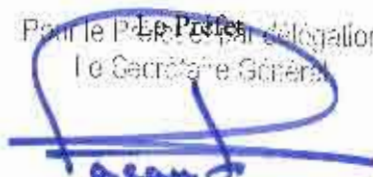
- M. le Président de la Chambre des Notaires ;
- M. le Procureur de la République ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Mme. La Présidente du Conseil Général, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- M. le Président de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée.

#### **ARTICLE 10**

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le Maire de PERPIGNAN ;
  - Madame la Directrice de la Direction Habitat et de la Rénovation Urbaine de la ville de Perpignan.
  - Madame la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;
  - Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;
  - Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;
  - Madame le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 03 juillet 2018

Pour le Préfet  
Le Secrétaire Général



Ludovic PACALD

## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L.521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de

péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

### **Article L521-3-1**

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

#### **Article L.521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.



IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.



#### Article L.521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

## ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

### Art. L. 1337-4

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.

Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien

immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il

s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;  
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation territoriale  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé-  
environnement  
Unité de Lutte contre  
l'Habitat Indigne

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**  
**DTARS66-SPE-mission habitat-2018186-0001**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ**  
**DE L' IMMEUBLE D'HABITATION**  
**SIS 17 RUE MAUREIL 66000 PERPIGNAN**  
**APPARTENANT A LA SCI PIERRESCA**  
**DONT LE SIEGE EST A LA DESTROUSSE (13112) 688**  
**CARREIRADE DE PIERRESCA BP 3**  
**(PARCELLE AI 462)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur,**  
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30, L. 1337-4, R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521-1 à L 521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980 modifié ;

VU le rapport de visite du 10 avril 2018 relatif aux visites du 10 octobre 2017 et du 20 décembre 2017 établi par la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan, proposant l'insalubrité réparable de l'immeuble d'habitation sis 17 rue Maureil 66000 PERPIGNAN appartenant à la SCI PIERRESCA dont le siège est à la DESTROUSSE (13112) 688 Carreirade de Pierresca BP3 ;

12, bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81.78.00- Fax : 04 68 .81. 78.78



VU la lettre en date du 25 avril 2018 en recommandé avec accusé de réception transmise au propriétaire, l'avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a de produire ses observations ;

VU l'avis de la formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2018 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du 23 mai 2018 favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

VU L'arrêté préfectoral DTARS66-SPE-MISSIONHABITAT-2018184-0003 du 03 juillet 2018 portant mise en demeure de faire cesser un danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité du logement du 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble d'habitation sis 17 rue Maureil 66000 Perpignan appartenant à la SCI Pierresca dont le siège social est à La Destrousse (13112) 688 Carreirade de Pierrosea BP 3.

CONSIDERANT que l'immeuble d'habitation sis 17 rue Maureil 66000 PERPIGNAN constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment :

**Au niveau des parties communes :**

- Présence de fissures sur la partie extérieure du mur porteur donnant sur la terrasse (niveau R+4).
- Une partie du plancher haut à proximité du coin cuisine dans le logement R+3 présente une fragilité structurelle du fait de la présence importante d'humidité d'infiltration (dégâts des eaux provenant du logement R+4).
- Présence de fissures dans les escaliers : sous face, limon et marches.
- Dégradation des revêtements des murs, plafond et sous face de l'escalier.
- Absence de diagnostic amiante connu.
- Absence de diagnostic plomb connu.

**Au niveau des logements :**

**Dysfonctionnements communs à tous les logements :**

- Les portes palières sont vétustes et non étanches à l'air.
- Les menuiseries extérieures présentent des défauts d'étanchéités à l'eau et à l'air.
- L'installation électrique présente des dysfonctionnements : hauteur du tableau logement R-4/5, risque d'accès direct à des éléments nus sous tension et absence de différentiel 30mA (sauf logement R-4/5).
- Système de ventilation insuffisant : défauts d'arrivée d'air frais et de dispositif d'extraction de l'air vicié pour certains logements.

- Les équipements sanitaires (cuisine et salle d'eau) sont vétustes et présentent des défauts d'étanchéité.
- Absence de diagnostic amiante connu.
- Absence de diagnostic plomb connu.

#### **Dysfonctionnements spécifiques à chaque logement :**

##### **Logement situé au RDC:**

- Le ballon d'eau chaude installé dans la salle d'eau s'est descellé traversant son coffrage : un maïntien de fortune a été mis en place par le locataire.
- La surface de la chambre est inférieure à 7m<sup>2</sup> (6.20m<sup>2</sup>).
- L'éclairément naturel est insuffisant dans la pièce principale : ratio dimension des menuiseries / surface au sol trop faible, masque formé par le bâtiment faisant face.
- Présence d'humidité caractérisée par la présence de moisissures sur la partie inférieure des murs à proximité du bac de douche et du coin cuisine.

##### **Logement situé au 1<sup>er</sup> étage:**

- Risque de chute de personne : les garde-corps des balcons présentent une hauteur insuffisante (H=96cm).
- Le système de chauffage de la salle d'eau est très vétuste (fonctionne faiblement).

##### **Logement situé au 3<sup>ème</sup> étage :**

- Présence de traces d'infiltration au niveau du plancher haut (dégât des eaux du logement R+4/5).
- Absence de système de chauffage fixe dans la salle d'eau.

##### **Logement situé au 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage :**

- Défaut d'isolation thermique au niveau de la verrière de la mezzanine (prolongement des parties communes).
- Absence de système de chauffage fixe.
- Présence de traces d'infiltration sur le mur mitoyen à proximité de l'escalier de la mezzanine.
- La surface sous 2.20m de la mezzanine est inférieure à 7m<sup>2</sup>.
- Risque de chute de personne : pente excessive de l'escalier, hauteur du garde-corps insuffisante (77cm) et présence d'un coup de tête à l'arrivée de la mezzanine (1.53m).

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST :

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales :

## A R R E T E

### ARTICLE 1

L'immeuble d'habitation sis 17 rue Maureil 66000 PERPIGNAN, références cadastrales AI 462, appartenant à la SCI PIERRESCA dont le siège est à la DESTROUSSE (13112) 688 Carreirade de Pierresca BP3, identifiée au SIREN sous le numéro 484 112 859 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, propriété acquise par acte de vente, reçu par Maître FAIXA, notaire associé à RIVESALTES, et publié le 12/01/2006 sous la formalité volume 2006 P n°340, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état et interdiction de louer en l'état.

### ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai maximum de 8 mois les mesures ci-après :

#### **Pour les parties communes :**

- Vérification par un homme de l'art et réfection si nécessaire :
  - Des fissures sur la partie extérieure du mur porteur en R+4 donnant sur la terrasse, des limons et en sous face des escaliers dans les parties communes.
  - De la structure du plancher haut à proximité de la cuisine dans le logement R+3.
- Réfection ou remplacement des revêtements dégradés (marches, murs, plafond, et sous face dans la cage d'escalier).
- La réalisation d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et si nécessaire la suppression des éléments recouverts par un revêtement dégradé et contenant du plomb à une concentration supérieure à 1mg/cm<sup>2</sup>.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.

#### **Pour les logements :**

- Réfection ou remplacement des portes palières non étanches.
- Réfection ou remplacement des menuiseries extérieures non étanches.

- Mise en sécurité l'installation électrique et fourniture de l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Mise en place d'un système de ventilation permanent et efficace.
- Réfection ou remplacement des équipements sanitaires défectueux (cuisine et salle d'eau).
- La réalisation d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et si nécessaire la suppression des éléments recouverts par un revêtement dégradé et contenant du plomb à une concentration supérieure à 1mg/cm<sup>2</sup>.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.
- Assurer la stabilité de manière pérenne du ballon d'eau chaude et reprendre ou remplacer son coffrage logement RDC.
- Résoudre le problème de surface insuffisante de la chambre du logement du RDC.
- Résoudre le problème d'éclairage naturel de la pièce principale du logement du RDC.
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier de manière efficace et durable logements RDC, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage.
- Résoudre le problème de défaut d'isolation au niveau de la verrière de la mezzanine logement 4<sup>ème</sup> étage.
- Supprimer le risque de chute logements 1<sup>er</sup> et 4<sup>ème</sup> étage.
- Mise en place de dispositifs de chauffage suffisants et adaptés.
- Rechercher les causes d'infiltration et y remédier de manière efficace et durable logement RDC.
- Résoudre le problème d'insuffisance de hauteur de la mezzanine.

La non-exécution des mesures prescrites dans le(s) délai(s) précisé(s) ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L.1331-29 du Code de la santé publique.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

### **ARTICLE 3**

L'immeuble susvisé est interdit à l'habitation dans un délai de 3 mois à compter de la notification et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Les locaux visés ci-dessus ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, dans un délai maximum de 2 mois informer le maire, de l'offre d'hébergement qu'il aura faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

#### **ARTICLE 4**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

#### **ARTICLE 5**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits respectivement en annexes 2 et 3.

#### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de PERPIGNAN, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 1 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

#### **ARTICLE 8**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier). également dans le délai de deux mois à

compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

### **ARTICLE 9**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires ;
- M. le Procureur de la République ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Mme, La Présidente du Conseil Général, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- M. le Président de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée

### **ARTICLE 10**

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le Maire de PERPIGNAN;
  - Madame la Directrice de la Direction Habitat et de la Rénovation Urbaine de la ville de Perpignan.
  - Madame la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;  
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;
  - Madame le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 05 juillet 2018

Le Préfet  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général  
  
Ludovic PACAUD



## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de

péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer et principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### **Article L521-3-1**

L. -Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L.521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

#### Article L521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.



## ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

### Art. L. 1337-4

- I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
  - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.
- II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
  - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
  - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
  - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
- 1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.
- Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;
- 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales,
- 3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien



immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il

s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal;
- les peines complémentaires prévues aux 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8<sup>o</sup>, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation  
territoriale  
des Pyrénées-  
Orientales  
Service santé-  
environnement  
Unité de Lutte  
contre l'Habitat  
Indigne

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**  
**DTARS66-SPE-mission habitat-2018184-0007**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ**  
**DU LOGEMENT SITUÉ AU REZ-DE-CHAUSSEE**  
**DE L' IMMEUBLE D'HABITATION**  
**SIS 5 RUE MICHEL TORRENT 66000 PERPIGNAN**  
**APPARTENANT A MONSIEUR STREIFF FREDERIC FRANCIS**  
**JULES RENE**  
**DOMICILIÉ A PARIS 16EME ARRONDISSEMENT (75016) 15**  
**RUE ERLANGER**  
**(PARCELLE AE 236)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur,**  
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30,  
L. 1337-4, R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'habitation et notamment les articles L521-1 à  
L. 521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement  
décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017  
instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et  
des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée  
consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980  
modifié ;

VU le rapport de visite du 9 mars 2018 relatif à la visite du 17 octobre 2017 établi  
par la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan,  
proposant l'insalubrité remédiable du logement situé au rez de chaussée de  
l'immeuble d'habitation sis 5 rue Michel Torrent 66000 PERPIGNAN appartenant à  
Monsieur STREIFF Frédéric Francis Jules René domicilié à PARIS 16EME  
ARRONDISSEMENT (75016) 15 rue Erlanger ;

12, bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81.78.00- Fax : 04 68 .81. 78.78

VU la lettre en date du 25 avril 2018 en recommandé avec accusé de réception transmise au propriétaire, l'avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a de produire ses observations ;

VU l'avis de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2018 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du 23 mai 2018, favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

CONSIDERANT que le logement situé au rez de chaussée de l'immeuble d'habitation sis 5 rue Michel Torrent 66000 PERPIGNAN constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment :

**Dysfonctionnements :**

- Hauteur sous plafond inférieure à 2.20m (2.19m).
- Présence importante d'humidité caractérisée par la dégradation avancée des murs de la salle d'eau avec prolifération de moisissures.
- L'installation électrique présente des dysfonctionnements : certains appareillages ne sont suffisamment protégés dans la salle d'eau compte tenu de l'humidité excessive de la pièce.
- Les menuiseries extérieures présentent des défauts d'étanchéité.
- La porte palière n'est pas étanche à l'air.
- Système de ventilation insuffisant : défaut d'arrivée d'air frais et absence de dispositif d'extraction de l'air vicié.
- Dispositif de chauffage inadapté aux caractéristiques thermiques du logement : défaut d'isolation thermique des murs extérieurs.
- Risque de chute de personnes : présence d'une marche isolée au niveau de l'entrée.
- Communication directe entre le cabinet d'aisances et la cuisine.
- Absence de diagnostic amiante connu. D'anciennes canalisations ou autres éléments de second œuvre pourraient contenir de l'amiante.
- Absence de diagnostic plomb connu. Cette bâtisse a été construite avant 1949. Les peintures des murs et des menuiseries pourraient contenir du plomb.

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de ce logement ;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales ;

## A R R E T E

### ARTICLE 1

Le logement situé au rez de chaussée de l'immeuble d'habitation sis 5 rue Michel Torrent 66000 PERPIGNAN, références cadastrales AE 236, appartenant à Monsieur STREIFF Frédéric Francis Jules René né le 28 janvier 1981 à TOULOUSE (31000) domicilié à PARIS 16EME ARRONDISSEMENT (75016) 15 rue Erlanger, propriété acquise par acte de vente, reçu par Maître NICOLAS, notaire associé à SAINT-PAUL-DE-FENOUILLET, et publié le 30/12/2015 sous la formalité volume 2015P13946, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état et interdiction de louer en l'état.

### ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai maximum de 6 mois les mesures ci-après :

#### **Pour le logement :**

- Résoudre le problème d'insuffisance de hauteur sous plafond.
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier de manière efficace et durable.
- Lutter efficacement et durablement contre la présence de moisissures.
- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Réfection ou remplacement des menuiseries extérieures non étanches.
- Réfection ou remplacement de la porte palière.
- Mise en place d'un système de ventilation permanent et efficace.
- Assurer un confort thermique suffisant et adapté dans l'ensemble du logement.
- Supprimer le risque de chute de personne dû à la marche isolée.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.
- Supprimer la communication directe entre le cabinet d'aisances et la cuisine.
- La réalisation d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et si nécessaire la suppression des éléments recouverts par un revêtement dégradé et contenant du plomb à une concentration supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup>.



La non-exécution des mesures prescrites dans le(s) délai(s) précisé(s) ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29 du Code de la santé publique.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

### **ARTICLE 3**

Le logement susvisé est interdit à l'habitation dans un délai de 3 mois à compter de la notification et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Les locaux visés ci-dessus ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, dans un délai maximum de 2 mois informer le maire, de l'offre d'hébergement qu'il aura faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au 1 de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

### **ARTICLE 4**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

### **ARTICLE 5**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits respectivement en annexes 2 et 3.

## **ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de PERPIGNAN, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

## **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 1 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

## **ARTICLE 8**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

## **ARTICLE 9**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

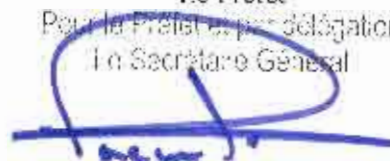
- M. le Président de la Chambre des Notaires ;
- M. le Procureur de la République ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Mme. La Présidente du Conseil Général, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- M. le Président de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole.

## ARTICLE 10

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le Maire de PERPIGNAN;
  - Madame la Directrice de la Direction Habitat et de la Rénovation Urbaine de la ville de Perpignan.
  - Madame la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;
- Madame le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 03 juillet 2018

Le Préfet  
Pour le Préfet en par déléguation  
Le Secrétaire Général



Ludovic PACAUD

## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L521-2**

1. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de Arrêté préfectoral 5 rue Torrent Perpignan

péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

### **Article L521-3-1**

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

#### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.



IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L.521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

#### Article L521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

## ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

### Art. L. 1337-4

- I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
  - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.
- II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
  - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
  - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
  - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
  - 1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.  
Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;
  - 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien

Arrêté préfectoral 5 rue Torrent Perpignan Page 12 sur 15

immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il

s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.







Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation territoriale  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé-  
environnement  
Unité de lutte contre  
l'habitat indigne

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**  
**DTARS66-SPE-mission habitat-2018184-0008**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ**  
**DE L' IMMEUBLE D'HABITATION**  
**SIS 1 RUE SAINT FRANCOIS DE PAULE 66000**  
**PERPIGNAN**  
**APPARTENANT A MONSIEUR AUCANTE MICHEL**  
**RENE LOUIS**  
**DOMICILIÉ A LE SOLER 1 RUE MARCEL PAGNOL**  
**(PARCELLE AD 363)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur,**  
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite.**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30,  
L. 1337-4 , R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521-1 à  
L. 521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement  
décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°DIDTM-SEFSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017  
instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et  
des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée  
consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980  
modifié ;

VU le rapport de visite du 21 mars 2018 relatif à la visite du 18 septembre 2017 et le  
rapport de visite contradictoire du 12 juin 2018 relatif à la visite du 12 juin 2018  
établi par la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de  
Perpignan, proposant l'insalubrité remédiable de l'immeuble d'habitation sis 1 rue  
Saint François de Paule 66000 PERPIGNAN appartenant à Monsieur AUCANTE  
Michel René Louis domicilié à LE SOLER 1 rue Marcel Pagnol ;

12, bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81.78.00- Fax : 04 68 81. 78.78

VU la lettre en date du 25 avril 2018 en recommandé avec accusé de réception transmise au propriétaire, l'avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a de produire ses observations ;

VU l'avis de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2018 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du 23 mai 2018, favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

CONSIDERANT que l'immeuble d'habitation sis 1 rue Saint François de Paule 66000 PERPIGNAN constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment :

**Dysfonctionnements :**

- Absence d'ouverture vers l'extérieur dans la chambre aménagée sur la mezzanine.
- Eclairage naturel insuffisant dans la chambre aménagée sous la mezzanine.
- La hauteur sous plafond de la chambre aménagée sur la mezzanine est inférieure à 2m20 (1 m 35).
- Système de ventilation insuffisant : défauts d'arrivée d'air frais et de dispositif d'extraction de l'air vicié.
- La porte palière présente des défauts d'étanchéité à l'air (actuellement ce n'est pas une porte adaptée).
- Les menuiseries extérieures présentent des défauts d'étanchéité à l'eau et à l'air.
- Risques de chutes de personne:
  - Pente excessive de l'escalier donnant accès à la mezzanine.
  - Absence de main courante et présence d'un coup de tête (1m22) pour l'escalier permettant l'accès à la mezzanine.
  - Présence d'un trou sur le plancher de la mezzanine.
- Les équipements sanitaires sont vétustes et insuffisants.
- Insuffisance du système de chauffage dans la salle d'eau.
- Dégradation des revêtements dans l'ensemble du logement : murs, sol et plafond.
- Absence de diagnostic amiante connu.
- Présence de peintures accessibles contenant du plomb.

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERSI ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales ;

## A R R E T E

### ARTICLE 1

L'immeuble d'habitation sis 1 rue Saint François de Paule 66000 PERPIGNAN, références cadastrales AD 363, appartenant à Monsieur AUCANTE Michel René Louis né le dix-neuf août mil neuf cent cinquante et un à STBDOU (Algérie) domicilié à LI SOLER 1 rue Marcel Pagnol, propriété acquise par acte de vente, reçu par Maître DESBOEUF, notaire associé à PERPIGNAN, et publié le 04/03/1988 sous la formalité volume 9373 n°6, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état et interdiction de louer en l'état.

### ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai maximum de 6 mois les mesures ci-après :

- Faire cesser la mise à disposition aux fins de pièce de vie, des chambres situées sous et sur la mezzanine aménagées en fond de parcelle en supprimant tous les équipements d'habitabilité.
- Mise en place d'un système de ventilation permanent et efficace.
- Remplacement de la porte palière.
- Réfection ou remplacement des menuiseries extérieures non étanches.
- Reprise des équipements sanitaires.
- Mise en place d'un système de chauffage suffisant et adapté.
- Réfection totale des revêtements défectueux et mise en place de revêtements adaptés.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.
- La réalisation d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et si nécessaire la suppression des éléments recouverts par un revêtement dégradé et contenant du plomb à une concentration supérieure à 1µg/cm<sup>2</sup>.

La non-exécution des mesures prescrites dans le(s) délai(s) précisé(s) ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L.1331-29 du Code de la santé publique.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

### **ARTICLE 3**

L'immeuble susvisé est interdit à l'habitation dans un délai de 3 mois à compter de la notification et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Les locaux visés ci-dessus ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, dans un délai maximum de 2 mois informer le maire, de l'offre d'hébergement qu'il aura faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

### **ARTICLE 4**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

### **ARTICLE 5**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits respectivement en annexes 2 et 3.

### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de PERPIGNAN, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 1 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

#### **ARTICLE 8**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

#### **ARTICLE 9**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires ;
- M. le Procureur de la République ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Mme. La Présidente du Conseil Général, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- M. le Président de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole.

#### **ARTICLE 10**

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
- Monsieur le Maire de PERPIGNAN;
- Madame la Directrice de la Direction Habitat et de la Rénovation Urbaine de la ville de Perpignan.
- Madame la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;
- Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;



- Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera  
publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 03 juillet 2018

Le Préfet  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général  
  
Ludovic PACAUD

## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L521-2**

**L.** - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de

péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

### **Article L521-3-1**

I. -Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

**II.** - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L.521-3-2**

**I.** - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

**II.** - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du **III**.

**III.** - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

#### Article L.521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.



## ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

### Art. L. 1337-4

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1<sup>o</sup> La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

1<sup>o</sup> bis, La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.

Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;

2<sup>o</sup> L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3<sup>o</sup> L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien

immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourrent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VL - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L.521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il

s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code :

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;  
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation territoriale  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé-  
environnement  
Unité de lutte contre  
l'Habitat Indigne

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
DTARS66-SPE-mission habitat-2018184-0004**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ  
DE L' IMMEUBLE D'HABITATION  
SIS 23 RUE DES FARINES 66000 PERPIGNAN  
APPARTENANT A LA SCI MASSE REPRESENTEE PAR  
MONSIEUR EL ARROUCHI MOHAMED  
DOMICILIÉ 74 BOULEVARD ARISTIDE BRIAND  
A PERPIGNAN  
(PARCELLE AD 169)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30,  
L. 1337-4 , R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.521-1 à  
L.521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement  
décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017  
instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et  
des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée  
consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980  
modifié ;

VU le rapport de visite du 26 mars 2018 relatif à la visite du 20 janvier 2018 établi  
par la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan,  
proposant l'insalubrité remédiable de l'immeuble d'habitation sis 23 rue des Farines  
66000 PERPIGNAN appartenant à la SCI MASSE représentée par Monsieur EL  
ARROUCHI Mohamed domicilié 74 Boulevard Aristide Briand à PERPIGNAN ;

12, bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81.78.00- Fax : 04 68 .81. 78.78



VU la lettre en date du 25 avril 2018 en recommandé avec accusé de réception transmise au propriétaire, l'avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a de produire ses observations ;

VU l'avis de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2018 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du 23 mai 2018, favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

CONSIDERANT que l'immeuble d'habitation sis 23 rue des Farines 66000 PERPIGNAN constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment :

**Au niveau des parties communes :**

- L'enduit de façade est dégradé : les peintures sont cloquées ou décollées.
- Présence d'une fissure sur le mur porteur situé à l'arrivée au 2<sup>ème</sup> étage.
- Risque de chute de personnes: usure avancée des nez de marches et faiblesse au niveau du remplissage des marches de l'ensemble de l'escalier
- Défaut d'étanchéité de la fenêtre de toit donnant dans la cage d'escalier.
- Risque de chute d'éléments d'ouvrage: les volets sont très dégradés et présentent des fixations non pérennes.
- Absence de diagnostic amiante connu.
- Absence de diagnostic plomb connu.

**Au niveau des logements :**

**Dysfonctionnements communs à tous les logements :**

- L'installation électrique présente des dysfonctionnements : risque d'accès direct à des éléments nus sous tension et branchement anarchique des radiateurs du logement RDC.
- Dispositifs de chauffage insuffisants ou inadaptés aux caractéristiques des logements.
- Systèmes de ventilation insuffisants : défauts d'arrivée d'air frais et de dispositif d'extraction de l'air vicié.
- Absence de diagnostic amiante connu.
- Absence de diagnostic plomb connu.
- Les équipements sanitaires sont vétustes et insuffisants (logement RDC), et absents ou hors d'usage dans les logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage.

**Dysfonctionnements spécifiques à chaque logement :**

**Logement situé au RDC:**

- Absence d'ouverture vers l'extérieur de la chambre en fond de parcelle.
- Risque de chute de personne : ressaut lors de l'accès à la salle d'eau.

- Communication directe entre le cabinet d'aisance et le lieu de préparation des repas.
- La porte d'entrée présente des défauts d'étanchéités à l'eau et à l'air : celle-ci n'est pas adaptée au cadre d'origine.

**Logement situé au 1<sup>er</sup> étage:**

- Les menuiseries extérieures présentent des défauts d'étanchéités à l'eau et à l'air.
- Présence d'humidité caractérisée par la prolifération de moisissures.
- Risque de chute caractérisé par l'absence de garde-corps et l'insuffisance de hauteur de l'allège des fenêtres.
- La porte palière est vétuste et non étanche à l'air.
- Dégradation des revêtements (sol, murs, plafond).

**Logements situé au 2<sup>ème</sup> étage:**

- Les menuiseries extérieures présentent des défauts d'étanchéités à l'eau et à l'air.
- Présence d'humidité caractérisée par la prolifération de moisissures.
- Risque de chute caractérisé par l'absence de garde-corps et l'insuffisance de hauteur de l'allège des fenêtres.
- Présence d'infiltrations au niveau du plafond de la pièce principale.
- La porte palière est vétuste et non étanche à l'air.
- Dégradation des revêtements (sol, murs, plafond).

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales ;

**A R R E T E**

**ARTICLE 1**

L'immeuble d'habitation sis 23 rue des Farines 66000 PERPIGNAN, références cadastrales AD 169, appartenant à la SCI MASSE représentée par Monsieur EL ARROUCHI Mohamed immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN sous le numéro D 382 020 220 domiciliée 74 Boulevard Aristide Briand à PERPIGNAN, propriété acquise par acte de vente, reçu par Maître DELCOS, notaire associé à PERPIGNAN, et publié le 25 février 1992 sous la

formalité volume 1992P n°2025, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état et interdiction de refouler en l'état.

## **ARTICLE 2**

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai maximum de 6 mois les mesures ci-après :

### **Pour les parties communes :**

- Réfection de l'enduit de façade.
- Vérification par un homme de l'art et réfection si nécessaire de la fissure présente sur le mur porteur au 2<sup>ème</sup> étage.
- Supprimer le risque de chute en remédiant aux dysfonctionnements dans l'escalier.
- Résoudre le problème d'étanchéité de la fenêtre de toit donnant dans la cage d'escalier.
- Supprimer le risque de chute d'éléments d'ouvrages: Fixation ou remplacement de l'ensemble des volets.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.
- La réalisation d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et si nécessaire la suppression des éléments recouverts par un revêtement dégradé et contenant du plomb à une concentration supérieure à 1mg/cm<sup>2</sup>.

### **Pour les logements :**

- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Mise en place de dispositifs de chauffage suffisants et adaptés.
- Mise en place de système de ventilation permanent et efficace.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.
- La réalisation d'un diagnostic plomb et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.
- Mise en place, réfection ou remplacement des équipements sanitaires.
- Résoudre le problème d'absence d'ouverture vers l'extérieur de la chambre en fond de parcelle (logement RDC).
- Supprimer le risque de chute de personne caractérisé par le ressaut à l'entrée de la salle d'eau (logement RDC).
- Supprimer la communication directe entre le cabinet d'aisance et le lieu de préparation des repas (logement RDC).
- Réfection ou remplacement de la porte d'entrée non étanches (logement RDC).
- Réfection ou remplacement des menuiseries extérieures non étanches.
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier de manière efficace et durable.
- Lutter efficacement et durablement contre la présence de moisissures.

- Supprimer le risque de chute caractérisé par l'absence de garde-corps et l'insuffisance de hauteur de l'allège des fenêtres pour les logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage.
- Réfection ou remplacement des portes palières non étanches.
- Réfection des revêtements et mise en place de revêtements adaptés (logements 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage).
- Rechercher les causes d'infiltration et y remédier de manière efficace et durable.

La non-exécution des mesures prescrites dans le(s) délai(s) précisé(s) ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L.1331-29 du Code de la santé publique.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

### **ARTICLE 3**

L'immeuble susvisé est interdit à l'habitation dans un délai de 2 mois à compter de la notification et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Les locaux visés ci-dessus ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, dans un délai maximum de 1 mois informer le maire, de l'offre d'hébergement qu'il aura faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

### **ARTICLE 4**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

### **ARTICLE 5**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits respectivement en annexes 2 et 3.

#### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de PERPIGNAN, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 1 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

#### **ARTICLE 8**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

#### **ARTICLE 9**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires ;
- M. le Procureur de la République ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Mme. La Présidente du Conseil Général, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- M. le Président de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée

#### **ARTICLE 10**

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
- Monsieur le Maire de PERPIGNAN;

- Madame la Directrice de la Direction Habitat et de la Rénovation Urbaine de la ville de Perpignan.
  - Madame la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;  
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;
  - Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 03 juillet 2018

Le Préfet  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général



Ludovic PACAUD



## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L.521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L.521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de Arrêté préfectoral d'insalubrité 23 rue des farines Perpignan Page 8 sur 16

péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

### **Article L521-3-1**

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article I. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

#### Article L521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.



## ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

### Art. L. 1337-4

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.

Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien



immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il

s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourront également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.



PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation territoriale  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé-  
environnement  
Unité de Lutte contre  
l'Habitat Indigne

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
DTARS66-SPE-mission habitat-2018184-0001**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ  
DE L' IMMEUBLE D'HABITATION  
SIS 8 RUE DU PARADIS 66000 PERPIGNAN  
APPARTENANT A LA SCI OBJECTIF PIONNER  
DOMICILIÉE 8 RUE JEAN-FRANCOIS CHALGRIN 66000  
PERPIGNAN  
(PARCELLE AH 0210)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30,  
L. 1337-4 , R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521-1 à  
L 521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement  
décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM-SPEFSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017  
instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et  
des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée  
consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980  
modifié ;

VU le rapport de visite du 9 avril 2018 relatif aux visites du 7 février 2017 et du 21  
novembre 2017 établi par la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de  
la Ville de Perpignan, proposant l'insalubrité réparable de l'immeuble d'habitation  
sis 8 rue du Paradis 66000 PERPIGNAN appartenant à la SCI OBJECTIF  
PIONNIER domiciliée 8 rue Jean-François Chalgrin 66000 Perpignan ;

12, bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81.78.00- Fax : 04 68 .81. 78.78

VU la lettre en date du 25 avril 2018 en recommandé avec accusé de réception transmise au propriétaire, l'avisait de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a de produire ses observations ;

VU l'avis de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2018 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du 23 mai 2018, favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

CONSIDERANT que l'immeuble d'habitation sis 8 rue du Paradis 66000 PERPIGNAN constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment :

#### **Au niveau des parties communes :**

##### **Dysfonctionnements au niveau des parties communes :**

- La façade est dégradée côté cour : les éléments de maçonnerie sont apparents et insuffisamment protégés des intempéries, les linteaux et tableaux des percements du logement situé au rez-de-chaussée côté cour sont précaires, la structure métallique du balcon du logement situé au 1<sup>er</sup> étage porte gauche est corrodée.
- L'étanchéité de la toiture n'est pas correctement assurée à la vue de la présence d'infiltrations du logement situé en duplex 2<sup>ème</sup>/ 3<sup>ème</sup> étage porte droite et de l'absence d'entretien de la couverture (tuiles déplacées, verdissement).
- Présence d'une fissure en sous face de la 1<sup>ère</sup> volée de l'escalier.
- Présence d'humidité tellurique.
- Les revêtements des murs, sols et plafonds de la cage d'escaliers sont dégradés.
- Les escaliers présentent des dysfonctionnements : marches et contremarches détériorées, absence de garde-corps au niveau de la 1<sup>ère</sup> volée, absence de rampe au niveau de la dernière volée (R+2).
- L'installation électrique est défectueuse : risque d'accès direct à des éléments nus sous tension, raccordement anarchique.
- Dysfonctionnement du réseau d'évacuation des eaux usées : des raccordements sont branchés sur la descente des eaux pluviales.
- Absence de diagnostic amiante connu. D'anciennes canalisations ou autres éléments de second œuvre pourraient contenir de l'amiante.
- Absence de diagnostic plomb connu. Cette bâtisse a été construite avant 1949. Les peintures des murs et des menuiseries pourraient contenir du plomb.

#### **Au niveau des logements :**

##### **Dysfonctionnements communs à tous les logements :**

- L'installation électrique est défectueuse : absence de dispositif de coupure différentiel de sensibilité appropriée (duplex 2<sup>ème</sup> étage porte droite), risque d'accès direct à des appareillages nus sous tension, non-respect des volumes de sécurité dans les pièces humides (1<sup>er</sup> étage porte gauche).



- Les portes palières ne sont pas étanches à l'air.
- Les fenêtres présentent des défauts d'étanchéité (particulièrement côté cour).
- Absence ou insuffisance d'un système de ventilation efficace et permanent, et absence de système d'extraction des fumées de cuisson.
- Dispositif de chauffage insuffisant et inadapté aux caractéristiques thermiques des logements.
- Les revêtements des murs, sols et plafonds sont dégradés par endroit.
- Absence de diagnostic amiante connu. D'anciennes canalisations ou autres éléments de second œuvre pourraient contenir de l'amiante.
- Absence de diagnostic plomb connu. Cette bâtisse a été construite avant 1949. Les peintures des murs et des menuiseries pourraient contenir du plomb.

#### **Dysfonctionnements spécifiques à chaque logement :**

##### **Logement situé au rez-de-chaussée :**

- Absence d'ouverture vers l'extérieur de la 1<sup>ère</sup> chambre (enfilade) : une extension a été créée sans autorisation rendant aveugle cette pièce de vie.
- Le ballon d'eau chaude sanitaire, situé à l'extérieur (dans la cour sous un appentis précaire), est insuffisamment protégé des intempéries.
- La canalisation d'évacuation des eaux vannes est incorrectement coffrée.

##### **Logement situé au 1<sup>er</sup> étage porte droite :**

- Le logement n'est pas équipé d'une cuisine ou d'un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.
- Risque de chute de personnes : hauteur insuffisante (fenêtre de gauche) et absence (fenêtre de droite) du dispositif de retenu des personnes.
- Défauts des équipements sanitaires : lavabo non jointé, réseau d'adduction d'eau anarchique.

##### **Logement situé au 1<sup>er</sup> étage porte gauche :**

- Eclaircement naturel insuffisant dans la chambre à gauche côté cour : les dimensions de l'ouverture (fenestron) sont très insuffisantes ( $S \approx 0.28\text{m}^2$ ).
- Risque de chute de personnes : hauteur insuffisante et dégradation du dispositif de retenu des personnes (garde-corps du balcon).
- Présence de traces d'infiltrations au niveau du séjour.

##### **Logement en duplex situé au 2<sup>ème</sup> étage / 3<sup>ème</sup> étage porte gauche :**

- Eclaircement naturel insuffisant de la pièce principale : le ratio surface vitrée / surface au sol est insuffisant.
- Eclaircement naturel insuffisant de la chambre au niveau R+3 (côté cour à gauche) : les dimensions des 2 ouvertures (fenestrons) sont très insuffisantes ( $S_{\text{Totale}} \approx 0.60\text{m}^2$ ).
- L'allège présente une hauteur insuffisante et le dispositif de retenu des personnes ne garantit pas la sécurité des occupants.



**Logement en duplex situé au 2<sup>ème</sup> étage /3<sup>ème</sup> étage porte droite:**

- Présence de traces d'infiltrations au niveau de la pièce principale.
- L'allège présente une hauteur insuffisante et le dispositif de retenue des personnes ne garantit pas la sécurité des occupants (hauteur insuffisante et barreaudage horizontal).
- L'escalier d'accès au niveau R+3 présente une pente excessive et ne dispose pas de dispositif de maintien.

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales ;

**A R R E T E**

**ARTICLE 1**

L'immeuble d'habitation sis 8 rue du Paradis 66000 PERPIGNAN, références cadastrales AH 0210, appartenant à la SCI OBJECTIF PIONNER enregistrée sous le numéro 823220892 domiciliée 8 rue Jean-François Chalgrin 66000 Perpignan, propriété acquise par acte de vente, et publié le 28/02/2017 sous la formalité volume 2017P3522 est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état et interdiction de relouer en l'état.

**ARTICLE 2**

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai maximum de 8 mois les mesures ci- après :

**Pour les parties communes :**

- Vérification par un homme de l'art et réfection si nécessaire :
  - Des tableaux et linteaux en RDC sur cour,
  - De la fissure en sous face de l'escalier,
  - de l'étanchéité de la toiture,
  - de la charpente.

- Réfection :
  - de l'enduit de façade,
  - des linteaux et tableaux en RDC sur cour.
- Traitement des remontées telluriques.
- Réfection totale des revêtements défectueux des murs, des plafonds avec mise en place d'un revêtement adapté.
- Supprimer le risque de chute en remédiant aux dysfonctionnements dans les escaliers.
- Reprise du système d'évacuation des eaux usées.
- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- La réalisation d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et si nécessaire la suppression des éléments recouverts par un revêtement dégradé et contenant du plomb à une concentration supérieure à 1mg/cm<sup>2</sup>.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.

**Pour les logements :**

- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Réfection ou remplacement des portes palières non étanches.
- Réfection ou remplacement des menuiseries non étanches.
- Mise en place d'un système de ventilation permanent et efficace.
- Mise en place d'un système de chauffage suffisant dans toutes les pièces le nécessitant.
- Réfection totale des revêtements défectueux des murs, des plafonds avec mise en place d'un revêtement adapté.
- Résoudre les problèmes d'absence d'ouverture vers l'extérieur dans la 1<sup>ère</sup> chambre du logement situé au rez-de-chaussée.
- Résoudre les problèmes d'insuffisance d'éclairage naturel dans la chambre (à gauche) du logement situé au 1<sup>er</sup> étage porte gauche et dans la pièce principale et la chambre (niveau R+3 gauche) du logement en duplex situé au 2<sup>ème</sup> étage / 3<sup>ème</sup> étage porte gauche.
- Protéger de manière pérenne et notamment contre les intempéries le ballon ECS situé dans la cour au rez-de-chaussée.
- Reprise pérenne de la canalisation intérieur d'eaux vannes dans le logement situé au rez-de-chaussée.
- Mise en place d'une cuisine ou d'un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées dans le logement situé au 1<sup>er</sup> étage porte droite.
- Assurer l'éanchéité des équipements sanitaires de la salle d'eau, notamment en assurant la protection pérenne de ses canalisations.
- Reprise ou mise en place de systèmes de retenue des personnes adaptés aux fenêtres le nécessitant.

- Rechercher les causes des infiltrations des logements situés au 1<sup>er</sup> étage porte gauche et en duplex au 2<sup>ème</sup> étage / 3<sup>ème</sup> étage porte droite, et y remédier de manière efficace et durable.
- Supprimer la communication directe entre le cabinet d'aisances et la cuisine dans les logements situés au 1<sup>er</sup> étage porte droite et 3<sup>ème</sup> étage porte gauche.
- Supprimer le risque de chute en remédiant aux dysfonctionnements de l'escalier intérieur du logement en duplex situé au 2<sup>ème</sup> étage / 3<sup>ème</sup> étage porte droite.

La non-exécution des mesures prescrites dans le(s) délai(s) précisé(s) ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L.1331-29 du Code de la santé publique.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

### **ARTICLE 3**

L'immeuble susvisé est interdit à l'habitation dans un délai de 3 mois à compter de la notification et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Les locaux visés ci-dessus ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, dans un délai maximum de 2 mois informer le maire, de l'offre d'hébergement qu'il aura faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

### **ARTICLE 4**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

### **ARTICLE 5**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du Code de la Construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits respectivement en annexes 2 et 3.

#### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.  
Il sera également affiché à la mairie de PERPIGNAN, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

#### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 1 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

#### **ARTICLE 8**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales, l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

#### **ARTICLE 9**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires ;
- M. le Procureur de la République ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Mme. La Présidente du Conseil Général, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- M. le Président de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole

## ARTICLE 10

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le Maire de PERPIGNAN;
  - Madame la Directrice de la Direction Habitat et de la Rénovation Urbaine de la ville de Perpignan.
  - Madame la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;
  - Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;
  - Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;
  - Madame le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 03 juillet 2018

Pour le Préfet, par délégation  
Le Secrétaire Général  
  
Ludovic PACAUB

## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L521-2**

1. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de



péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

### **Article L521-3-1**

I. -Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, I., 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

#### Article L521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêt de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

## ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

### Art. L. 1337-4

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros ;  
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros ;

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.

Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien

immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourrent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8<sup>e</sup> de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.



## **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourrent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il

s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal;
- les peines complémentaires prévus aux 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8<sup>o</sup>, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Département  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé-  
environnement  
Mission habitat

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
DTARS66-SPF-missionhabitat-2018-183-0002**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ  
DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU  
16 AVENUE DE LA GARE 66700 ARGELES SUR MER  
APPARTENANT A MONSIEUR  
DELMON ET MADAME DROBENKO  
MANDET 47290 MOLINET  
(PARCELLE BD 259)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,**

**Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L. 1331-26 à L. 1331-30, L. 1337-4, R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521-1 à L 521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU l'arrêté préfectoral n° DDTM-SI/FSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980 modifié ;

VU les rapports motivés du 6 mars 2018 et 16 avril 2018 relatif aux visites du 21 février 2018 et du 27 mars 2018 établi par Caroline GALLEGO, technicienne à l'Agence Régionale de Santé Occitanie, proposant l'insalubrité remédiable de l'immeuble sis 16 avenue de la gare 66700 ARGELES SUR MER appartenant à Monsieur DELMON et Madame DROBENKO domiciliés Mandet 47290 MOLINET ;

12, bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81.78.00- Fax : 04 68 .81. 78.78

VU la lettre en date du 25 avril 2018 en recommandé avec accusé de réception transmise au propriétaire, l'avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a de produire ses observations ;

VU l'avis de la formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2018 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du 23 mai 2018 favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

CONSIDERANT que l'immeuble sis 16 avenue de la Gare 66700 ARGELLES SUR MER constitue encore un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment :

#### Parties communes

- Peintures écaillées dans l'escalier ; Présence potentielle de peintures contenant du plomb,
- Absence de diagnostic amiante connu,
- Absence de lumière,
- Installation électrique présentant des dysfonctionnements importants qui peuvent porter atteinte à la santé et la sécurité des occupants,
- Porte d'entrée non étanche à l'eau et perméable à l'air,
- Rampe branlante.

#### Logement au 1er étage

- Absence de système d'aération dans l'ensemble du logement,
- Portes fenêtres en bois du salon non étanche à l'eau,
- Enduits très dégradés de la façade au niveau du salon, de la chambre et de la cuisine,
- Présence de peintures contenant du plomb au niveau des garde corps du salon et de la chambre ; cela expose les occupants à un risque d'inhalation ou d'ingestion de particules de plomb pouvant entraîner un risque d'intoxication,
- Absence de diagnostic amiante connu : la dégradation des supports contenant de l'amiante peut contaminer l'atmosphère et peut entraîner la survenue de maladies respiratoires.

#### Logement au 2ème étage

- Absence de système d'aération dans l'ensemble du logement,
- Installation électrique présentant des dysfonctionnements importants qui peuvent porter atteinte à la santé et la sécurité des occupants : absence de dispositif de coupure d'urgence à

l'intérieur du logement ou dans un emplacement directement accessible depuis le logement, absence de liaison équipotentielle reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, présence de matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage, présentant des contacts directs, présence de conducteurs non protégés mécaniquement, appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative,

- Porte fenêtre en bois du salon non étanche à l'eau,
- Enduits très dégradés de la façade côté balconnet au niveau du salon, de la chambre et de la cuisine,
- Présence de peintures contenant du plomb au niveau des garde-corps du salon et de la chambre : cela expose les occupants à un risque d'inhalation ou d'ingestion de particules de plomb pouvant entraîner un risque d'intoxication,
- Absence de diagnostic amiante connu : la dégradation des supports contenant de l'amiante peut contaminer l'atmosphère et peut entraîner la survenue de maladies respiratoires,
- Présence de moisissures dans le cage-coi,
- Installation très précaire du WC et de la cabine de douche pouvant présenter un risque de chute,
- Double vitrage de la fenêtre de la cuisine cassée de l'extérieur entraînant des infiltrations d'eau,
- Volets de la porte fenêtre de la chambre et du salon inutilisables menaçant de tomber sur la voie publique,

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

CONSIDERANT que les locataires ont quitté définitivement les lieux et que les logements sont vacants ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales ;

## A R R E T E

### ARTICLE 1

L'immeuble sis 16 avenue de la gare 66700 ARGELLES SUR MER, références cadastrales BD 259, appartenant à Monsieur DELMON et Madame DROBENKO



domiciliés Mandet 47290 MOINET, propriété acquise en date du 10/08/1998 par acte d'acquisition, reçu par Maître COURTU, notaire à Argelès sur Mer, et publié le 8 octobre 1998 sous la formalité volume 98P n°11481, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction d'habiter et à toute utilisation et de louer en l'état, à compter de la notification du présent arrêté préfectoral.

## **ARTICLE 2**

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra aux propriétaires mentionnés à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, à compter de la notification du présent arrêté les mesures ci-après :

### Parties communes

- Réalisation d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) avant les travaux et supprimer définitivement l'accès aux revêtements dégradés contenant du plomb qui seraient identifiés dans le CREP et réalisation d'un contrôle après travaux liés à la suppression du plomb, comme prévu par les textes en vigueur,
- Réalisation d'un diagnostic amiante et à la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants,
- Mettre en place un éclairage dans les escaliers,
- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes en vigueur,
- Remplacer la porte d'entrée et la rampe d'accès au logement.

### Logement au 1er étage

- Mettre en place un système de ventilation permanente dans les règles de l'art,
- Procéder à la réfection des murs et mettre en place une isolation thermique des murs et plafond et des parois froides,
- Rendre étanche à l'eau les portes fenêtres,
- Reprendre tous les enduits façade au niveau du salon, de la chambre et de la cuisine,
- Réalisation d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) avant les travaux et supprimer définitivement l'accès aux revêtements dégradés contenant du plomb qui seraient identifiés dans le CREP et réalisation d'un contrôle après travaux liés à la suppression du plomb, comme prévu par les textes en vigueur,
- Réalisation d'un diagnostic amiante et à la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.

### Logement au 2ème étage

- Mettre en place un système de ventilation permanente dans les règles de l'art,

- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de conformité des installations électriques inférieures aux règlements et normes en vigueur,
- Remplacer la porte fenêtre en bois du salon,
- Procéder à la réfection des murs et mettre en place une isolation thermique des murs et plafond et des parois froides,
- Rendre étanche à l'eau la porte en bois donnant sur la terrasse,
- Reprendre tous les enduits façade côté balconnet au niveau du salon, de la chambre et de la cuisine,
- Réalisation d'un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) avant les travaux et supprimer définitivement l'accès aux revêtements dégradés contenant du plomb qui seraient identifiés dans le CREP et réalisation d'un contrôle après travaux liés à la suppression du plomb, comme prévu par les textes en vigueur,
- Réalisation d'un diagnostic amiante et à la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants,
- Lutter efficacement contre les moisissures dans le cagebi,
- Refixer le WC et la cabine de douche,
- Remplacer la fenêtre de la cuisine,
- Déposer les volets de la porte fenêtre de la chambre et du salon et les remplacer.

### **ARTICLE 3**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

### **ARTICLE 4**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.

Il sera également affiché à la mairie d'ARGELLES SUR MER, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

### **ARTICLE 5**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 2 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- T.A 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

#### **ARTICLE 7**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires ;
- M. le Procureur de la République ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Mme. La Présidente du Conseil Départemental, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;

#### **ARTICLE 9**

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le sous-préfet de CERET ;
  - Monsieur le Maire d'ARGELES SUR MER ;  
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le commandant du groupement départemental de gendarmerie ;
  - Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 02 juillet 2018

Le Préfet  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général  
  
Ludovic PACAUD

## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse

d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### **Article L521-3-1**

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité



d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.



### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

### **Article L521-3-4**

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

## **ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique**

### **Art. L. 1337-4**

L. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :  
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1<sup>o</sup> La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

1<sup>o</sup> bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.

Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;

2<sup>o</sup> L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3<sup>o</sup> L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.



## ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation

### Article L521-4

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du 1 de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### Article L111-6-1

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une

installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal;
- les peines complémentaires prévues aux 2<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8<sup>e</sup>, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.







Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation territoriale  
des Pyrénées-Orientales  
Service santé-  
environnement  
Unité de Lutte contre  
l'Habitat Indigne

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**  
**DTARS66-SPE-mission habitat-2018184-0002**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ**  
**DE L' IMMEUBLE D'HABITATION**  
**SIS 29 RUE DES AUGUSTINS 66000 PERPIGNAN**  
**APPARTENANT A**  
**MONSIEUR GERMAIN PHILIPPE JEAN**  
**DOMICILIÉ A FONTAINE LA MALLET (SEINE-**  
**MARITIME) 3 RUE JACQUES LOUER**  
**(PARCELLE AB 225)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur,**  
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L. 1331-26 à L. 1331-30,  
L. 1337-4 , R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.521-1 à  
L. 521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement  
décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017  
instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et  
des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée  
consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980  
modifié ;

VU le rapport de visite du 13 février 2018 relatif aux visites du 5 décembre 2017 et  
du 16 janvier 2018 établi par la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé  
de la Ville de Perpignan, proposant l'insalubrité remédiable de l'immeuble  
d'habitation sis 29 rue des Augustins 66000 PERPIGNAN appartenant à Monsieur  
GERMAIN Philippe Jean domicilié à FONTAINE LA MALLET (Seine-Maritime) 3  
rue Jacques Louer ;

12, bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81.78.00- Fax : 04 68 .81. 78.78

VU la lettre en date du 25 avril 2018 en recommandé avec accusé de réception transmise au propriétaire, l'avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a de produire ses observations ;

VU l'avis de la formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2018 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du 13 mai 2018 favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

CONSIDERANT que l'immeuble d'habitation sis 29 rue des Augustins 66000 PERPIGNAN constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment :

**Au niveau des parties communes :**

- Les enduits et les peintures de façade sont dégradés (cloqués, décollés).
- Présence de fissures sur le mur porteur du logement situé au 3<sup>ème</sup> étage porte gauche.
- Risque de chute de personnes: Faiblesse structurelle de la 1<sup>ère</sup> volée de l'escalier (du rdc au 1<sup>er</sup> étage) et usure avancée des nez de marches.
- Risque de chute d'éléments d'ouvrage: Les volets (côté rue de la Poissonnerie) sont très dégradés et présentent des fixations non pérennes.
- Absence de diagnostic amiante connu.
- Présence de peintures non accessibles contenant du plomb.

**Au niveau des logements :**

**Dysfonctionnements communs à tous les logements :**

- L'installation électrique présente des dysfonctionnements : les tableaux de répartition sont difficilement accessibles, risque d'accès direct à des éléments nus sous tension.
- Dispositifs de chauffage insuffisants ou inadaptés aux caractéristiques des logements.
- Systèmes de ventilation insuffisants : défauts d'arrivée d'air frais et de dispositif d'extraction de l'air vicié.
- Présence d'ouvertures donnant directement dans les parties communes (sauf pour les logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage).
- Les menuiseries extérieures présentent des défauts d'étanchéités à l'eau et à l'air.
- Les portes palières sont vétustes et non étanches à l'air.
- Les équipements sanitaires sont vétustes et insuffisants.
- Absence de diagnostic amiante connu.
- Absence de diagnostic plomb connu (sauf pour le logement 3<sup>ème</sup> étage porte droite).

**Dysfonctionnements spécifiques à chaque logement :**

**Logement situé au 1<sup>er</sup> étage:**

- Risque de chute caractérisé par l'insuffisance de hauteur (entre 93 et 96cm) du système de retenue des personnes au niveau du balcon.

**Logement situé au 2<sup>ème</sup> étage:**

- Présence d'humidité caractérisée par la prolifération de moisissures sur le bas des murs de la cuisine.
- Risque de chute caractérisé par l'insuffisance de hauteur (entre 93 et 96cm) du système de retenue des personnes au niveau du balcon.
- Présence de traces d'infiltrations au plafond d'une des chambres.

**Logements situé au 3<sup>ème</sup> étage porte gauche:**

- Présence d'humidité caractérisée par la prolifération de moisissures sur les murs de la cuisine.

**Logement situé au 3<sup>ème</sup> étage porte droite:**

- Présence d'humidité caractérisée par la prolifération de moisissures sur les murs de la pièce principale et de la salle d'eau.
- Risque de chute caractérisé par l'insuffisance de hauteur (entre 93 et 96cm) du système de retenue des personnes au niveau du balcon.
- Dégradation des revêtements du sol de la pièce principale.
- Présence de peintures accessibles contenant du plomb.

**Logement situé au 4<sup>ème</sup> étage porte gauche :**

- Présence d'humidité caractérisée par la prolifération de moisissures sur les murs de la pièce principale et de la cuisine.

**Logement situé au 4<sup>ème</sup> étage porte droite :**

- La surface de la pièce principale est inférieure à 9m<sup>2</sup>, à une hauteur sous plafond supérieure à 2,20m (5,50m<sup>3</sup>).
- L'éclaircement naturel de la pièce principale est insuffisant.
- Présence d'humidité caractérisée par la prolifération de moisissures autour du bac de douche de la salle d'eau.

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées Orientales ;

## A R R E T E

### ARTICLE 1

L'immeuble d'habitation sis 29 rue des Augustins 66000 PERPIGNAN, références cadastrales AB 225, appartenant à Monsieur GERMAIN Philippe Jean né le 20 mai 1960 à ALENCON (Orne) domicilié à FONTAINE LA MAILLET (Seine-Maritime) 3 rue Jacques Louer, propriété acquise par attestation après décès reçu par Maître BELLANGER, notaire associé à ALENCON, et publié le 10/03/2008 sous la formalité volume 2008 P n°3333, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état et interdiction de refouer en l'état.

### ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai maximum de 8 mois pour les logements occupés les mesures ci- après :

#### **Pour les parties communes :**

- Réfection de l'enduit de façade.
- Vérification par un homme de l'art et réfection si nécessaire des fissures présentes sur le mur porteur du logement 3<sup>ème</sup> étage porte gauche.
- Supprimer le risque de chute en remédiant aux dysfonctionnements dans l'escalier.
- Supprimer le risque de chute d'éléments d'ouvrages: Fixation ou remplacement de l'ensemble des volets côté rue de la poissonnerie.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.
- Surveillance des éléments recouverts contenant du plomb à une concentration supérieure à 1mg/cm<sup>2</sup>.

#### **Pour les logements :**

- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Mise en place de dispositifs de chauffage suffisants et adaptés.
- Mise en place de systèmes de ventilation permanents et efficaces.
- Supprimer le risque d'intoxication oxycarbonée en cas d'incendie lié à la présence d'ouverture dormant dans les parties communes (sauf logement 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage).
- Réfection ou remplacement des menuiseries extérieures non étanches.
- Réfection ou remplacement des portes palières non étanches.
- Création, réfection ou remplacement des équipements sanitaires.
- La réalisation d'un diagnostic amiante et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.

- La réalisation d'un diagnostic plomb et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.
- Supprimer le risque de chute caractérisé par l'insuffisance de hauteur des garde-corps pour le logement du 1<sup>er</sup> étage, 2<sup>ème</sup> étage et 3<sup>ème</sup> étage porte droite.
- Lutter efficacement et durablement contre la présence de moisissures.
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier de manière efficace et durable.
- Rechercher les causes d'infiltration et y remédier de manière efficace et durable.
- Réfection ou remplacement des revêtements de sol du logement 3<sup>ème</sup> étage porte gauche.
- Résoudre le problème de surface dans le logement 4<sup>ème</sup> étage porte droite.
- Résoudre le problème d'éclairage naturel dans le logement 4<sup>ème</sup> étage porte droite.

La non-exécution des mesures prescrites dans le(s) délai(s) précisé(s) ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L.1331-29 du Code de la santé publique.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

### **ARTICLE 3**

Les logements occupés sont interdits à l'habitation dans un délai de 3 mois à compter de la notification et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.  
Les logements inoccupés sont interdits à l'habitation immédiatement à compter de la notification et jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Les locaux visés ci-dessus ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, dans un délai maximum de 2 mois informer le maire, de l'offre d'hébergement qu'il aura faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

### **ARTICLE 4**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.



## **ARTICLE 5**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits respectivement en annexes 2 et 3.

## **ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de PERPIGNAN, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

## **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière- bureau 1 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

## **ARTICLE 8**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

## **ARTICLE 9**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires :

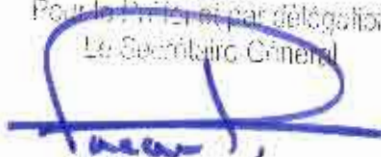
- M. le Procureur de la République ;
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Mme. La Présidente du Conseil Général, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- M. le Président de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole.

#### **ARTICLE 10**

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Monsieur le Maire de PERPIGNAN;
  - Madame la Directrice de la Direction Habitat et de la Rénovation Urbaine de la ville de Perpignan.
  - Madame la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;  
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;
  - Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 03 juillet 2018

Le Préfet  
Pour le Préfet, et par délégation  
Le Secrétaire Général



Ludovic PACAUD

## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3,

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de Arrêté préfectoral remédiable – 29 rue des Augustins Perpignan Page 8 sur 16

péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

### **Article L521-3-1**

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.



IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.



#### Article L.521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'État dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

## ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

### Art. L. 1337-4

- I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
  - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.
- II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
  - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
  - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
  - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1<sup>o</sup> La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
- 1<sup>o</sup> bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.
- Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;
- 2<sup>o</sup> L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- 3<sup>o</sup> L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien

immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourrent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 8<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il

s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;  
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.



PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation des Pyrénées Orientales  
Service santé-environnement  
Mission habitat

**ARRETE PREFECTORAL  
DTARS66-SPE-missionhabitat-2018204-0001**

**PORTANT MISE EN DEMEURE  
DE FAIRE CESSER L'UTILISATION AUX FINS  
D'HABITATION D'UN LOCAL NON DESTINE A CET  
USAGE  
SIS 24 RUE FONTAINE NEUVE 66000 PERPIGNAN  
APPARTENANT  
A FONCIERE CATALANE SAINT JACQUES  
DOMICILIEE A PERPIGNAN (66000) 9 RUE D'EN  
CALCE  
(PARCELLE AH 0048)**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU les articles L. 1331-24 et L. 1337-4 du Code de la Santé Publique ;

VU les articles L521-1 à L521-4 et L. 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU le Règlement Sanitaire Départemental de mai 1980 modifié ;

VU la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

VU le rapport motivé du 26 juin 2018 établi par la Directrice du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de PERPIGNAN concernant le local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 24 rue Fontaine Neuve à Perpignan (66000), référence cadastrale AH n°48, dont la SCI FONCIERE CATALANE SAINT JACQUES est propriétaire, et occupé par Madame CASAR Sarah ;

VU le courrier en date du 25 avril 2018 du préfet de département informant le propriétaire du contenu de son rapport d'enquête du Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de Perpignan et de ses conclusions en application de la loi du 12 avril 2000 ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé et des conclusions du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du 26 juin 2018 que le local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 24 rue Fontaine Neuve à Perpignan (66000), référence cadastrale AH n°48, propriété de la SCI FONCIERE CATALANE SAINT JACQUES, est occupé par Madame CASAR Sarah



à des fins d'habitation dans des conditions dangereuses pour leur santé, notamment aux motifs suivants :

- Eclairage naturel insuffisant de la pièce principale : dimensions insuffisantes de la surface réfléchissante (1.15m<sup>2</sup>) par rapport à la surface au sol (50.80m<sup>2</sup>), ce qui ne permet pas, par temps clair, l'exercice des activités normales à l'habitation sans le secours de la lumière artificielle
- Absence de moyen de chauffage permanent et fixe.
- Equipements sanitaires très dégradés : la cloison de la salle d'eau, le ballon ECS et le cabinet d'aisances ont été sauvagement retirés.
- Absence ou insuffisance d'un système de ventilation efficace et permanent.
- Les portes palières ne sont pas étanches à l'air.
- Certaines fenêtres ne remplissent pas leurs fonctions d'étanchéité et sont incorrectement équipées (défaut de poignée).
- L'installation électrique est défectueuse : difficulté d'accès du tableau de répartition (RDC), risque d'accès direct à des appareillages nus sous tension.
- Présence de nuisibles (rats, cafards).

Ce local est mis à disposition aux fins d'habitation par la SCI FONCIERE CATALANE SAINT JACQUES domiciliée à PERPIGNAN (66000) 9 rue d'En Calce.

CONSIDERANT qu'il est impossible de remédier aux problèmes dans le cadre d'une procédure de déclaration d'insalubrité remédiable,

CONSIDERANT que la mise à disposition de ces locaux est contraire aux dispositions de l'article L.1331-24 du code la santé publique ;

CONSIDERANT que cette situation constitue un danger pour la santé des occupants ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu d'y mettre fin ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées Orientales:

## **ARRETE**

### **ARTICLE 1**

La SCI FONCIERE CATALANE SAINT JACQUES identifiée au SIREN sous le numéro 829255918 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN domiciliée à PERPIGNAN (66000) 9 rue d'En Calce, est mise en demeure de mettre fin à la location ou à la mise à disposition aux fins d'habitation du local non destiné à cet usage situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 24 rue Fontaine Neuve 66000 PERPIGNAN dont elle est propriétaire suivant acte de Maître DESBOEUF Sabelline, notaire associé à PERPIGNAN, en date du 30 novembre 2017 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de PERPIGNAN le \*\*\*, volume \*\*\* P n\*\*\*\*, dans le délai de 3 mois suivant la notification du présent arrêté:

Le propriétaire est tenu de mettre en sécurité de l'installation électrique dans le délai de 15 jours à compter de la notification du présent arrêté et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.

Au départ des occupants suite à leur relogement dans les conditions visées à l'article 2 du présent arrêté, le propriétaire est tenu de prendre toutes les mesures pour empêcher l'usage de ces locaux aux fins d'habitation et si nécessaire d'en interdire l'accès.

## **ARTICLE 2**

En application des articles L.521.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits en annexe au présent arrêté, la SCI FONCIERE CATALANE SAINT JACQUES est tenue d'assurer le relogement définitif des occupants actuels dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté. Ce relogement définitif devra être adapté à leurs possibilités et à leurs besoins et devra se conformer aux dispositions des articles précités.

À compter de l'envoi de la notification du présent arrêté à la SCI FONCIERE CATALANE SAINT JACQUES, tout loyer ou tout autre redevance cesse d'être dû sans préjudice du respect des droits des occupants au titre de leurs baux ou contrats d'occupation.

## **ARTICLE 3**

Si au terme du délai prévu par l'article 1 du présent arrêté, le propriétaire n'a pas mis fin à l'occupation des locaux susvisés et n'a pas rempli son obligation de relogement dans les conditions précisées à l'article 2 du présent arrêté, un procès-verbal sera établi et adressé au Procureur de la République aux fins de poursuites en application de l'article L.1337-4 du Code de la Santé Publique annexé au présent arrêté et cas échéant, il sera fait application des articles L521-3-1 à L521-3-4 et L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, également reproduit en annexe au présent arrêté.

## **ARTICLE 4**

Le présent arrêté sera notifié à :

- La SCI FONCIERE CATALANE SAINT JACQUES, propriétaire ;
- Madame CASAR Sarah, occupante ;

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Procureur de la République du Département des Pyrénées Orientales,
- M. le Maire de PERPIGNAN,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Présidente du Conseil Général, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,
- Monsieur le Directeur des services fiscaux,
- Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole.,
- Madame le Directeur du Service Communal D'hygiène et Santé de Perpignan

## **ARTICLE 5**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé

(Direction générale de la santé- EA2- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de

l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

#### **ARTICLE 6**

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le Maire de PERPIGNAN ;  
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;  
Madame le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera  
publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à PERPIGNAN, le 23 juillet 2018

Le Préfet

Pour le Préfet, par délégation,  
la sous-préfète, directrice de cabinet,

Edwige DARRACQ

**ANNEXE à L'ARRETE PREFECTORAL  
CODE DE LA SANTE PUBLIQUE**

**Art. L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :**

*I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :*  
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

*II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :*

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

*III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :*  
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, I. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, déteriorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, I. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

*IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :*

*1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;*

*2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.*

*V. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. Les peines encourues par les personnes morales sont :*

- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.



*VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.*

*Art L521-1 à L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

*Art L521-1*

*Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.*

*Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :*

*- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;*

*- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;*

*- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.*

*Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.*

*Art L521-2*

*L. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.*

*Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.*

*Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.*

*Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.*

*Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.*

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### Art L521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.







Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation des  
Pyrénées-Orientales  
Service santé-  
environnement  
Unité Lutte contre  
l'Habitat Indigne

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
DTARS66-SPE-mission habitat2018219-0001**

**PORTANT DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ DE L'IMMEUBLE  
SIS 4 RUE DU VERRE A RIVESALTES (66600)  
(PARCELLE E704 et 707 ) APPARTENANT A LA  
SCI AAF « ANTOINE ALBERT FERRANTE »,  
GEREE PAR M. ALBERT FERRANTE,  
64 ROUTE NATIONALE, 3EME ETAGE, 66000 PERPIGNAN**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,**

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30,  
L. 1337-4 , R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521-1 à  
L 521-4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement  
décent ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM-SEFSR-2017031-0001 du 31 janvier 2017  
instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et  
des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée  
consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU le règlement sanitaire départemental des Pyrénées Orientales de mai 1980  
modifié ;

VU le rapport motivé relatif à la visite réalisée le 21 mars 2018, réalisée par  
l'Agence Régionale de Santé Occitanie – Délégation départementale des Pyrénées  
Orientales, proposant l'insalubrité réparable de l'immeuble sis 4 rue du verre à  
Rivesaltes (66600) (parcelles E704 et 707) appartenant à la SCI AAF « Antoine  
Albert Ferrante », gérée par M. Albert Ferrante, 64 route nationale, 3<sup>ème</sup> étage, 66000  
Perpignan ;

VU la lettre du 16 mai 2018, en recommandé avec accusé de réception transmise au  
propriétaire, l'avisant de la tenue de la réunion du CODERST et de la faculté qu'il a  
de produire leurs observations ;

VU l'avis de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) du 26 juin 2016 consultée sur les déclarations d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis du 23 mai 2018 de l'architecte des Bâtiments de France favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de cet immeuble situé dans un espace protégé (abords de Monuments Historiques, PSMV, ZPPAUP), respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle ;

CONSIDERANT que l'immeuble sis de l'immeuble sis 4 rue du verre à RIVESALTES (66600) - parcelles cadastrées E704 et 707, constitue un danger pour la santé et la sécurité de ses occupants, compte tenu notamment des dysfonctionnements suivants :

### **Parties communes**

- présence de déchets divers dans le local accueillant les boîtes aux lettres, ainsi que le hall d'entrée. Selon le propriétaire et certains locataires les lieux seraient squattés par des jeunes du quartier et ce malgré les efforts fournis par le propriétaire (retrait de la poignée extérieure, pose de sonnette individuelle, dépôts de plaintes répétés),
- deux des locaux, faisant office de remise, ont été visités ; ils sont remplis à ras bord d'objets divers. Malgré des traitements répétés par des entreprises spécialisées, mandatées par le propriétaire, des nuisibles seraient toujours présents,
- le plafond de la remise dédiée au logement du 1er étage présente un affaissement,
- présence de sacs poubelles contenant des déchets ménagers et du mobilier divers, sont stockés sur le palier R+1
- revêtements de la cage d'escalier très abîmés et dégradés, et ce, particulièrement sur la partie comprise entre le RDC et le 1<sup>er</sup> étage
- la construction étant antérieure à 1949, présence de plomb suspectée,
- absence de rampe au niveau de la volée d'escalier menant du R+2 au R+3,
- la fermeture du puits de jour par une verrière en son sommet prive les fenêtres donnant sur ce dernier d'ouverture sur l'extérieur.

### **Parties privatives :**

#### Logement situé au 1<sup>er</sup> étage :

- cuisine inutilisable suite au décrochement du plancher de la salle d'eau du logement situé au-dessus ; des étaies maintiennent la structure,
- les pièces sont équipées de convecteurs, ces derniers ne sont pas utilisés car trop consommateur d'énergie pour une faible efficacité aux dires de la locataire,
- éclairage naturel insuffisant dans les deux chambres dont les fenêtres donnent uniquement sur un puits de lumière s'élevant sur 2 étages,
- éclairage naturel insuffisant au niveau du coin salon. Ce dernier se situe en fond de salle à l'opposé de l'unique fenêtre équipant la pièce,
- la fermeture du puits de jour par une verrière en son sommet prive les fenêtres donnant sur ce dernier d'ouverture sur l'extérieur,
- présence de fissures au niveau des murs,
- encadrement de porte de la chambre donnant sur la rue en partie décalé,

- défaut de système de ventilation adapté dans la salle d'eau, le cabinet d'aisance et le coin cuisine,
- absence d'entrée d'air frais au niveau des fenêtres,
- faïence décollée et cassée en différents endroits de la salle d'eau ne garantissant pas une étanchéité à l'eau,
- la construction étant antérieure à 1949, présence de plomb suspectée,
- absence de diagnostic amiante connu.

Logement situé au 2eme étage porte gauche :

- éclairage naturel insuffisant au niveau du coin salon. Ce dernier se situe en fond de pièce à l'opposé de l'unique fenêtre,
- éclairage naturel insuffisant au niveau de la chambre : la fenêtre équipant la pièce donne sur un puits de lumière qui s'élève sur un étage,
- la fermeture du puits de jour par une verrière en son sommet prive la fenêtre donnant sur ce dernier d'ouverture sur l'extérieur,
- dégradation du parquet au niveau du coin cuisine, le revêtement est sur plus d'1 m<sup>2</sup> déformé et humide,
- absence de flexible et de pommeau au niveau de la douche,
- défaut de système de ventilation adapté dans la salle d'eau, le cabinet d'aisance et le coin cuisine,
- absence d'entrée d'air frais au niveau des fenêtres,
- la construction étant antérieure à 1949, présence de plomb suspectée,
- absence de diagnostic amiante connu.

Logement situé au 2<sup>eme</sup> étage, porte droite :

- le plancher de la salle d'eau, resté en place, menace de s'effondrer en totalité dans le logement du dessous
- éclairage naturel insuffisant au niveau du coin salon/chambre. Ce dernier se situe en fond de pièce à l'opposé de l'unique fenêtre,
- absence de moyen de chauffage : le locataire a retiré le convecteur,
- défaut de système de ventilation adapté dans la salle d'eau et le coin cuisine,
- présence d'une très forte humidité dans la salle d'eau, un développement important de moisissures est visible sur la quasi-totalité du mur tapissé,
- défaut étanchéité des canalisations d'eau ayant généré l'effondrement du plancher dans l'appartement inférieur,
- absence d'entrée d'air frais au niveau des fenêtres,
- communication directe du cabinet d'aisances et du coin où se prennent les repas.
- la construction étant antérieure à 1949, présence de plomb suspectée,
- absence de diagnostic amiante connu.

Logement situé au 3eme étage :

- défaut d'étanchéité des fenêtres des 2 chambres,
- chauffage par convecteur électrique inadapté, une des chambres est particulièrement froide, des moisissures commencent à se développer dans un coin de la chambre,
- absence d'entrée d'air frais au niveau des fenêtres,
- ventilation mécanique présente dans la salle d'eau et le coin cuisine mais hors service,
- la construction étant antérieure à 1949, présence de plomb suspectée,
- absence de diagnostic amiante connu.

CONSIDERANT que la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) consultée sur les déclarations d'insalubrité est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité des parties communes et de l'ensemble des logements,

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées Orientales ;

## A R R E T E

### ARTICLE 1

L'immeuble sis 4 rue du verre à Rivesaltes (66600) – références cadastrales E704 et E707 - appartenant à la SCI AAF « Antoine Albert Ferrante », gérée par M. Albert Ferrante, 64 route nationale, 3eme étage, 66000 Perpignan , propriété acquise en date du 3 mars 1989 par acte de vente, reçu par Maitre Doat, et publié le 7 avril 1989 sous la formalité volume 4852 N°25, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, avec interdiction d'habiter, d'utiliser et de louer en l'état, à compter de la notification du présent arrêté préfectoral.

### ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai maximum de 12 mois les mesures ci- après :

#### Au niveau des parties communes

- Procéder au retrait des déchets et autres encombrants et nettoyage complet du hall, des paliers et de la cage d'escalier,
- Mettre l'installation électrique en sécurité. Fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur,
- Réaliser un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) avant les travaux.
- Mettre fin à l'accessibilité au plomb sur les revêtements qui auront été identifiés dans le CREP,
- Réaliser une mesure d'empoussièrement plomb (après travaux) comme prévu par la réglementation en vigueur,
- Vérifier la conformité des systèmes de retenue des personnes aux fenêtres et dans la cage d'escaliers (paliers), mettre aux normes les éléments le nécessitant,
- Installer une main courante sur la dernière volée d'escalier,
- Faire vérifier par un homme de l'art la solidité des planchers et leur stabilité et réaliser les travaux éventuellement prescrits pour assurer la sécurité du bâti,
- Procéder à la réfection totale des revêtements des murs, des sols et des plafonds et mettre en place un revêtement adapté,

- Retirer la verrière recouvrant le puits de jour afin de donner aux fenêtres donnant sur ce puits une ouverture sur l'extérieur.
- Etanchéfier et créer un système d'évacuation des eaux pluviales au niveau du plancher du puits de lumière avant d'éviter toute stagnation d'eau,
- Procéder à l'éradication des nuisibles après avoir totalement vidés les locaux qui font office de remise de l'ensemble de leur contenu,
- Réaliser un diagnostic amiante et mettre en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.

#### **Au niveau des parties privatives, pour l'ensemble des logements**

- Réaménager les logements de façon à obtenir un éclairage naturel suffisant dans toutes les pièces de vie,
- Remettre en état le plancher haut du coin cuisine du logement du 1<sup>er</sup> étage,
- Assécher et remettre en état les structures qui ont fait l'objet du dégât des eaux dans les logements du 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>eme</sup> étage porte droite,
- Faire vérifier par un homme de l'art la solidité des planchers, ainsi que leur stabilité et réaliser les travaux éventuellement prescrits pour assurer la sécurité du bâti,
- Procéder à la réfection totale des revêtements des murs, des sols et des plafonds dégradés et mettre en place d'un revêtement adapté, notamment dans les pièces d'eau des logements du 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>eme</sup> étage porte droite et s'assurer de leur étanchéité à l'eau,
- Rechercher et remédier à l'ensemble des défauts d'étanchéité des canalisations de distribution d'eau de l'immeuble
- Fournir une attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur, indiquant la mise en sécurité des installations électrique,
- Réparer ou remplacer si nécessaires les menuiseries (fenêtres, volets et porte) pour les rendre étanches à l'air et à l'eau,
- Fixer les appareils de chauffage dans les règles de l'art,
- S'assurer que le système de chauffage est suffisant et adapté (les équipements installés ne doivent pas générer de situation de précarité énergétique),
- Mettre en place un système de ventilation efficient et efficace dans l'ensemble (réglettes d'entrées d'air calibrées aux fenêtres étanches, système de ventilation permanente dans les pièces humides...),
- Vérifier la conformité des garde-corps aux règles de sécurité en vigueur, reprendre ou mettre en place des systèmes de retenue des personnes adaptés aux fenêtres le nécessitant,
- Réaliser un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) avant les travaux.
- Mettre fin à l'accessibilité au plomb sur les revêtements qui auront été identifiés dans le CREP,
- Réaliser un diagnostic amiante et mettre en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.

Ce délai court à compter de la notification du présent arrêté.

La non-exécution des mesures prescrites dans le délai précisé ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L.1331-29 du Code de la santé publique.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.



### **ARTICLE 3**

Le logement susvisé est interdit à l'habitation sous 3 mois.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 dispose d'un délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté pour informer le préfet et le maire de Rivesaltes de l'offre d'hébergement qu'il aura faite aux occupants du logement pour se conformer aux obligations prévues par l'article L521-3-1 (I) du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire mentionné à l'article 1 du présent arrêté est tenu d'assurer et de contribuer financièrement au relogement temporaire des occupants (comme prévu par l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation) durant les travaux le nécessitant.

A défaut pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui sera effectué par la collectivité publique, aux frais du propriétaire mentionné en article 1 du présent arrêté.

### **ARTICLE 4**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux règles de salubrité, par les agents compétents.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

### **ARTICLE 5**

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3 -2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits respectivement en annexes 2 et 3.

### **ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des logements concernés.

Il sera également affiché à la mairie de RIVESALTES, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

### **ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière - bureau 2 - dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

## ARTICLE 8

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

## ARTICLE 9

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

M. le Président de la Chambre des Notaires ;  
M. le Procureur de la République ;  
Monsieur le maire de Rivesaltes ;  
Monsieur le Président de la communauté urbaine Perpignan méditerranée métropole ;  
M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;  
M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;  
Mme. La Présidente du Conseil Départemental, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles ;  
M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ;  
M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement.

## ARTICLE 10

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le maire de Rivesaltes,  
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;  
Monsieur le Commandant du groupement de gendarmerie du département ;  
Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Fait à Perpignan, le 07 août 2018

Le Préfet

Le Préfet  
**Philippe CHOPIN**

## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de

péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

### **Article L521-3-1**

I. -Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

Arrêté préfectoral d'insalubrité

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-I du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

Arrêté préfectoral d'insalubrité

occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un Arrêté préfectoral d'insalubrité



établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

#### **Article L521-3-4**

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

## ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

### Art. L. 1337-4

- I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
  - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.
- II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
  - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
  - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
  - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
- 1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.
- Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;
- 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- 3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en Arrêté préfectoral d'insalubrité

nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

## **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il

Arrêté préfectoral d'insalubrité

s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;  
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES



Délégation des Pyrénées-  
Orientales  
Service santé-environnement  
Mission habitat

**ARRETE PREFECTORAL  
N° DTARS66-SPE-missionHabitat- 2018221-0001**

**PORTANT DECLARATION DE MAINLEVEE  
D'INSALUBRITE D'UN LOGEMENT SITUE  
18 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER  
66270 LE SOLER  
APPARTENANT A  
Monsieur PACCULL Jean Claude  
Résidant 9 avenue de la Croix du Capitaine  
34070 MONTPELLIER  
(PARCELLE AO 193 )**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique et notamment les articles L 1331-26 et suivants ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.521-1 à L.521-3-2 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DTARS66-SPE-mission habitat-2017363-0001 du 29 décembre 2017 déclarant insalubre remédiable sans interdiction d'habiter mais interdiction et de relouer en l'état le logement sis 18 rue Paul Vaillant Couturier à LE SOLER (66270), propriété de M PACCULL Jean-Claude ;

VU le contrôle de l'installation électrique réalisé par le cabinet d'expertises « Diag et associés » en date du 23/07/2018 mentionnant l'absence d'anomalie

VU le contrôle après travaux plomb transmis réalisé le 11/01/2018 par le cabinet « diag et associés », montrant une concentration en plomb acido-soluble conforme aux normes en vigueur

Vu le rapport établi par l'Agence Régionale de Santé constatant l'achèvement des travaux de sortie d'insalubrité à la date du 07/08/2018 et exécutés en application de l'arrêté d'insalubrité remédiable susvisé ;

CONSIDERANT que les travaux réalisés dans le respect des règles de l'art ont permis de résorber les causes d'insalubrité mentionnées dans l'arrêté préfectoral n° n°DTARS66-SPE-mission habitat-2017363-0001 du 29 décembre 2017 et que le

12, boulevard Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81.78.00



logement du 18 rue Paul Vaillant Couturier à LE SOLER ne présente plus de risque pour la santé de l'occupant ou des voisins ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées Orientales ;

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup>**

L'arrêté préfectoral n° DTARS66-SPE-mission habitat-2017363-0001 du 29 décembre 2017 déclarant insalubre remédiable le logement situé au 18 rue Paul Vaillant Couturier à LE SOLER (66270), est abrogé.

### **ARTICLE 2**

Le présent arrêté sera notifié à Monsieur PACCULL Jean Claude, 9 avenue de la Croix du Capitaine 34000 MONTPELLIER

Il sera affiché à la mairie de LE SOLER.

### **ARTICLE 3**

A compter de la notification du présent arrêté, le logement peut à nouveau être utilisé aux fins d'habitation.

Les loyers ou indemnités d'occupation de ce logement seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification ou l'affichage du présent arrêté.

### **ARTICLE 4**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme La Présidente du Conseil Départemental, Direction de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,
- M. Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

## **ARTICLE 5**

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière à la diligence et aux frais des propriétaires.

## **ARTICLE 6**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet des Pyrénées Orientales soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé – EA 2 - 14, avenue Duquesne 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

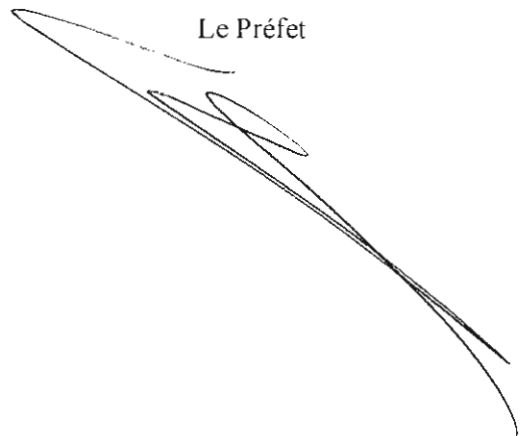
Un recours contentieux peut également être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier) dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

## **ARTICLE 7**

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
  - Madame le Maire de LE SOLER;
  - Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;
  - Monsieur le commandant du groupement de gendarmerie des Pyrénées-Orientales ;
  - Madame la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;
- sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Perpignan, le 9 août 2018

Le Préfet



## **ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation**

### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3. Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

### **Article L521-2**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

.../...

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de logement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

### **Article L521-3-1**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le logement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le logement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le logement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au logement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le logement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le logement, égale à un an du loyer prévisionnel.

.../...

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-2**

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

### **Article L521-3-4**

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

.../...

## **ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique**



#### **Art. L. 1337-4**

- I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
  - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.
- II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
  - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
  - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
  - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
  - 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- V. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
- Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;
  - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
- VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

.../...

### **ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation**

#### **Article L521-4**

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes:

- 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
- 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

#### **Article L111-6-1**

Sont interdites :

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

.../...

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre

à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

-l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal;

-les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

DECISION TARIFAIRE N° 986 PORTANT FIXATION DU FORFAIT GLOBAL DE  
. SOINS POUR 2018 DE  
FAM LES MOUETTES - 660009879

La Directrice Générale de l'ARS Occitanie

- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- VU le Code de la Sécurité Sociale ;
- VU la loi n° 2017-1836 du 30/12/2017 de financement de la Sécurité Sociale pour 2018 publiée au Journal Officiel du 31/12/2017 ;
- VU l'arrêté ministériel du 18/05/2018 publié au Journal Officiel du 20/05/2018 pris en application de l'article L314-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles fixant, pour l'année 2018 l'objectif global de dépenses d'assurance maladie et le montant total de dépenses pour les établissements et services relevant de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie ;
- VU la décision du 24/05/2018 publiée au Journal Officiel du 30/05/2018 relative aux dotations régionales limitatives 2018 et à la moyenne nationale des besoins en soins requis 2018 ;
- VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Madame Monique CAVALIER en qualité de Directrice Générale de l'agence régionale de santé Occitanie ;
- VU la décision de délégation de signature du directeur général de l'ARS vers le délégué départemental de PYRENEES-ORIENTALES en date du 01/03/2017 ;
- VU l'autorisation ou le renouvellement d'autorisation en date du 22/06/2015 de la structure FAM dénommée FAM LES MOUETTES (660009879) sise 17, bis chemin Mas Bordas, 66530, CLAIRA et gérée par l'entité dénommée ASSOC LE VAL DE SOURNIA (660786542) ;
- Considérant la transmission des propositions budgétaires et de ses annexes en date du 27/10/2017 par la personne ayant qualité pour représenter la structure dénommée FAM LES MOUETTES (660009879) pour 2018 ;
- Considérant les propositions de modifications budgétaires transmises par courrier(s) en date du 11/06/2018 , par la délégation départementale de Pyrénées-Orientales ;
- Considérant la réponse à la procédure contradictoire en date du 15/06/2018 adressée par la personne ayant qualité pour représenter l'entité gestionnaire ;
- Considérant la décision d'autorisation budgétaire finale en date du 19/06/2018.

DECIDE

Article 1<sup>ER</sup> A compter du 01/07/2018, le forfait global de soins est fixé à 458 283.83€ au titre de 2018, dont 0.00€ à titre non reconductible.

Pour 2018, la fraction forfaitaire mensuelle s'établit, en application de l'article R314-111 du CASF, à 38 190.32€.

Soit un forfait journalier de soins de 74.20€.

Article 2 A compter du 1er janvier 2019, en application de l'article L.314-7 du CASF, les tarifs de reconduction sont fixés, à titre transitoire, à :

- forfait annuel global de soins 2019 : 458 283.83€  
(douzième applicable s'élevant à 38 190.32€)
- forfait journalier de soins de reconduction de 74.20€

Article 3 Les recours contentieux dirigés contre la présente décision doivent être portés devant le Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale sis Cour administrative d'appel de Bordeaux 17 cours de Verdun, 33074, Bordeaux Cedex dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles elle sera notifiée, à compter de sa notification.


Article 4 La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Article 5 La Directrice Générale de l'ARS Occitanie est chargée(e) de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à l'entité gestionnaire ASSOC LE VAL DE SOURNIA (660786542) et à l'établissement concerné.

Fait à PERPIGNAN,

Le 19/06/2018

Par délégation le Délégué Départemental

Pour la Directrice Générale de  
l'Agence Régionale de Santé Occitanie  
et par délégation, le Délégué Départemental  
des Pyrénées-Orientales  
  
Guillaume DUBOIS

DECISION TARIFAIRE N° 992 PORTANT FIXATION DU FORFAIT GLOBAL DE  
SOINS POUR 2018 DE  
FAM LE VAL D'AGLY - 660787003

La Directrice Générale de l'ARS Occitanie

- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- VU le Code de la Sécurité Sociale ;
- VU la loi n° 2017-1836 du 30/12/2017 de financement de la Sécurité Sociale pour 2018 publiée au Journal Officiel du 31/12/2017 ;
- VU l'arrêté ministériel du 18/05/2018 publié au Journal Officiel du 20/05/2018 pris en application de l'article L314-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles fixant, pour l'année 2018 l'objectif global de dépenses d'assurance maladie et le montant total de dépenses pour les établissements et services relevant de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie ;
- VU la décision du 24/05/2018 publiée au Journal Officiel du 30/05/2018 relative aux dotations régionales limitatives 2018 et à la moyenne nationale des besoins en soins requis 2018 ;
- VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Madame Monique CAVALIER en qualité de Directrice Générale de l'agence régionale de santé Occitanie ;
- VU la décision de délégation de signature du directeur général de l'ARS vers le délégué départemental de PYRENEES-ORIENTALES en date du 01/03/2017 ;
- VU l'autorisation ou le renouvellement d'autorisation en date du 03/01/2017 de la structure FAM dénommée FAM LE VAL D'AGLY (660787003) sise 29, avenue de l'Agly, 66600, RIVESALTES et gérée par l'entité dénommée ASSOCIATION APF FRANCE HANDICAP (750719239) ;
- Considérant la transmission des propositions budgétaires et de ses annexes en date du 27/10/2017 par la personne ayant qualité pour représenter la structure dénommée FAM LE VAL D'AGLY (660787003) pour 2018 ;
- Considérant les propositions de modifications budgétaires transmises par courrier(s) en date du 11/06/2018 , par la délégation départementale de Pyrénées-Orientales ;
- Considérant la réponse à la procédure contradictoire en date du 13/06/2018 adressée par la personne ayant qualité pour représenter l'entité gestionnaire ;
- Considérant la décision d'autorisation budgétaire finale en date du 19/06/2018.




DECIDE

- Article 1<sup>ER</sup> A compter du 01/07/2018, le forfait global de soins est fixé à 799 064.12€ au titre de 2018, dont 0.00€ à titre non reconductible.
- Pour 2018, la fraction forfaitaire mensuelle s'établit, en application de l'article R314-111 du CASF, à 66 588.68€.
- Soit un forfait journalier de soins de 72.72€.
- Article 2 A compter du 1er janvier 2019, en application de l'article L.314-7 du CASF, les tarifs de reconduction sont fixés, à titre transitoire, à :
- forfait annuel global de soins 2019 : 799 064.12€  
(douzième applicable s'élevant à 66 588.68€)
  - forfait journalier de soins de reconduction de 72.72€
- Article 3 Les recours contentieux dirigés contre la présente décision doivent être portés devant le Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale sis Cour administrative d'appel de Bordeaux 17 cours de Verdun, 33074, Bordeaux Cedex dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles elle sera notifiée, à compter de sa notification.
- Article 4 La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture.
- Article 5 La Directrice Générale de l'ARS Occitanie est chargé(e) de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à l'entité gestionnaire ASSOCIATION APF FRANCE HANDICAP (750719239) et à l'établissement concerné.

Fait à PERPIGNAN,

Le 19/06/2018

Par délégation le Délégué Départemental

Pour la Directrice Générale de  
l'Agence Régionale de Santé Occitanie  
et par délégation, le Délégué Départemental  
des Pyrénées-Orientales  
  
Guillaume DUBOIS

DECISION TARIFAIRE N° 1007 PORTANT FIXATION DU FORFAIT GLOBAL DE  
SOINS POUR 2018 DE  
SAMSAH 66 3C - 660010000

La Directrice Générale de l'ARS Occitanie

- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- VU le Code de la Sécurité Sociale ;
- VU la loi n° 2017-1836 du 30/12/2017 de financement de la Sécurité Sociale pour 2018 publiée au Journal Officiel du 31/12/2017 ;
- VU l'arrêté ministériel du 18/05/2018 publié au Journal Officiel du 20/05/2018 pris en application de l'article L314-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles fixant, pour l'année 2018 l'objectif global de dépenses d'assurance maladie et le montant total de dépenses pour les établissements et services relevant de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie ;
- VU la décision du 24/05/2018 publiée au Journal Officiel du 30/05/2018 relative aux dotations régionales limitatives 2018 et à la moyenne nationale des besoins en soins requis 2018 ;
- VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Madame Monique CAVALIER en qualité de Directrice Générale de l'agence régionale de santé Occitanie ;
- VU la décision de délégation de signature du directeur général de l'ARS vers le délégué départemental de PYRENEES-ORIENTALES en date du 01/03/2017 ;
- VU l'autorisation ou le renouvellement d'autorisation en date du 16/12/2015 de la structure SAMSAH dénommée SAMSAH 66 3C (660010000) sise 15, avenue de la Gare, 66500, PRADES et gérée par l'entité dénommée GCSMS SAMSAH 66 3C (660010042) ;
- Considérant la transmission des propositions budgétaires et de ses annexes en date du 27/10/2017 par la personne ayant qualité pour représenter la structure dénommée SAMSAH 66 3C (660010000) pour 2018 ;
- Considérant les propositions de modifications budgétaires transmises par courrier(s) en date du 11/06/2018 , par la délégation départementale de Pyrénées-Orientales ;
- Considérant la réponse à la procédure contradictoire en date du 13/06/2018 adressée par la personne ayant qualité pour représenter l'entité gestionnaire ;
- Considérant la décision d'autorisation budgétaire finale en date du 19/06/2018.

DECIDE

Article 1<sup>ER</sup> A compter du 01/07/2018, le forfait global de soins est fixé à 144 721.01€ au titre de 2018, dont 0.00€ à titre non reconductible.

Pour 2018, la fraction forfaitaire mensuelle s'établit, en application de l'article R314-111 du CASF, à 12 060.08€.

Soit un forfait journalier de soins de 39.65€.

Article 2 A compter du 1er janvier 2019, en application de l'article L.314-7 du CASF, les tarifs de reconduction sont fixés, à titre transitoire, à :

- forfait annuel global de soins 2019 : 144 721.01€  
(douzième applicable s'élevant à 12 060.08€)
- forfait journalier de soins de reconduction de 39.65€

Article 3 Les recours contentieux dirigés contre la présente décision doivent être portés devant le Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale sis Cour administrative d'appel de Bordeaux 17 cours de Verdun, 33074, Bordeaux Cedex dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles elle sera notifiée, à compter de sa notification.


Article 4 La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Article 5 La Directrice Générale de l'ARS Occitanie est chargé(e) de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à l'entité gestionnaire GCSMS SAMSAH 66 3C (660010042) et à l'établissement concerné.

Fait à PERPIGNAN,

Le 19/06/2018

Par délégation le Délégué Départemental

Pour la Directrice Générale de  
l'Agence Régionale de Santé Occitanie  
et par délégation, le Délégué Départemental  
des Pyrénées-Orientales  
  
Guillaume BUREL

DECISION TARIFAIRE N°1013 PORTANT FIXATION DU PRIX DE JOURNEE  
POUR 2018 DE  
MAS DES SOURCES - 660006198

La Directrice Générale de l'ARS Occitanie

- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- VU le Code de la Sécurité Sociale ;
- VU la loi n° 2017-1836 du 30/12/2017 de financement de la Sécurité Sociale pour 2018 publiée au Journal Officiel du 31/12/2017 ;
- VU l'arrêté ministériel du 18/05/2018 publié au Journal Officiel du 20/05/2018 pris en application de l'article L314-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles fixant, pour l'année 2018 l'objectif global de dépenses d'assurance maladie et le montant total de dépenses pour les établissements et services relevant de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie ;
- VU la décision du 24/05/2018 publiée au Journal Officiel du 30/05/2018 relative aux dotations régionales limitatives 2018 et à la moyenne nationale des besoins en soins requis 2018 ;
- VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Madame Monique CAVALIER en qualité de Directrice Générale de l'agence régionale de santé Occitanie ;
- VU la décision de délégation de signature du directeur général de l'ARS vers le délégué départemental de PYRENEES-ORIENTALES en date du 01/03/2017
- VU l'autorisation ou le renouvellement d'autorisation en date du 22/01/2008 de la structure MAS dénommée MAS DES SOURCES (660006198) sise null, Route Nationale , 66360, OLETTE et gérée par l'entité dénommée APAPH LES SOURCES DE THUES (660000100) ;
- Considérant la transmission des propositions budgétaires et de ses annexes en date du 30/10/2017 par la personne ayant qualité pour représenter la structure dénommée MAS DES SOURCES (660006198) pour 2018;
- Considérant les propositions de modifications budgétaires transmises par courrier(s) en date du 11/06/2018 , par la délégation départementale de Pyrénées-Orientales ;
- Considérant la réponse à la procédure contradictoire en date du 13/06/2018 adressée par la personne ayant qualité pour représenter l'entité gestionnaire ;
- Considérant la décision d'autorisation budgétaire finale en date du 19/06/2018.

DECIDE

Article 1<sup>er</sup> A compter du 01/07/2018, pour 2018, les recettes et les dépenses prévisionnelles de la structure sont autorisées comme suit :

	GROUPES FONCTIONNELS	MONTANTS EN EUROS
DEPENSES	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante	569 557.00
	- dont CNR	0.00
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel	2 544 140.90
	- dont CNR	0.00
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure	323 056.00
	- dont CNR	0.00
	Reprise de déficits	
	TOTAL Dépenses	3 436 753.90
RECETTES	Groupe I Produits de la tarification	3 062 199.90
	- dont CNR	0.00
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation	361 580.00
	Groupe III Produits financiers et produits non encaissables	12 974.00
	Reprise d'excédents	
		TOTAL Recettes

Dépenses exclues du tarif : 0.00€

Article 2 Pour 2018, la tarification des prestations de la structure dénommée MAS DES SOURCES (660006198) est fixée comme suit, à compter du 01/07/2018:

Modalité d'accueil	INT	SEMI-INT	EXT	AUT_1	AUT_2	AUT_3
Prix de journée (en €)	262.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Article 3 A compter du 1er janvier 2019 , en application de l'article L.314-7 du CASF, les tarifs de reconduction, à titre transitoire, sont les suivants :

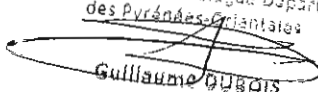
Modalité d'accueil	INT	SEMI-INT	EXT	AUT_1	AUT_2	AUT_3
Prix de journée (en €)	216.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

- Article 4 Les recours contentieux dirigés contre la présente décision doivent être portés devant le Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale sis Cour administrative d'appel de Bordeaux 17 cours de Verdun, 33074, Bordeaux Cedex dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles elle sera notifiée, à compter de sa notification.
- Article 5 La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture.
- Article 6 La Directrice Générale de l'ARS Occitanie est chargée(e) de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à l'entité gestionnaire « APAPH LES SOURCES DE THUES » (660000100) et à l'établissement concerné.

Fait à PERPIGNAN,

Le 19/06/2018

Par délégation le Délégué Départemental

Pour la Directrice Générale de  
l'Agence Régionale de Santé Occitanie  
et par délégation, le Délégué Départemental  
des Pyrénées-Orientales  
  
Guillaume DUBOIS



DECISION TARIFAIRE N°1033 PORTANT FIXATION DU PRIX DE JOURNEE  
POUR 2018 DE  
MAS LA DESIX - 660004821

La Directrice Générale de l'ARS Occitanie

- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- VU le Code de la Sécurité Sociale ;
- VU la loi n° 2017-1836 du 30/12/2017 de financement de la Sécurité Sociale pour 2018 publiée au Journal Officiel du 31/12/2017 ;
- VU l'arrêté ministériel du 18/05/2018 publié au Journal Officiel du 20/05/2018 pris en application de l'article L314-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles fixant, pour l'année 2018 l'objectif global de dépenses d'assurance maladie et le montant total de dépenses pour les établissements et services relevant de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie ;
- VU la décision du 24/05/2018 publiée au Journal Officiel du 30/05/2018 relative aux dotations régionales limitatives 2018 et à la moyenne nationale des besoins en soins requis 2018 ;
- VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Madame Monique CAVALIER en qualité de Directrice Générale de l'agence régionale de santé Occitanie ;
- VU la décision de délégation de signature du directeur général de l'ARS vers le délégué départemental de PYRENEES-ORIENTALES en date du 01/03/2017
- VU l'autorisation ou le renouvellement d'autorisation en date du 26/12/2017 de la structure MAS dénommée MAS LA DESIX (660004821) sise 12, RTE DE PRADES, 66730, SOURNIA et gérée par l'entité dénommée ASSOC LE VAL DE SOURNIA (660786542) ;
- Considérant la transmission des propositions budgétaires et de ses annexes en date du 30/10/2017 par la personne ayant qualité pour représenter la structure dénommée MAS LA DESIX (660004821) pour 2018;
- Considérant les propositions de modifications budgétaires transmises par courrier(s) en date du 11/06/2018 , par la délégation départementale de Pyrénées-Orientales ;
- Considérant la réponse à la procédure contradictoire en date du 18/06/2018 adressée par la personne ayant qualité pour représenter l'entité gestionnaire ;
- Considérant la décision d'autorisation budgétaire finale en date du 20/06/2018.

DECIDE

Article 1<sup>er</sup> A compter du 01/07/2018, pour 2018, les recettes et les dépenses prévisionnelles de la structure sont autorisées comme suit :

	GROUPES FONCTIONNELS	MONTANTS EN EUROS
DEPENSES	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante	278 687.18
	- dont CNR	0.00
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel	1 489 009.77
	- dont CNR	0.00
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure	437 052.82
	- dont CNR	0.00
	Reprise de déficits	
	TOTAL Dépenses	2 204 749.77
RECETTES	Groupe I Produits de la tarification	1 911 771.77
	- dont CNR	0.00
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation	192 240.00
	Groupe III Produits financiers et produits non encaissables	100 738.00
	Reprise d'excédents	
	TOTAL Recettes	2 204 749.77

Dépenses exclues du tarif : 0.00€

Article 2 Pour 2018, la tarification des prestations de la structure dénommée MAS LA DESIX (660004821) est fixée comme suit, à compter du 01/07/2018:

Modalité d'accueil	INT	SEMI-INT	EXT	AUT_1	AUT_2	AUT_3
Prix de journée (en €)	67.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Article 3 A compter du 1er janvier 2019 , en application de l'article L.314-7 du CASF, les tarifs de reconduction, à titre transitoire, sont les suivants :

Modalité d'accueil	INT	SEMI-INT	EXT	AUT_1	AUT_2	AUT_3
Prix de journée (en €)	198.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

- Article 4 Les recours contentieux dirigés contre la présente décision doivent être portés devant le Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale sis Cour administrative d'appel de Bordeaux 17 cours de Verdun, 33074, Bordeaux Cedex dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles elle sera notifiée, à compter de sa notification.
- Article 5 La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture.
- Article 6 La Directrice Générale de l'ARS Occitanie est chargé(e) de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à l'entité gestionnaire « ASSOC LE VAL DE SOURNIA » (660786542) et à l'établissement concerné.

Fait à PERPIGNAN,

Le 20/06/2018

Par délégation le Délégué Départemental

Pour la Directrice Générale de  
l'Agence Régionale de Santé Occitanie  
et par délégation, le Délégué Départemental  
des Pyrénées-Orientales  
  
Guillaume DUBOIS

DECISION TARIFAIRE N°1083 PORTANT FIXATION DE LA DOTATION

GLOBALE DE FINANCEMENT POUR 2018 DE

SESSAD MES BE - 660006248

2018 177 - 0001

La Directrice Générale de l'ARS Occitanie

- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- VU le Code de la Sécurité Sociale ;
- VU la loi n° 2017-1836 du 30/12/2017 de financement de la Sécurité Sociale pour 2018 publiée au Journal Officiel du 31/12/2017 ;
- VU l'arrêté ministériel du 18/05/2018 publié au Journal Officiel du 20/05/2018 pris en application de l'article L314-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles fixant, pour l'année 2018 l'objectif global de dépenses d'assurance maladie et le montant total de dépenses pour les établissements et services relevant de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie ;
- VU la décision du 24/05/2018 publiée au Journal Officiel du 30/05/2018 relative aux dotations régionales limitatives 2018 et à la moyenne nationale des besoins en soins requis 2018 ;
- VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Madame Monique CAVALIER en qualité de Directrice Générale de l'agence régionale de santé Occitanie ;
- VU la décision de délégation de signature du directeur général de l'ARS vers le délégué départemental de PYRENEES-ORIENTALES en date du 01/03/2017 ;
- VU l'autorisation ou le renouvellement en date du 09/09/2008 de la structure SESSAD dénommée SESSAD MES BE (660006248) sise 34, AV DE BELFORT, 66000, PERPIGNAN et gérée par l'entité dénommée EPMR (660000126) ;
- Considérant la transmission des propositions budgétaires et de ses annexes en date du 24/10/2017 par la personne ayant qualité pour représenter la structure dénommée SESSAD MES BE (660006248) pour 2018 ;
- Considérant les propositions de modifications budgétaires transmises par courrier(s) en date du 22/06/2018, par la délégation départementale de PYRENEES-ORIENTALES ;
- Considérant la réponse à la procédure contradictoire en date du 15/06/2018 adressée par la personne ayant qualité pour représenter l'entité gestionnaire ;

**DECIDE**

Article 1<sup>er</sup>

A compter du 01/07/2018, au titre de 2018, la dotation globale de financement est fixée à 716 707.12€.

Les recettes et les dépenses prévisionnelles de la structure sont autorisées comme suit :

	GROUPES FONCTIONNELS	MONTANTS EN EUROS
DEPENSES	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante	120 616.00
	- dont CNR	0.00
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel	506 811.12
	- dont CNR	0.00
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure	89 280.00
	- dont CNR	0.00
	Reprise de déficits	
	TOTAL Dépenses	716 707.12
RECETTES	Groupe I Produits de la tarification	716 707.12
	- dont CNR	0.00
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation	0.00
	Groupe III Produits financiers et produits non encaissables	0.00
	Reprise d'excédents	
	TOTAL Recettes	716 707.12

Dépenses exclues du tarif : 0.00€

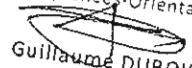
Pour 2018, la fraction forfaitaire mensuelle s'établit à 59 725.59€.

Le prix de journée est de 88.91€.

- Article 2 A compter du 1er janvier 2019, en application de l'article L.314-7 du CASF, les tarifs de reconduction sont fixés, à titre transitoire, à :
- dotation globale de financement 2019 : 716 707.12€  
(douzième applicable s'élevant à 59 725.59€)
  - prix de journée de reconduction : 88.91€
- Article 3 Les recours contentieux dirigés contre la présente décision doivent être portés devant le Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale sis Cour administrative d'appel de Bordeaux 17 cours de Verdun, 33074, Bordeaux Cedex dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles elle sera notifiée, à compter de sa notification.
- Article 4 La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture.
- Article 5 La Directrice Générale de l'agence régionale de santé Occitanie est chargé(e) de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à l'entité gestionnaire «EPMR» (660000126) et à la structure dénommée SESSAD MES BE (660006248).

Fait à PERPIGNAN , Le 26 juin 2018

Par délégation le Délégué Départemental

Pour la Directrice Générale de  
l'Agence Régionale de Santé Occitanie  
et par délégation, le Délégué Départemental  
des Pyrénées-Orientales  
  
Guillaume DUBOIS





DECISION TARIFAIRE N°1095 PORTANT FIXATION DU PRIX DE JOURNEE GLOBALISE  
POUR 2018 DE  
MAS FIL HARMONIE - 660006081

2018 177 - 0002

La Directrice Générale de l'ARS Occitanie

- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- VU le Code de la Sécurité Sociale ;
- VU la loi n° 2017-1836 du 30/12/2017 de financement de la Sécurité Sociale pour 2018 publiée au Journal Officiel du 31/12/2017 ;
- VU l'arrêté ministériel du 18/05/2018 publié au Journal Officiel du 20/05/2018 pris en application de l'article L314-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles fixant, pour l'année 2018 l'objectif global de dépenses d'assurance maladie et le montant total de dépenses pour les établissements et services relevant de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie ;
- VU la décision du 24/05/2018 publiée au Journal Officiel du 30/05/2018 relative aux dotations régionales limitatives 2018 et à la moyenne nationale des besoins en soins requis 2018 ;
- VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Madame Monique CAVALIER en qualité de Directrice Générale de l'agence régionale de santé Occitanie ;
- VU la décision de délégation de signature du directeur général de l'ARS vers le délégué départemental de PYRENEES-ORIENTALES en date du 01/03/2017 ;
- VU l'autorisation ou le renouvellement d'autorisation en date du 18/09/2007 de la structure MAS dénommée MAS FIL HARMONIE (660006081) sise 2, IMP EDMOND BRAZES, 66700, ARGELES-SUR-MER et gérée par l'entité dénommée ASSOCIATION APF FRANCE HANDICAP (750719239) ;
- Considérant la transmission des propositions budgétaires et de ses annexes en date du 30/10/2017 par la personne ayant qualité pour représenter la structure dénommée MAS FIL HARMONIE (660006081) pour 2018 ;
- Considérant les propositions de modifications budgétaires transmises par courrier(s) en date du 08/06/2018, par la délégation départementale de Pyrénées-Orientales ;
- Considérant la réponse à la procédure contradictoire en date du 15/06/2018 adressée par la personne ayant qualité pour représenter l'entité gestionnaire ;

**DECIDE**

Article 1<sup>er</sup> A compter du 01/07/2018, au titre de 2018, la dotation globalisée est fixée à 2 794 703.55 €.

Les recettes et les dépenses prévisionnelles de la structure sont autorisées comme suit :

	GROUPES FONCTIONNELS	MONTANTS EN EUROS
DEPENSES	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante	521 173.00
	- dont CNR	0.00
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel	2 008 902.55
	- dont CNR	0.00
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure	398 603.00
	- dont CNR	0.00
	Reprise de déficits	
	TOTAL Dépenses	2 928 678.55
RECETTES	Groupe I Produits de la tarification	2 794 703.55
	- dont CNR	0.00
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation	105 000.00
	Groupe III Produits financiers et produits non encaissables	28 975.00
	Reprise d'excédents	
	TOTAL Recettes	2 928 678.55

Dépenses exclues du tarif : 0.00€

Pour 2018, la fraction forfaitaire mensuelle s'établit à 232 891.96 €.

Soit un prix de journée globalisé de 306.10 €.

Article 2 A compter du 1er janvier 2019, en application de l'article L.314-7 du CASF, les tarifs de reconduction sont fixés, à titre transitoire, à :

- dotation globalisée 2019: 2 794 703.55 €.
- (douzième applicable s'élevant à 232 891.96 €.)
- prix de journée de reconduction de 306.10 €.

Article 3 Les recours contentieux dirigés contre la présente décision doivent être portés devant le Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale sis Cour administrative d'appel de Bordeaux 17 cours de Verdun, 33074, Bordeaux Cedex dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles elle sera notifiée, à compter de sa notification.

Article 4 La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Article 5 La Directrice Générale de l'ARS Occitanie est chargé(e) de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à l'entité gestionnaire « ASSOCIATION APF FRANCE HANDICAP » (750719239) et à l'établissement concerné.

Fait à PERPIGNAN, Le 26 juin 2018

Par délégation le Délégué Départemental

Pour la Directrice Générale de  
l'Agence Régionale de Santé Occitanie  
et par délégation, le Délégué Départemental  
des Pyrénées-Orientales



Guillaume DUBOIS

