

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

**ARRETE PREFECTORAL N° 2497 /2005**  
**PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE**  
**D'UN LOGEMENT SITUE EN REZ DE CHAUSSEE**  
**DANS L'IMMEUBLE SIS**  
**8, RUE DE LA LANTERNE - 66000 PERPIGNAN**  
**APPARTENANT A MONSIEUR ALARCON PHILIPPE**  
**DOMICILIE 2, IMPASSE DE LA TRAMONTANE**  
**66290 CERBERE**  
**ET GERE PAR IMMO GESTION SISE 50, AVENUE DU**  
**GENERAL DE GAULLE - 66000 PERPIGNAN**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur,**

VU les dispositions du livre 1 du chapitre IV du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants ;

VU la loi n° 70-612 du 10 Juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

VU le décret n°71-495 du 24 Juin 1971 ;

VU les articles R. 1334-1 à R.1334-13 du Code de la Santé Publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ;

VU l'article R.231-58-5 du Code du Travail relatif à la protection des travailleurs exposés au plomb métallique et à ses composés ;

VU les articles R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la Santé Publique relatif à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;

VU l'article D542-14 du Code de la Sécurité Sociale relatif aux conditions d'octroi de l'allocation logement ;

VU les circulaires ministérielles du 18 janvier 2001 et celle du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain concernant l'habitat insalubre ;

VU l'arrêté préfectoral n° 911/2003 portant création d'une délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2262/2004 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 911/2003 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène ;

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS du 31 août 2004 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative au logement en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 8, rue de la Lanterne à Perpignan ;

VU le diagnostic relatif à la présence de peintures au plomb du bureau d'études ACI du 15 octobre 2004 et les conclusions de ce diagnostic concluant à la présence de peintures au plomb accessible dans le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 8, rue de la Lanterne à Perpignan ;

VU le diagnostic relatif à la présence de peintures au plomb du bureau d'études ACI effectué dans le cadre de l'arrêté préfectoral d'insalubrité n° 2978/2004 du 27 juillet 2004, et les conclusions de ce diagnostic concluant à la présence de peintures au plomb accessible dans les parties communes de l'immeuble sis 8, rue de la Lanterne à Perpignan, les travaux ayant été notifiés le 24 septembre 2004 à l'agence Immo Gestion représentant M. ALARCON ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité irrémédiable du logement occupant le rez-de-chaussée de l'immeuble sis 8, rue de la Lanterne à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 15 février 2005 avec accusé de réception, retirée le 16 février 2005 par M. ALARCON Philippe, propriétaire du logement et de l'ensemble de l'immeuble, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU la séance de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène du 10 juin 2005 et son report du fait de l'absence de quorum ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 1<sup>er</sup> juillet 2005 ;

CONSIDERANT que le local du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 8, rue de la Lanterne à Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment sa situation en contrebas à un niveau inférieur d'un mètre environ par rapport au sol extérieur, la présence de chambres sans ouverture, l'insuffisance des ventilations, la présence de moisissures et de remontées d'eau tellurique, la présence d'une installation électrique précaire et d'un système de chauffage électrique insuffisant et vétuste, le mauvais état de la plomberie, ainsi que la présence de peintures au plomb dégradées ;

CONSIDERANT que ce local est semi-enterré, s'agissant d'un ancien commerce aménagé en habitation sans autorisation, et que les travaux concernant ce logement situé dans l'immeuble sis 8, rue de la Lanterne - rez-de-chaussée - à Perpignan nécessitent une rehausse de certains plafonds ainsi que des travaux en façade, ce que ne permet pas le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Perpignan ;

CONSIDERANT que l'agence Immo Gestion représentant M. ALARCON ne s'est pas conformée à la notification de travaux relative à la suppression des peintures au plomb accessibles dans les parties communes du 24 septembre 2004 ;

CONSIDERANT que les parties communes visées par la présente procédure doivent faire l'objet d'une réhabilitation du fait de la présence d'autres logements et de la présence de peintures au plomb accessibles au niveau des parties communes : le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible des portes du placard du rez-de-chaussée, de l'embrasure de la porte située en face des escaliers, des portes du palier du 1<sup>er</sup> étage ainsi que des portes du placard, des portes du palier du 2<sup>ème</sup> étage, des deux fenêtres de l'escalier au 2<sup>ème</sup> étage et la porte située en face des escaliers au palier du 3<sup>ème</sup> étage, ainsi que des portes permettant l'accès en toiture ;

**A R R E T E**

**ARTICLE 1**

Le logement du rez-de-chaussée situé dans l'immeuble sis 8, rue de la Lanterne à Perpignan, cadastré AK 554, appartenant à M. ALARCON Philippe domicilié 2, impasse de la Tramontane à 66290 CERBERE, en gestion par l'agence IMMO GESTION sise 50, avenue du Général de Gaulle à 66000 PERPIGNAN et anciennement occupé par M. PORTEBOEUF Cédric, est déclaré insalubre en l'état sans possibilité d'y remédier.

**ARTICLE 2**

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, le local du rez-de-chaussée est interdit à l'habitation.

L'interdiction d'habiter prend effet immédiatement, ce logement étant vide au jour de la séance du Conseil Départemental d'Hygiène.

Il est interdit de relouer ce local en l'état.

**ARTICLE 3**

Le propriétaire, M. ALARCON Philippe, devra procéder à la réalisation des mesures nécessaires pour mettre hors d'état d'être habitable et utilisable le local visé par l'arrêté dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

**ARTICLE 4**

M. ALARCON Philippe, propriétaire de l'immeuble, est mis en demeure de procéder dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer l'accessibilité au plomb :

- dans les parties communes, le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible des portes du placard du rez-de-chaussée, de l'embrasure de la porte située en face des escaliers, des portes du palier du 1er étage ainsi que des portes du placard, des portes du palier du 2<sup>ème</sup> étage, des deux fenêtres de l'escalier au 2<sup>ème</sup> étage et la porte située en face des escaliers au palier du 3<sup>ème</sup> étage, ainsi que des portes permettant l'accès en toiture.

**ARTICLE 5**

La main levée de l'arrêté d'insalubrité concernant le logement ne pourra être prononcée que si des travaux conformes au code de la construction et de l'habitation et aux règles d'urbanisme de la ville de Perpignan sont autorisés et réalisés.

La fin de l'état d'insalubrité concernant les parties communes ne pourra être prononcée qu'une fois le constat fait par l'autorité sanitaire de l'exécution des travaux mentionnés à l'article 4.

.../...

## ARTICLE 6

Faute d'exécuter les mesures susvisées dans les délais impartis, il y sera procédé d'office conformément à l'article L.1331-29 du Code de la santé publique.

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouvrés auprès de M. ALARCON, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

## ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1<sup>er</sup> bureau). Les frais en résultant seront à la charge de M. ALARCON Philippe, propriétaire.

## ARTICLE 8

M. ALARCON Philippe, propriétaire, est tenu au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles du Code de la Construction et de l'Habitation suivants :

**Art. L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :** *lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive pris en application des articles L.1331-23, L.1336-28 et du L.1336-3 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L.511.2, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3.*

*Ces dispositions sont applicables lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent temporairement inhabitable un logement. 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.*

**Art. L.521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :** *Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, 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 d'insalubrité ou de péril, ou dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L.1331-28-1 du code de la santé publique ou au deuxième alinéa de l'article L.511-1-1 du présent code, à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur la porte de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L.1331-28-3 du code de la santé publique ou à l'article L.511-2 du présent code.*

*Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux constatés dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril 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 ou de son affichage.*

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

*Dans les locaux 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 jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.*

*Art. L.521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation – I : En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.*

*Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis, sur le ou les lots concernés.*

*II – En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit 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. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.*

*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. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.*

*La créance résultant du non-respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée.*

*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 9**

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- SD7C- 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 10**

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- M. ALARCON Philippe, propriétaire,
- Agence IMMO GESTION, gestionnaire,
- Monsieur PORTEBOEUF Cédric, anciennement locataire.

.../...



PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

**ARRETE PREFECTORAL N° 2498/2005**  
**PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE**  
**D'UN LOGEMENT SITUE EN REZ DE CHAUSSEE**  
**DANS L'IMMEUBLE SIS**  
**5, RUE DE L'ANGUILLE A 66000 PERPIGNAN**  
**APPARTENANT A MADAME BLASCO YVETTE**  
**DOMICILIEE 18, AVENUE DES EAUX VIVES**  
**A PERPIGNAN**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur,**

VU les dispositions du livre 1 du chapitre IV du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants ;

VU la loi n° 70-612 du 10 Juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

VU le décret n°71-495 du 24 Juin 1971 ;

VU les articles R. 1334-1 à R.1334-13 du Code de la Santé Publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ;

VU l'article R.231-58-5 du Code du Travail relatif à la protection des travailleurs exposés au plomb métallique et à ses composés ;

VU les articles R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la Santé Publique relatif à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;

VU l'article D542-14 du Code de la Sécurité Sociale relatif aux conditions d'octroi de l'allocation logement ;

VU les circulaires ministérielles du 18 janvier 2001 et celle du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain concernant l'habitat insalubre ;

VU l'arrêté préfectoral n° 911/2003 portant création d'une délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène ;

.../...

VU l'arrêté préfectoral n° 2262/2004 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 911/2003 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène ;

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS du 13 juillet 2004 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative au logement en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 5, rue de l'Anguille à Perpignan ;

VU le diagnostic relatif à la présence de peintures au plomb du bureau d'études ACI du 16 août 2004 et les conclusions de ce diagnostic concluant à la présence de peintures au plomb accessible dans le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 5, rue de l'Anguille à Perpignan ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité irrémédiable du logement occupant le rez-de-chaussée de l'immeuble sis 5, rue de l'Anguille à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 15 février 2005 avec accusé de réception, retirée le 16 février 2005 par Mme BLASCO Yvette, propriétaire du logement et de l'ensemble de l'immeuble, invitant cette dernière à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU la séance de la délégation permanente du 10 juin 2005 et son report du fait de l'absence de quorum ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 1<sup>er</sup> juillet 2005 ;

CONSIDERANT que le local du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 5, rue de l'Anguille à Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment les ouvertures insuffisantes et le manque d'éclairage naturel du local, la ventilation insuffisante ne permettant pas un renouvellement d'air adéquat, la présence de moisissures et de traces d'humidité sur les plafonds et de remontées telluriques sur les murs, la présence de menuiseries intérieures et extérieures très vétustes et manquant d'entretien, la présence d'un système de chauffage électrique insuffisant et vétuste, et la vétusté de l'installation électrique générale et celle plus particulièrement du chauffe-eau, et la présence de peintures au plomb.

CONSIDERANT que les travaux concernant ce logement situé dans l'immeuble sis 5, rue de l'Anguille - rez-de-chaussée - à Perpignan nécessitent un élargissement des fenêtres en façade, ce que ne permet pas le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Perpignan, ainsi que la création de pièces d'eau dans le logement, ce qui rendrait trop exiguës les pièces à vivre ;

CONSIDERANT que les parties communes de l'immeuble visées par la présente procédure doivent faire l'objet d'une réhabilitation du fait de la présence de 6 autres logements et de la présence de peinture au plomb accessible au niveau de la porte d'entrée de l'immeuble et de l'embrasure de la porte d'entrée situées à gauche en entrant et la présence de peinture au plomb accessible au niveau des portes 1,2,3,4 au rez-de-chaussée, de la porte 4 du dégagement des caves, de la porte, de la fenêtre, du limon et de la rampe au rez-de-chaussée, de la porte du palier n°2 et de son embrasure au 1<sup>er</sup> étage, du limon et de la fenêtre de l'escalier du 1<sup>er</sup> étage, des portes du palier du 2<sup>ème</sup> étage, les fenêtres, la porte 2 et l'encadrement de la porte au 3<sup>ème</sup> étage ;

SUR PROPOSITION de Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées Orientales ;

.../...

# A R R E T E

## ARTICLE 1

Le logement du rez-de-chaussée situé dans l'immeuble sis 5, rue de l'Anguille à Perpignan, cadastré AD 352, appartenant à Mme BLASCO Yvette née le 19 octobre 1950 domiciliée 18, avenue des Eaux Vives à 66000 PERPIGNAN, et anciennement occupé par M. BOUTET Michel, est déclaré insalubre en l'état sans possibilité d'y remédier.

## ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, le local du rez-de-chaussée est interdit à l'habitation.

L'interdiction d'habiter prend effet immédiatement, ce logement étant vide au jour de la séance du Conseil Départemental d'Hygiène.

Il est interdit de relouer ce local en l'état.

## ARTICLE 3

La propriétaire, Mme BLASCO Yvette, devra procéder à la réalisation des mesures nécessaires pour mettre hors d'état d'être habitable et utilisable le local visé par l'arrêté dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

## ARTICLE 4

Mme BLASCO, propriétaire de l'immeuble, est mise en demeure de procéder dans un délai de 1 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer l'accessibilité au plomb dans les parties communes, à savoir le changement ou la remise en état, conformément à la réglementation du code du travail, de la porte d'entrée de l'immeuble et de l'embrasure de la porte située à gauche en entrant.

## ARTICLE 5

La main levée de l'arrêté d'insalubrité concernant le logement ne pourra être prononcée qu'une fois le constat fait par l'autorité sanitaire de la réalisation de travaux conformes au code de la construction et de l'habitation et aux règles d'urbanisme de la ville de Perpignan.

La fin de l'état d'insalubrité concernant les parties communes ne pourra être prononcée qu'une fois le constat fait par l'autorité sanitaire de l'exécution des travaux mentionnés à l'article 4 et au vu des factures des entreprises.

## ARTICLE 6

Faute d'exécuter les mesures susvisées dans les délais impartis, il y sera procédé d'office conformément à l'article L.1331-29 du Code de la santé publique.

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouverts auprès de Mme BLASCO Yvette, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

## ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1<sup>er</sup> bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Mme BLASCO Yvette, propriétaire.

## ARTICLE 8

Mme BLASCO Yvette, propriétaire, est tenue au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles du Code de la Construction et de l'Habitation suivants :

*Art. L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive pris en application des articles L.1331-23, L.1336-28 et du L.1336-3 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L.511.2, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3.*

*Ces dispositions sont applicables lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent temporairement inhabitable un logement. 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.*

*Art. L.521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, 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 d'insalubrité ou de péril, ou dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L.1331-28-1 du code de la santé publique ou au deuxième alinéa de l'article L.511-1-1 du présent code, à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur la porte de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L.1331-28-3 du code de la santé publique ou à l'article L.511-2 du présent code.*

*Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux constatés dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril 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 ou de son affichage.*

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

*Dans les locaux 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 jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.*

*Art. L.521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation – I : En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.*

.../...

*Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis, sur le ou les lots concernés.*

*II – En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit 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. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.*

*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. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.*

*La créance résultant du non-respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée.*

*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 9**

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- SD7C- 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 10**

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Mme BLASCO Yvette, propriétaire,
- Monsieur BOUTET Michel, anciennement locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires
- M. le Maire Sénateur de PERPIGNAN,
- 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,
- M. Le Président du Conseil Général, Directeur de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

.../...

**ARTICLE 11**

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le Maire Sénateur de la commune de PERPIGNAN ;  
Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement ;  
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;  
Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;  
Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville  
de Perpignan ;  
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 26 JUL. 2005

LE PREFET,

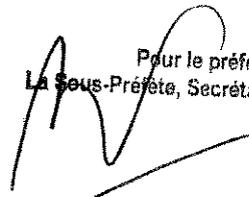
Copie certifiée conforme à  
l'original présenté.

**Pour le Préfet et par délégation,**

**LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES**  
Pour la Directrice,  
La chargée de mission,

  
Muriel CORRÉARD

Pour le préfet  
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

  
Anne-Gaëlle BAUDOUIN



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

**ARRETE PREFECTORAL n° 2527/2005**  
**PORTANT DECLARATION DE MAIN LEVEE D'INSALUBRITE**  
**D'UN LOGEMENT SITUE DANS L'IMMEUBLE SIS**  
**- 8 IMPASSE DU MAS FLORENTI A SOREDE -**  
**APPARTENANT A MONSIEUR LAVAIL LOUIS DOMICILIE**  
**1 RUE DE THEZA 66000 PERPIGNAN**

**LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,**  
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU les dispositions du livre 1 du chapitre IV du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants ;

VU la loi n° 70-612 du 10 Juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

VU le décret n°71-495 du 24 Juin 1971 ;

VU les circulaires ministérielles du 27 Août 1971, du 11 Juillet 1980 et du 18 janvier 2001 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2364/2003 du 17 juillet 2003 portant déclaration d'insalubrité d'un logement sis 8 impasse du mas Florenti à Sorède appartenant à Monsieur Lavail Louis domicilié 1 rue de Théza à Perpignan ;

VU les factures fournies par Monsieur Lavail Louis, propriétaire du bien, le 14 juin 2005 ;

VU le rapport de visite du 12/07/05 établi par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à la levée d'insalubrité de l'appartement sis 8 impasse du Mas Florenti à Sorède conformément à l'article L.1331.28.3 du Code de la Santé Publique ;

CONSIDERANT que l'ensemble des travaux prescrits à l'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 2364/2003 du 17 juillet 2003 a été réalisé ;

...

A R R E T E

ARTICLE 1

L'appartement, sis 8 impasse du Mas Florenti à Sorède, cadastré A 748, appartenant à Monsieur LAVAIL Louis domicilié 1 rue de Théza à Perpignan et occupé actuellement par la famille MENDJIKIAN, est déclaré salubre.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28.3 du Code de la Santé Publique et aux articles 3, 4 et 5 de l'arrêté préfectoral n°2364/2003 du 17 juillet 2003, la levée de l'interdiction de relouer et la fin de l'état d'insalubrité sont prononcées sur l'appartement

ARTICLE 3

Monsieur LAVAIL Louis, propriétaire, est tenu de se conformer aux articles L.521-1 à L.521-3 du Code de la construction et de l'habitation :

*Art. L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation : lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive pris en application des articles L.1331-23, L.1336-28 et du L.1336-3 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L.511.2, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3.*

*Ces dispositions sont applicables lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent temporairement inhabitable un logement.  
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.*

*Art. L.521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, 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 d'insalubrité ou de péril ou dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L.1331-28-1 du code de la santé publique ou au deuxième alinéa de l'article L.511-1-1 du présent code, à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur la porte de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L.1331-28-3 du code de la santé publique ou à l'article L.511-2 du présent code.*

*Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux constatée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril 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 ou de son affichage.*

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

*Dans les locaux 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 jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.*

**Art. L.521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation – I :** *En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.*

*Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis, sur le ou les lots concernés.*

**II –** *En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit 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. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.*

*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. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.*

*La créance résultant du non-respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée.*

*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 4**

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (2<sup>ème</sup> bureau) à la diligence de Monsieur LAVAIL Louis. Les frais en résultant seront à la charge de Monsieur LAVAIL Louis.

#### **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- SD7C- 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

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- M. LAVAIL Louis, propriétaire,
- Mme MENDJIKIAN, locataire du logement.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de SOREDE,
- 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,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement.

## ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le Sous Préfet de l'arrondissement de CERET ;  
Monsieur le Maire de SOREDE ;  
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;  
Monsieur le Colonel de Gendarmerie des Pyrénées-Orientales ;  
Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;  
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

Copie certifiée conforme à  
l'original présenté.

Pour le Préfet et par délégation,

LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
Pour la Directrice,  
La chargée de mission,

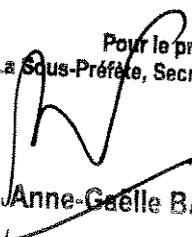


Muriel CORRÉARD

Perpignan, le 27 JUIL. 2005

LE PREFET,

Pour le préfet  
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale



Anne-Gaëlle BAUDOUIN