



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL n° 1517 /2005
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN IMMEUBLE SIS 12 RUE DE MONTESQUIEU
A 66470 SAINTE MARIE LA MER
APPARTENANT A MONSIEUR ROLLAND JOSEPH
REPRESENTE PAR MONSIEUR ROLLAND GILBERT
DOMICILIE 2 RUE VIOLETT LE DUC
A 66420 LE BARCARES

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 les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectuée le 17 juin 2004 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de peintures au plomb accessibles et non accessibles ;

VU le rapport motivé établi par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité remédiable du logement de l'immeuble sis 12 rue Montesquieu à Sainte Marie La Mer ;

VU la lettre du 15 février 2004 avec accusé de réception, retirée par Monsieur ROLLAND Gilbert représentant Monsieur ROLLAND Joseph propriétaire du logement, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 18 avril 2005 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 12, rue Montesquieu à Sainte Marie La Mer , présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment la présence de trois pièces à usage de pièces à vivre insuffisamment éclairées par un puits de jour, la présence d'un chauffe-eau ne permettant pas la production d'eau chaude dans la cuisine et la salle de d'eau du 2^{ième} étage, la présence d'une installation électrique vétuste et la non conformité des installations et appareillages dans les chambres, la présence d'infiltrations d'eau dans les murs dues principalement à des fuites dans les canalisations d'évacuation dans la salle de bains du 2^{ième} étage, l'absence de ventilation ou la non conformité des aérations dans les pièces d'eau les pièces humides et les pièces donnant sur le puits de jour, l'absence d'étanchéité à l'air des ouvrants des chambres donnant sur la rue, la présence d'une fissures dans la chambre n°2 donnant sur la rue, l'absence ou la non conformité des garde-corps dans les pièces donnant sur le puits de jour et dans la cage d'escalier, la présence de matériaux contenant de l'amiante liée en bon état, la présence de peinture au plomb accessible dégradées dans la cage d'escalier en rez-de-chaussée sur le mur porteur jouxtant la rue ;

CONSIDERANT que la réduction de la surface habitable nécessite le relogement définitif de la famille DJALOUT ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement occupant la totalité de l'immeuble sis 12 rue Montesquieu à 66470 Sainte Marie La Mer, cadastré BA 16, appartenant Monsieur ROLLAND Joseph représenté par Monsieur ROLLAND Gilbert domicilié 2 rue Viollet Le Duc à 66420 Le Barcares et occupé par Madame DJALOUT et ses huit enfants, est déclaré insalubre remédiable avec suspension de l'utilisation des pièces donnant sur le puits de jour comme pièces à vivre, avec interdiction d'habiter temporaire et d'utiliser les lieux en l'état pendant le temps des travaux et interdiction de relouer en l'état au départ des occupants ".

.....

155

Le relogement définitif de la famille DJALOUT en raison du caractère de sur occupation qu'entraîne la suspension de l'utilisation des pièces éclairées par le puits de jour comme pièces à vivre, sera à la charge du propriétaire Monsieur ROLLAND Joseph

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, cet appartement est interdit temporairement à l'habitation jusqu'à l'achèvement des travaux.

L'interdiction d'occuper et d'utiliser prend effet dans un délai de un mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

Il est interdit de relouer cet appartement en l'état, tant que les travaux prescrits à l'article 3 ne seront pas réalisés.

ARTICLE 3

Monsieur ROLLAND Joseph représenté par Monsieur ROLLAND Gilbert est mis en demeure de procéder dans un délai de 6 mois à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- ✉ La suppression de l'utilisation des trois pièces insuffisamment éclairées par le puits de jour comme pièces à vivre ;
- ✉ La remise en service du chauffe-eau ou la réalisation de toute autre installation permettant la production d'eau chaude en cuisine et dans la salle d'eau du 2^{ème} étage ;
- ✉ La vérification et la sécurisation du système électrique général du logement ;
- ✉ La vérification et la reprise de l'étanchéité des installations sanitaires ;
- ✉ La création de systèmes de ventilation adaptés à chaque pièce ;
- ✉ La reprise de l'étanchéité des menuiseries ;
- ✉ La mise en conformité des éléments de sécurité dans la cage d'escalier et les pièces donnant sur le puits de jour ;
- ✉ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible dans la cage d'escalier en rez-de-chaussée, sur le mur porteur jouxtant la rue.

La fissure présente dans la chambre du 2^{ème} étage, donnant sur la rue, est à surveiller afin de pallier une éventuelle propagation.

L'état des conduits de fluides en amiante liée, actuellement en bon état, est également à surveiller afin de les protéger de toute agression mécanique.

ARTICLE 4

La levée de l'interdiction de relouer et la fin de l'état d'insalubrité ne pourront être prononcées qu'une fois le constat fait par l'autorité sanitaire de l'exécution des travaux mentionnés à l'article 3 et au vu des factures des entreprises.

ARTICLE 5

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 Monsieur ROLLAND Joseph représenté par Monsieur ROLLAND Gilbert, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

Monsieur ROLLAND Joseph représenté par Monsieur ROLLAND Gilbert 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 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 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Monsieur ROLLAND Joseph représenté par Monsieur ROLLAND Gilbert, propriétaire.

ARTICLE 8

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 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Monsieur ROLLAND Joseph représenté par Monsieur ROLLAND Gilbert, propriétaire.
- Madame DJALOUT locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de SAINTE MARIE LA MER,
- 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 Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
Monsieur le Maire de SAINTE MARIE LA MER ;
Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement ;
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.

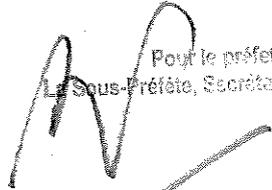
Pour le Préfet et par délégation,

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


Muriel CORRÉARD

Perpignan, le 17 MAI 2005

Le Préfet


Pour le préfet
Le Sous-Prefète, 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° 1518 /2005
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT REZ-DE-CHAUSSEE DANS L'IMMEUBLE SIS
1 RUE DES MERCADIERS 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A L'OFFICE MUNICIPAL D'FLM DE LA VILLE DE
PERPIGNAN DOMICILIE 116 BOULEVARD A. BRIAND
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 diagnostic relatif à la présence de peintures au plomb du bureau d'études ACI du 26 juin 2004 et les conclusions de ce diagnostic concluant à la présence de peinture au plomb accessible dans les parties communes, les logements du 1^{er} étage et 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1 rue des Mercadiers à Perpignan ;

VU le rapport du bureau d'étude Urbanis du 13 mai 2004 et ses conclusions techniques ;

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 1, rue des Mercadiers à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 15 février 2005 avec accusé de réception, retirée le 17 février 2005, par Office Municipal HLM de la Ville de Perpignan, propriétaire du logement, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU les délibérations et l'avis émis par La Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 18 avril 2005 ;

CONSIDERANT que le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 rue des Mercadiers à Perpignan, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'une pièce principale dont la superficie est inférieure à 9 m², le manque d'éclairage naturel dans tout le logement, la présence d'humidité et de moisissures, l'absence de ventilation dans les pièces humides, la présence d'une installation électrique précaire, la présence d'une installation de plomberie vétuste, la présence de revêtements muraux détériorés, la présence de peintures au plomb accessible au niveau du barreaudage de la cuisine ;

CONSIDERANT que les travaux de restructuration du logement du rez-de-chaussée gauche situé dans l'immeuble sis 1 rue des Mercadiers à Perpignan sont assimilables à de la reconstruction ;

CONSIDERANT que les parties communes de l'immeuble visé par la présente procédure doivent faire l'objet d'une réhabilitation du fait de la présence de deux autres logements et de la présence de peintures au plomb accessible au niveau de l'encadrement de la porte 2 de l'entrée et la présence de peintures au plomb inaccessible au niveau de l'encadrement et du barreaudage de la porte du placard sous l'escalier, de la rampe de l'escalier et de la porte au niveau du palier du 1^{er} étage et de problèmes d'infiltrations d'eau ;

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 1 rue des Mercadiers à Perpignan, cadastré AH 117, appartenant à Office Municipal HLM de la Ville de Perpignan, domicilié 116 boulevard A. Briand 66000 Perpignan, et anciennement occupé par Madame FOURNIER et ses enfants, est déclaré insalubre en l'état sans possibilité d'y remédier.

.../...

161

ARTICLE 2

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

L'interdiction d'habiter prend effet immédiatement à compter de la date de notification du présent arrêté.

Il est interdit de louer cet appartement en l'état.

ARTICLE 3

Le propriétaire, l'Office Municipal d'HLM de la Ville de Perpignan, devra procéder à la réalisation des mesures nécessaires pour mettre hors d'état d'être habitable et utilisable le logement visé par l'arrêté dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 4

L'Office Municipal d'HLM de la Ville de Perpignan est mis en demeure de procéder dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées 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 au niveau de l'encadrement de la porte 2 de l'entrée.
- ✧ La résolution des problèmes d'infiltrations d'eau.

ARTICLE 5

La fin de l'état d'insalubrité concernant le logement ne pourra être prononcée qu'une fois le constat fait par l'autorité sanitaire de la restructuration et de l'aménagement conformes aux règles d'habitabilité et au code de la construction et de l'habitation.

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 l'Office Municipal d'HLM de la ville de Perpignan, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

.../...

ARTICLE 7

.Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de L'Office Municipal d'HLM de la Ville de Perpignan, propriétaire.

ARTICLE 8

L'Office Municipal d'HLM de la Ville de Perpignan, 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 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 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 :

- L'Office Municipal d'HLM de la Ville de Perpignan, propriétaire,
- Madame FOURNIER, 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,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- 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 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.

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

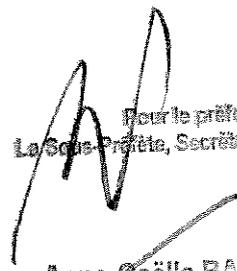
Pour le Préfet et par délégation,

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


Muriel CORRÉARD

Perpignan, le 17 MAI 2005

LE PREFET,


Pour le préfet
La Sous-Prefète, 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° 1519 /2005
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT REZ DE CHAUSSEE DANS
L'IMMEUBLE SIS
4 IMPASSE DE JERUSALEM 66000PERPIGNAN
APPARTENANT A L'OFFICE MUNICIPAL D'HLM DE LA
VILLE DE PERPIGNAN DOMICILIE 116 BD A. BRIAND 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 23 octobre 2003 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative au logement sis 4 impasse de Jérusalem à Perpignan ;

VU le diagnostic relatif à la présence de peintures au plomb du bureau d'études ACI du 9 avril 2004 et les conclusions de ce diagnostic concluant à l'absence de peinture au plomb accessible dans le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 4 impasse de Jérusalem 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 irremédiable du logement occupant le rez-de-chaussée de l'immeuble sis 4 impasse de Jérusalem à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 27 octobre 2004 avec accusé de réception, retirée par l'Office Municipal d'HLM de la Ville de Perpignan, propriétaire du logement, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU le courrier de l'Office d'HLM de la Ville de Perpignan adressé le 18 avril 2005 à Monsieur le Préfet des Pyrénées Orientales et reçu par fax à la D.D.A.S.S. le 18 avril 2005 demandant le concours de la force publique à l'encontre de M. ROCH ;

VU les délibérations et l'avis émis par La Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 18 avril 2005;

CONSIDERANT que le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 4 impasse de Jérusalem à Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment luminosité insuffisante dans tout le logement, présence d'une installation électrique précaire, présence d'une installation de chauffage insuffisante dans le logement, présence d'infiltration, présence d'une installation vétuste, présence de ventilation insuffisante dans le logement, présence d'une pièce sans ouvrant sur l'extérieur, présence de remontée d'eau tellurique, logement placé en partie en dessous du sol, présence de sanitaires donnant directement dans la cuisine ;

CONSIDERANT que les travaux concernant ce logement situé dans l'immeuble sis 4 impasse de Jérusalem - rez-de-chaussée - à Perpignan sont assimilables à de la reconstruction ;

CONSIDERANT que le bailleur, l'Office Municipal d'HLM de la Ville de Perpignan, a engagé une procédure d'expulsion pour impayés de loyers, que l'ordonnance de résiliation en premier ressort autorisant l'Office Municipal d'HLM de la Ville de Perpignan à procéder à l'expulsion et condamnant aux indemnités d'occupation et aux dépens Monsieur ROCH a été rendue par le tribunal le 14 mai 2003, que, depuis cette date, Monsieur ROCH n'a jamais repris le paiement de ses loyers et ne s'est jamais acquitté de son plan d'apurement, que le 18 janvier 2005, le bailleur a sollicité Monsieur ROCH dans l'éventualité d'une signature d'un protocole BORLOO et qu'à ce jour, un constat de carence a été fait par le bailleur ; dès lors, Monsieur ROCH ne peut être considéré comme un locataire de bonne foi et donc son relogement ne peut être imposé à l'Office Municipal d'HLM de la Ville de Perpignan.

Dans ce cadre, Monsieur ROCH devra organiser son relogement définitif.

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 4 impasse de Jérusalem à Perpignan, cadastré AI 0153, appartenant à l'Office Municipal HLM de la Ville de Perpignan domicilié 116 boulevard A. Briand 66000 Perpignan et occupé par Monsieur ROCH, 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 logement du rez-de-chaussée est interdit à l'habitation.

L'interdiction d'habiter prend effet immédiatement à compter d'un délai de un mois à partir de la date de notification du présent arrêté. M. ROCH, le locataire, a obligation de s'y conformer.

Il est interdit de relouer cet appartement en l'état.

ARTICLE 3

Le propriétaire, l'Office Municipal d'HLM de la Ville de Perpignan, devra procéder à la réalisation des mesures nécessaires pour mettre hors d'état d'être habitable et utilisable le logement visé par l'arrêté dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté ou au-delà, dès le départ du locataire, M. ROCH, dans un délai maximal de six mois.

ARTICLE 4

La fin de l'état d'insalubrité concernant le logement ne pourra être prononcée qu'une fois le constat fait par l'autorité sanitaire de la restructuration et de l'aménagement conformes aux règles d'habitabilité et au code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 5

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 l'Office d'HLM de la Ville de Perpignan, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de l'Office d'HLM de la Ville de Perpignan, propriétaire.

.....

ARTICLE 7

L'Office d'HLM de la Ville de Perpignan, 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 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 8

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 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- L'Office HLM de la ville de Perpignan, propriétaire,
- Monsieur ROCH 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,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

.../...

ARTICLE 10

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.

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,,

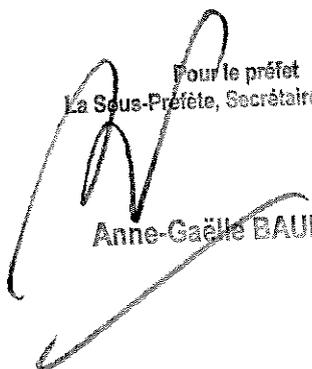


Muriel CORRÉARD

Perpignan, le 17 MAI 2005

LE PREFET,

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale ..



Anne-Gaëlle BAUDOUIN



PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 1520 /2005
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT DUPLEX 3IEME ET 4IEME ETAGES SITUE
DANS L'IMMEUBLE
SIS 29 RUE DE L'ANGUILLE A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A LA SCI IMMO PLACEMENT DONT LE GERANT
EST MONSIEUR TAILLEPIED DOMICILIE 5 RUE DE LA GLACIERE
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 les conclusions du rapport de visite du bureau d'études URBANIS de juillet 2004 proposant une instruction au titre de l'insalubrité remédiable ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectuée le 11 août 2004 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de peinture au plomb accessible dans les parties communes et le logement duplex 3^{ième} et 4^{ième} étages ;

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 remédiable du logement occupant les 3^{ième} et 4^{ième} étages de l'immeuble sis 29 rue de l'Anguille à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 27 octobre 2004 avec accusé de réception, retirée le 28 octobre 2004 par Monsieur TAILLEPIED gérant de la SCI IMMO Placement propriétaire du logement, invitant cette dernière à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 18 avril 2005 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 29, rue de l'anguille à 66000 PERPIGNAN, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence de chambres dont les ouvertures sont insuffisantes, la présence de chambres dont la surface et la hauteur sous plafond sont insuffisantes, l'absence de ventilation permanente des pièces humides, la présence d'une installation électrique vétuste et potentiellement dangereuse, la présence d'humidité et d'infiltrations d'eau, l'absence d'un moyen de chauffage, la présence d'une installation de plomberie vétuste, la présence de menuiseries en mauvais état, la présence de peintures au plomb accessible dans le logement au niveau du placard du séjour, des portes fenêtres du séjour, des volets du séjour, des garde corps du séjour et des linteaux extérieurs du séjour, la présence de peintures au plomb accessible dans les parties communes au niveau du rez-de-chaussée des portes 3 et 4 de l'entrée, du limon et de la rampe d'escalier, au niveau du 1^{er} étage de l'encadrement de la porte murée du palier, du limon et de la rampe de l'escalier et au niveau du 2^{ième} étage de l'encadrement de la porte murée du palier, ainsi que la présence de parties communes très dégradées : problèmes de toiture et planchers en mauvais état ;

CONSIDERANT que la réduction de la surface habitable nécessite le relogement définitif de M. et Mme MAS et de leurs enfants ;

.../...

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement duplex 3^{ième} et 4^{ième} étage situé dans l'immeuble sis 29 rue de l'anguille à 66000 PERPIGNAN, cadastré AD 0329, appartenant à la SCI IMMO Placement dont le gérant est Monsieur TAILLEPIED domicilié 5 chemin de la Glacière à 66000 PERPIGNAN, et occupé par Monsieur et Madame MAS et leurs deux enfants, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier et avec interdiction d'habiter temporairement et de relouer en l'état au départ des occupants.

Les chambres sont interdites définitivement à l'habitation du fait de leur manque d'éclairage, de leur hauteur sous plafond et de leur superficie. De ce fait, Monsieur et Madame MAS et leurs deux enfants devront être relogés de façon définitive.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, cet appartement est interdit temporairement à l'habitation jusqu'à l'achèvement des travaux.

L'interdiction d'occuper et d'utiliser prend effet dans un délai de un mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

Il est interdit de relouer cet appartement en l'état, tant que les travaux prescrits à l'article 3 ne seront pas réalisés.

ARTICLE 3

La SCI IMMO PLACEMENT dont le gérant est Monsieur TAILLEPIED est mise en demeure de procéder dans un délai de 6 mois à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- ✧ La remise en état des menuiseries intérieures et extérieures ;
- ✧ La création de ventilations efficaces dans les pièces humides ;
- ✧ La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique ;
- ✧ La recherche de l'origine des infiltrations d'eau et leurs suppressions ;
- ✧ La remise en état des peintures, revêtements muraux dégradés par l'humidité ;
- ✧ La mise en place d'un système de chauffage adapté à la configuration du logement ;
- ✧ La vérification de la plomberie et des évacuation d'eaux usées et au besoin leur réfection ;

- ⊗ La réduction de la capacité habitable du fait de la fermeture des deux chambres, à préciser dans le nouveau bail ;
- ⊗ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible :
 - pour les parties communes, au niveau du rez-de-chaussée des portes 3 et 4 de l'entrée, du limon et de la rampe d'escalier, au niveau du 1^{er} étage de l'encadrement de la porte murée du pallier, du limon et de la rampe de l'escalier et au niveau du 2^{ème} étage de l'encadrement de la porte murée du pallier
 - Pour le logement : au niveau du placard du séjour, des portes fenêtres du séjour, des volets du séjour, des garde corps du séjour et des linteaux extérieurs du séjour.
- ⊗ La révision de la toiture par un homme de l'art ;
- ⊗ La vérification des planchers des parties communes et leur réfection au besoin.

ARTICLE 4

La levée de l'interdiction de relouer et la fin de l'état d'insalubrité ne pourront être prononcées qu'une fois le constat fait par l'autorité sanitaire de l'exécution des travaux mentionnés à l'article 3 et au vu des factures des entreprises.

ARTICLE 5

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 la SCI IMMO PLACEMENT dont le gérant est Monsieur TAILLEPIED, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

La SCI IMMO PLACEMENT dont le gérant est Monsieur TAILLEPIED 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 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 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de la SCI IMMO PLACEMENT dont le gérant est Monsieur TAILLEPIED, propriétaire.

ARTICLE 8

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 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- La SCI IMMO PLACEMENT dont le gérant est Monsieur TAILLEPIED, propriétaire,
- Monsieur et Madame MAS, locataires.

.../...

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,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
Monsieur le Maire Sénateur de PERPIGNAN ;
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;
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

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,

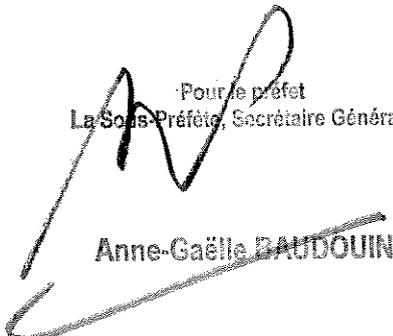


Muriel CORRÉARD

Perpignan, le 17 MAI 2005

LE PREFET

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° 1521 /2005
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE D'UN
LOGEMENT DANS L'IMMEUBLE
4 RUE DU SENTIER 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A MONSIEUR ACHRAK ABDELLAH
DOMICILE 9 IMPASSE RAOUL DUFY 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'études Urbanis de juin 2004 concluant à la nécessité de mettre en œuvre une procédure d'insalubrité relative à l'immeuble sis 4 rue du Sentier à Perpignan ;

VU le diagnostic relatif à la présence de peintures au plomb du bureau d'études AGENDA du 20 octobre 2004 et les conclusions de ce diagnostic concluant à la présence de peintures au plomb accessibles dans les parties communes et le logement du rez-de-chaussée, 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble sis 4 rue du Sentier 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, 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble sis 4 rue du Sentier à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 19 novembre 2004 avec accusé de réception, retirée le 24 novembre 2004 par Monsieur ACHRAK propriétaire du logement, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 18 avril 2005 ;

CONSIDERANT que le logement du rez-de-chaussée 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble sis 4 rue du Sentier à Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants notamment la présence d'humidité et de moisissures, la présence d'infiltration d'eau par la toiture, l'absence de ventilation permanente des pièces humides, la présence d'une installation électrique précaire, la présence d'une installation de plomberie vétuste, la présence de revêtements muraux détériorés, une distribution des pièces non fonctionnelle, l'absence de moyen de chauffage, le manque d'éclairage naturel dans les pièces à vivre, l'utilisation d'un ancien garage aménagé comme pièce à vivre ;

CONSIDERANT que le rez-de-chaussée situé dans l'immeuble sis 4 rue du Sentier à Perpignan devra retrouver son usage initialement prévu (garage) et que de ce fait il sera nécessaire de restructurer complètement l'immeuble afin de créer dans les étages des blocs sanitaires et des coins cuisines ;

CONSIDERANT que les travaux de restructuration ne peuvent pas être effectués dans le cadre d'une procédure d'insalubrité remédiable ;

CONSIDERANT que l'accès d'une pièce à l'autre de ce logement se fait obligatoirement par l'emprunt des parties communes ;

CONSIDERANT que les parties communes de l'immeuble visé par la présente procédure doivent faire l'objet d'une réhabilitation du fait de la présence d'un autre logement au premier étage et de la présence de peintures au plomb accessibles.

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement anciennement occupé par Madame REYES et ses enfants situé dans l'immeuble sis 4 rue du Sentier à Perpignan, cadastré AH 0288, appartenant à Monsieur ACHRAK domicilié 9 impasse Raoul Dufy 66000 Perpignan, 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 logement anciennement occupé par Mme REYES et ses enfants est interdit à l'habitation.

L'interdiction d'habiter prend effet immédiatement à compter de la date de notification du présent arrêté.

Il est interdit de relouer cet appartement en l'état.

ARTICLE 3

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

ARTICLE 4

Monsieur ACHRAK est mis 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 les causes d'insalubrité susvisées 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 au niveau de l'ensemble des murs de l'entrée et de l'embrasure de la porte d'entrée, de la volée 1 des murs B et D et de la volée 2 et 3 des murs D.

ARTICLE 5

La fin de l'état d'insalubrité concernant le logement ne pourra être prononcée qu'une fois le constat fait par l'autorité sanitaire de la restructuration et de l'aménagement conformes aux règles d'habitabilité et au code de la construction et de l'habitation. Ces travaux devront comprendre également le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible sur les murs D, E et F de la cuisine, le mur A et le plafond de la salle d'eau, les murs D et E de la chambre 1 et les volets des fenêtres de la chambre 1, ainsi que dans la chambre 2 les murs B et C, les dormant de la porte, la fenêtre et porte-fenêtre, l'ouvrant de cette dernière, et les volets et ouvrants de la fenêtre.

Le local du rez-de-chaussée devra retrouver son usage initial de garage.

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 Monsieur ACHRAK propriétaire, comme en matière de contribution directe.

.../1.81

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Monsieur ACHRAK, propriétaire.

ARTICLE 8

Monsieur ACHRAK, 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 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 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 :

- Monsieur ACHRAK, propriétaire,
- Madame REYES 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,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- 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 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.

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

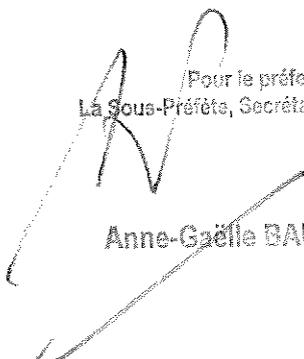
Pour le Préfet et par délégation,

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


Muriel CORRÉARD

Perpignan, le 17 MAI 2005

LE PREFET


Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 1522 /2005
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT EN REZ DE CHAUSSEE DANS L'IMMEUBLE
SIS 25 RUE JOSEPH DENIS 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A MONSIEUR RAHALI DOMICILIE 25 RUE
JOSEPH DENIS 66000 PERPIGNAN ET MADAME BANALI
EPOUSE RAHALI DOMICILIEE 9 AVENUE ROBERT
DOISNEAU 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 URBANIS du 27 juillet 2004 concluant la nécessité de mettre en œuvre une procédure d'insalubrité relative à l'immeuble sis 25 rue Joseph Denis rez-de-chaussée à Perpignan ;

VU le diagnostic relatif à la présence de peintures au plomb du bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL du 24 août 2004 concluant à l'absence de peinture au plomb accessible dans le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 25 rue Joseph Denis 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 25 rue Joseph Denis à 66000 PERPIGNAN ;

VU les lettres du 19 novembre 2004 avec accusé de réception : non réclamée par Monsieur RAHALI retournée à la D.D.A.S.S. le 25 novembre 2004 et retirée le 23 novembre 2004 par Madame BANALI épouse RAHALI, propriétaires du logement, invitant ces derniers à produire leurs observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU les délibérations et l'avis émis par La Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 18 avril 2005 ;

CONSIDERANT que le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 25 rue Joseph Denis à Perpignan, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants notamment la présence de deux pièces noires, la surface insuffisante des chambres, l'absence de moyen de chauffage, la présence d'un cumulus ne fonctionnant pas, la présence d'une installation électrique vétuste et dangereuse, l'absence de ventilation permanente, les marques d'infiltrations d'eau provenant de l'étage supérieur, la présence d'un coin sanitaire obsolète, le manque d'éclairage naturel de la pièce principale ;

CONSIDERANT que l'immeuble visé par la procédure est classé en 5bis dans le secteur sauvegardé et que de ce fait la façade ne peut être modifiée ;

CONSIDERANT que les travaux nécessaires ne peuvent pas être effectués dans le cadre d'une procédure d'insalubrité remédiable.

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 25 rue Joseph Denis à Perpignan, cadastré AD 0279, appartenant à Monsieur RAHALI et Madame BANALI épouse RAHALI, domiciliés respectivement 25 rue Joseph Denis et 9 avenue Robert Doisneau à Perpignan, occupé par Monsieur OUDANI et son fils, est déclaré insalubre en l'état sans possibilité d'y remédier.

Monsieur OUDANI et son fils devront être relogés de façon définitive par les propriétaires du bien.

ARTICLE 2

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

L'interdiction d'habiter prend effet dans un délai d'un mois maximum à compter de la date de notification du présent arrêté.

Il est interdit de louer cet appartement en l'état.

ARTICLE 3

Les propriétaires, Monsieur RAHALI et Madame BANALI épouse RAHALI, devront procéder à la réalisation des mesures nécessaires pour mettre hors d'état d'être habitable et utilisable le logement visé par l'arrêté dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 4

Une nouvelle destination ne pourra être éventuellement donnée à ces locaux qu'au vu des dépôts d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux conforme au Code de la Construction et de l'Habitation, et aux règles d'urbanisme de la Ville de Perpignan.

ARTICLE 5

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 Monsieur RAHALI et Madame BANALI épouse RAHALI propriétaires, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Monsieur RAHALI et Madame BANALI épouse RAHALI, propriétaires.

ARTICLE 7

Monsieur RAHALI et Madame BANALI épouse RAHALI, propriétaires, sont tenus 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 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.

