Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 4412 /2005
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
DE DEUX LOGEMENTS SITUES AUX 2EME ET 3EME ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS 34, RUE ARAGO A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A LA SCI PERREGAUX, REPRESENTEE PAR MADAME VILLARD EVELYNE
DOMICILIEE 1755 AVENUE JULIEN PANCHOT A 66000 PERPIGNAN

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

VU les ordonnances n° 2004-637 du 1er juillet 2004 et n° 2005-727 du 30 juin 2005 ;

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° 23/2005 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène modifié par l'arrêté n°1433/2005 du 10 mai 2005 ;

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS de juin 2005 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative aux logements du 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis 34, rue Arago à 66000 Perpignan ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué dans le logement du 3ème étage et les parties communes le 26 avril 2005 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb ;

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 des logements du 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis 34, rue Arago à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 25 août 2005 avec accusé de réception, retirée le 27 août 2005 distinctement par Monsieur YAGOUB pour la SCI PERREGAUX, Messieurs EL ATMANI L'Houssaine et Mohamed, propriétaires de l'immeuble, 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 21 octobre 2005 ;

CONSIDERANT la visite contradictoire effectuée en la présence de Mme VILLARD le 17 octobre 2005, par le SCHS de la Ville de Perpignan et la DDASS ;

CONSIDERANT que les logements situés au 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis 34, rue Arago à Perpignan, présentent des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment dans les parties communes la présence d'une installation électrique vétuste, de menuiseries vétustes et revêtements muraux dégradés en présence de peintures au plomb accessible, dans les logements du 2ème et 3ème étage, la présence de pièces sans ouverture sur l'extérieur, l'absence de ventilation des pièces à pollution spécifique, vétusté de l'évacuation des eaux usées dans la salle de bain, pour le logement du 2ème étage, la présence d'humidité dans la chambre et la salle de bain, l'absence de chauffage adapté au logement, et dans le logement du 3ème étage, la présence d'humidité dans les pièces sans ouverture sur l'extérieur, la dégradation des revêtements muraux et plafonds, en présence de peintures au plomb dégradées.

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Les logements situés au 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis 34, rue Arago à Perpignan, cadastré AK 121, appartenant à la SCI PERREGAUX représentée par Mme VILLARD Evelyne domiciliée 1755, avenue Julien Panchot à 66000 PERPIGNAN, sont déclarés insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier, avec interdiction d'habiter et interdiction de relouer en l'état au départ des occupants.

.../...

ARTICLE 2

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

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

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

ARTICLE 3

La SCI PERREGAUX est mise en demeure de procéder dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- pour les parties communes :
  - La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique,
  - La vérification des menuiseries,
  - Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible : les contre-marches et le limon de la cage d'escalier, sur toute la hauteur du bâtiment,

- pour le logement du 2ème étage :
  - La création de ventilations permanentes efficaces dans les pièces à pollution spécifique,
  - La vérification et au besoin la mise en conformité des installations électriques,
  - La vérification et au besoin la mise en conformité des évacuations d'eaux usées,
  - La mise en place d'un système de chauffage adapté au logement,
  - La recherche des causes d'humidité et leurs suppressions,
  - La réalisation d'un diagnostic plomb dans le logement du 2ème étage, et tous les travaux de suppression éventuelle du plomb accessible repéré, conformément à la réglementation du code du travail ;

  La pièce sans ouverture sur l'extérieur et dont l'éclairement naturel est insuffisant sera interdite à l'habitation. La modification devra être portée dans le bail.

- pour le logement du 3ème étage :
  - La création de ventilations permanentes efficaces dans les pièces à pollution spécifique,
  - La vérification et au besoin la mise en conformité des installations électriques,
  - La vérification et au besoin la mise en conformité des évacuations d'eaux usées,
  - La mise en place d'un système de chauffage adapté au logement,
  - La réfection des revêtements muraux et des plafonds dégradés,
  - La mise en place d'un système permettant un éclairement naturel correct des pièces situées en R+4,

300

- La remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible : la porte d'entrée, la porte d'accès à la salle d'eau par l'entrée, les fenêtres du séjour-cuisine, les contre-marches et le limon de l'escalier permettant d'accéder au 4ème étage, les portes donnant accès aux trois grenier du 4ème étage et la fenêtre du débarras.

La chambre située en fond de parcelle au niveau R+3 sera interdite en l'état pour un usage d'habitation. La modification devra être portée dans le bail.

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 recouvrés auprès de la SCI PERREGAUX, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

La SCI PERREGAUX 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.1337-3 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 (1er bureau). Les frais en résultant seront à la charge de la SCI PERREGAUX, 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.

302

.../...

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 PERREGAUX, propriétaire,
- Madame VILLARD, représentant la SCI PERREGAUX,
- Monsieur LAHIF Lahcen, locataire,
- Monsieur et Madame DEHI, 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,
- M. Le Président du Conseil Général, Directeur de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,
- M. le Directeur de la SAFU.

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'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

Perpignan, le 18 NOV. 2005

LE PREFET

Pour le préfet
La 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° 4413 /2005
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
DE DEUX LOGEMENTS SITUES AUX 2EME ET 3EME ETAGES DE L'IMMEUBLE SIS 3, RUE DE L'HOPITAL A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A MONSIEUR VIDAL,
DOMICILIE 1, RUE DU DOCTEUR GRENIER
A 66000 PERPIGNAN

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

VU les ordonnances n° 2004-637 du 1er juillet 2004 et n° 2005-727 du 30 juin 2005 ;

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° 23/2005 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène modifié par l'arrêté n°1433/2005 du 10 mai 2005 ;

.../...

304

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS de juin 2005 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative aux logements du 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis 3, rue de l'Hôpital à 66000 Perpignan ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué dans le logement du 2ème étage et les parties communes le 20 octobre 2004 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb dans les parties communes ;

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 des logements du 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis 3, rue de l'Hôpital à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 19 août 2005 avec accusé de réception, retirée le 23 août 2005 par Monsieur VIDAL , propriétaire de l'immeuble, 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 21 octobre 2005 ;

CONSIDERANT que les logements situés au 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis 3, rue de l'Hôpital à Perpignan, présentent des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment pour les parties communes la présence d'un éclairage défectueux, d'un escalier pentu, d'une rampe mal fixée, de revêtements muraux dégradés, d'une installation électrique vétuste, et d'infiltrations d'eau provenant de la toiture, et dans les logements, l'absence de système de ventilation permanente des pièces à pollution spécifique, la présence d'humidité et de moisissures, d'infiltrations par la toiture, d'une installation électrique précaire, d'une plomberie et boiseries de fenêtres vétustes, de revêtements muraux détériorés, d'un système de production d'eau chaude vétuste, d'une mauvaise disposition des pièces et de la présence d'une alcôve à usage de pièce à vivre.

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Les logements situés au 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis 3, rue de l'Hôpital à Perpignan, cadastré AK 125, appartenant à Monsieur VIDAL domicilié 1, rue du Docteur Grenier à 66000 PERPIGNAN, sont déclarés insalubres en l'état avec possibilité d'y remédier, avec interdiction d'habiter et interdiction de relouer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, ces appartements sont interdits temporairement à l'habitation jusqu'à l'achèvement des travaux.

.../...

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

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

ARTICLE 3

Monsieur VIDAL est mis en demeure de procéder dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- pour les parties communes :

  - La mise en conformité de l'installation électrique et de l'éclairage,
  - La mise en conformité de la rampe
  - La réfection des revêtements muraux dégradés,
  - La vérification et au besoin la reprise de la couverture du bâtiment,
  - Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible dans les parties communes : les garde-corps et le limon de la cage d'escalier, sur toute la hauteur du bâtiment, la porte d'entrée de l'immeuble, la deuxième porte et un panneau de ventilation sur le mur situé à droite de l'entrée, ainsi qu'un cadre de porte et la porte 2 au palier du 3ème étage.

- pour les logements des 2ème et 3ème étages :

  - La recherche et la suppression des causes d'humidité et d'infiltrations d'eau,
  - La réfection des revêtements muraux et des boiseries dégradés,
  - La création de ventilations permanentes efficaces dans les pièces à pollution spécifique,
  - La vérification et au besoin la mise en conformité des installations électriques,
  - La remise en état de la plomberie et des évacuations d'eaux usées,
  - La mise en conformité des installations de production d'eau chaude,
  - La mise en place d'un système de chauffage adapté au logement,
  - La réalisation d'un diagnostic plomb dans le logement du 3ème étage, et tous les travaux de suppression éventuelle du plomb accessible repéré, conformément à la réglementation du code du travail ;

Les pièces en alcôve sont interdites à l'habitation. La modification devra être portée dans le bail.

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 recouvrés auprès de Monsieur VIDAL, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

Monsieur VIDAL 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.1337-3 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 – 1 *: 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 (1er bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Monsieur VIDAL, 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 VIDAL, propriétaire,
- Madame RODRIGUEZ, locataire,
- Madame BOUCHAMANA, 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,
- M. le Directeur de la SAFU.

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'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.

Perpignan, le 18 NOV. 2005

LE PREFET

Copie certifiée conforme à l'original

Pour le préfet
La Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN

309

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 4414 /2005
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 2EME ETAGE DE L'IMMEUBLE
SIS 23, RUE DE LA LANTERNE A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A LA SCI CRESPEL, REPRESENTEE PAR
MONSIEUR CRESPEL
DOMICILIE ROUTE DE FOURQUES A 66300 LLAURO.

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

VU les ordonnances n° 2004-637 du 1er juillet 2004 et n° 2005-727 du 30 juin 2005 ;

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° 23/2005 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène modifié par l'arrêté n°1433/2005 du 10 mai 2005 ;

.../...

310

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS de juin 2005 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative au logement du 2ème étage de l'immeuble sis 23, rue de la Lanterne à 66000 Perpignan ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué dans le logement du 2ème étage et les parties communes le 27 avril 2005 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb dans les parties communes notamment ;

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 du 2ème étage de l'immeuble sis 23, rue de la Lanterne à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 19 août 2005 avec accusé de réception, retirée le 25 août 2005 par Monsieur CRESPEL, pour la SCI CRESPEL, propriétaire de l'immeuble, 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 21 octobre 2005 ;

CONSIDERANT que le logement situé au 2ème étage de l'immeuble sis 23, rue de la Lanterne à Perpignan, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment pour les parties communes la présence de menuiseries vétustes et de revêtements muraux dégradés, d'une installation électrique vétuste, et d'infiltrations d'eau, de revêtements contenant de la peinture au plomb accessible, et dans le logement, l'absence de système de ventilation permanente des pièces à pollution spécifique, d'une plomberie vétuste, de menuiseries en mauvais état, boiseries de fenêtres vétustes, d'un système de production d'eau chaude vétuste et de la présence d'une pièce de moins de 7 m² sans ouverture sur l'extérieur.

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement situé au 2ème étage de l'immeuble sis 23, rue de la Lanterne à Perpignan, cadastré AK 112, appartenant à la SCI CRESPEL, représentée par Monsieur CRESPEL domicilié Route de Fourques à 66300 LLAURO, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier, avec interdiction d'habiter et interdiction de relouer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

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

.../...

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

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

ARTICLE 3

La SCI CRESPEL est mise en demeure de procéder dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- pour les parties communes :

  - La remise en état des revêtements muraux dégradés, des menuiseries et boiseries,
  - La vérification et au besoin la remise en état de la toiture,
  - La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique,
  - Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible : la rampe métal de l'escalier sur toute la hauteur du bâtiment, la porte d'entrée de l'immeuble et celle du palier du 1er étage.

- pour le logement du 2ème étage :

  - La mise aux normes du système de production d'eau chaude,
  - La mise en conformité de la plomberie,
  - La création de ventilations permanentes efficaces dans les pièces à pollution spécifique,
  - La vérification et au besoin la mise en conformité des installations électriques,
  - Le remplacement des menuiseries,
  - La réalisation d'un diagnostic plomb dans le logement du 2ème étage, et tous les travaux de suppression éventuelle du plomb accessible repéré, conformément à la réglementation du code du travail ;

La pièce sans ouverture sur l'extérieur est interdite à l'habitation.

De plus, par l'abandon de la pièce sans ouverture sur l'extérieur utilisée comme chambre, il sera procédé à la réduction de la capacité de l'appartement (transformation en F2).

La réduction de la surface habitable implique que l'appartement souffre de sur occupation. Cette sur-occupation place le propriétaire dans l'obligation de reloger la famille, selon l'article *L.521-II-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

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 recouvrés auprès de la SCI CRESPEL, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

La SCI CRESPEL 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.1337-3 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 (1er bureau). Les frais en résultant seront à la charge de la SCI CRESPEL, 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 CRESPEL, propriétaire, représentée par Monsieur CRESPEL Jean-Yves,
- Madame TOQUARD Nadine, locataire,

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires
- M. le Maire Sénateur de PERPIGNAN,

.../...

314

- 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,
- M. le Directeur de la SAFU.

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'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.

Dominique NEIRAC

Perpignan, le 18 NOV. 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° 4415 /2005
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 4EME ETAGE
DE L'IMMEUBLE SIS
2 BIS, RUE DE LA PIERRE TROUEE A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A LA SCI SECHRIS, REPRESENTEE PAR
MONSIEUR GARRY JEAN-CLAUDE, DOMICILIE 21, RUE
FORÇA REAL A 66720 MONTNER

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

VU les ordonnances n° 2004-637 du 1er juillet 2004 et n° 2005-727 du 30 juin 2005 ;

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° 23/2005 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène modifié par l'arrêté n°1433/2005 du 10 mai 2005 ;

.../...

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS de juin 2005 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative au logement du 4ème étage de l'immeuble sis 2 bis, rue de la Pierre Trouée à 66000 PERPIGNAN ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué 26 avril 2005 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb dans le logement du 4ème étage et les parties communes de l'immeuble sis 2 bis, rue de la Pierre Trouée ;

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 4ème étage de l'immeuble sis 2 bis, rue de la Pierre Trouée à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 22 août 2005 avec accusé de réception, retirée le 23 août 2005 par Monsieur Garry pour la SCI SECHRIS, propriétaire de l'immeuble, invitant le représentant 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 21 octobre 2005 ;

CONSIDERANT que le local du 4ème étage de l'immeuble sis 2 bis, rue de la Pierre Trouée à Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'humidité, d'une installation électrique et d'une plomberie vétustes, de revêtements muraux détériorés et de boiseries vétustes dans la cuisine et la salle de bain, de l'absence d'un système de ventilation permanente dans les pièces humides, de surfaces des pièces à vivre insuffisantes, d'un éclairement naturel des locaux insuffisant, le constat d'un logement coupé en deux par les parties communes ne respectant pas l'intégrité de la chose louée, ainsi que la présence de peintures au plomb dégradées ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement du 4ème étage de l'immeuble sis 2 bis, rue de la Pierre Trouée à 66000 Perpignan, cadastré AK 110, appartenant à la SCI SECRIS, représentée par Monsieur GARRY Jean-Claude, domicilié 21, rue Força Réal à 66720 MONTNER, et occupé par Madame REGNIER Nadine, 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 4ème étage est interdit à l'habitation.

L'interdiction d'habiter et d'utiliser prend effet dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du présent arrêté. Il est interdit de relouer ces appartements en l'état.

Le relogement définitif des occupants sera à la charge du propriétaire, la SCI SECHRIS.

.../...

ARTICLE 3

Le propriétaire, la SCI SECHRIS, 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

La SCI SECHRIS, propriétaire de l'immeuble, est mise 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 de l'ensemble des portes de la cage d'escalier, sur toute la hauteur du bâtiment, à l'exception de la porte du palier du 1er étage, ainsi que les contre-marches et le limon du rez-de-chaussée au 3ème étage, et la rampe d'escalier au 3ème étage,
- dans le logement situé au 4ème étage, le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible de la fenêtre et de la porte du séjour-cuisine, ainsi que de la porte de la salle d'eau.

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 le logement du 4ème étage 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 la SCI SECHRIS, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1er bureau). Les frais en résultant seront à la charge de la SCI SECHRIS, propriétaire.

ARTICLE 8

La SCI SECHRIS, 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.1337-3 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de

318

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 :
- la SCI SECHRIS, propriétaire,
- Madame REGNIER Nadine, 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,
- M. le Directeur de la SAFU.

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'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 pour [illegible]

Perpignan, le 18 NOV. 2005

LE PREFET,

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN

320

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 4416 /2005
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE EN REZ-DE-CHAUSSEE DE L'IMMEUBLE SIS 8, RUE JULES MICHELET A 66000 PERPIGNAN APPARTENANT A MADAME NATUREL, DOMICILIEE 5, RUE DE L'ABATTOIR A 17100 SAINTES, ET DONT LE MANDATAIRE EST L'AGENCE MURCIA, SISE 39, BOULEVARD ARISTIDE BRIAND A 66000 PERPIGNAN.

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

VU les ordonnances n° 2004-637 du 1er juillet 2004 et n° 2005-727 du 30 juin 2005 ;

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° 23/2005 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène modifié par l'arrêté n°1433/2005 du 10 mai 2005 ;

.../...

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS de janvier 2005 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative au logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 8, rue Jules Michelet à 66000 Perpignan ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué dans le logement du rez-de-chaussée et les parties communes le 22 octobre 2004 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb ;

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 du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 8, rue Jules Michelet à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 11 août 2005 avec accusé de réception, retirée le 16 août 2005 par Madame NATUREL, propriétaire de l'immeuble, 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 21 octobre 2005 ;

CONSIDERANT que le logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 8, rue Jules Michelet à Perpignan, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment la présence d'humidité, de moisissures, d'infiltrations d'eau, d'évacuation des eaux usées vétustes, d'une plomberie vétuste, de boiseries vétustes, d'une installation électrique précaire, d'un système de chauffage insuffisant, d'un éclairement naturel insuffisant, l'absence de ventilation permanente des pièces humides, ainsi que la présence de revêtements dégradés contenant du plomb ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement situé en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 8, rue Jules Michelet a 66000 Perpignan, cadastré AS 505, appartenant à Madame NATUREL, domiciliée 5, rue de l'Abattoir à 17100 SAINTES, et dont le mandataire est l'agence Murcia, sise 39, boulevard Aristide Briand à 66000 PERPIGNAN, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier, avec interdiction d'habiter et interdiction de relouer en l'état au départ des occupants.

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

Le relogement définitif des occupants, en raison de la suppression d'alcôves entraînant une sur-occupation, sera à la charge de la propriétaire, Madame NATUREL.

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

ARTICLE 3

Madame NATUREL est mise en demeure de procéder dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- pour les parties communes :

- La remise en état des évacuations d'eaux usées placées dans les parties communes,
- Le nettoyage des lieux,
- Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible : la porte située à droite en rentrant dans l'immeuble, les portes situées aux étages, ainsi que la rampe métallique au 1er étage ;

- pour le logement du rez-de-chaussée :

- La recherche et la suppression des causes d'humidité et d'infiltrations d'eau,
- La remise en état des revêtements muraux et des boiseries détériorées par les infiltrations et les moisissures,
- La création de ventilations efficaces dans les pièces humides,
- La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique,
- La remise en état de la plomberie et des évacuations d'eaux usées,
- La mise en place d'un chauffage adapté au logement,
- L'amélioration de l'éclairement naturel de la chambre,
- La remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible : les murs situés derrière le papier peint décollé dans la chambre et les alcôves.

De plus, par l'abandon des deux alcôves utilisées comme chambre, il sera procédé à la réduction de la capacité de l'appartement (transformation en F2).

La réduction de la surface habitable implique que l'appartement souffre de sur occupation. Cette sur-occupation place le propriétaire dans l'obligation de reloger la famille, selon l'article *L.521-II-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

.../...

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 recouvrés auprès de Madame NATUREL, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

Madame NATUREL 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.1337-3 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.

.../...

324

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 (1er bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Madame NATUREL, 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 :
- Madame NATUREL, propriétaire,
- Agence MURCIA, mandataire,
- Madame LEME Ginette, 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 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'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 pour A.S.

Dominique NEL[illegible]

Perpignan, le 18 NOV. 2005

LE PREFET

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN

326

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 4483 /2005
PORTANT DECLARATION DE MAIN LEVEE D'INSALUBRITE
D'UNE MAISON DE VILLAGE SISE
– 3, RUE DE L'EGLISE A 66600 CASES DE PENE –
APPARTENANT A MADAME JACOMI ALBERTINE DOMICILIEE
94, RUE LOUIS BLERIOT A 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'ordonnance n° 2004-637 du 1er juillet 2004 et l'ordonnance n° 2005-727 du 30 juin 2005 :

VU l'arrêté préfectoral n° 81/2004 du 13 janvier 2004 portant déclaration d'insalubrité d'un logement sis 3, rue de l'Eglise à 66600 Cases de Pene appartenant à Madame JACOMI domiciliée 94, rue Blériot à 66000 Perpignan ;

VU les factures fournies par Madame JACOMI propriétaire du bien ;

VU l'engagement écrit de Mme JACOMI, daté du 9 août 2005, de ne louer cette maison que comme un T3 (un salon et deux chambres) ;

VU les conclusions du rapport de visite du bureau d'études ACI, daté du 27 juin 2005 ;

VU le rapport de visite du 8 novembre 2005 établi par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à la levée d'insalubrité de la maison de village sise 3, rue de l'Eglise à 66600 Cases de Pene conformément à l'article L.1331.28.3 du Code de la Santé Publique ;

.../...

12, boulevard Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex
Tél : 04 68 81.78.00 - Fax : 04 68 81.78.78

CONSIDERANT que l'ensemble des travaux prescrits à l'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 81/2004 du 13 janvier 2004 a été réalisé ;

CONSIDERANT que le logement a été déclassé en T3 tel que le prévoyait l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 81/2004 du 13 janvier 2004 ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

La maison de village située 3, rue de l'Eglise à 66600 CASES DE PENE, cadastrée A65, appartenant à Madame JACOMI Albertine domiciliée 94, rue Blériot à 66000 PERPIGNAN, anciennement occupée par la famille FRANCOIS et aujourd'hui vacante, est déclarée salubre.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28.3 du Code de la Santé Publique et aux articles 2, 3 et 4 de l'arrêté préfectoral n° 81/2001 du 13 janvier 2004, la levée de l'interdiction de relouer et la fin de l'état d'insalubrité sont prononcées. Il est procédé cependant à la **réduction de la capacité de l'appartement, transformé en T3**, par l'abandon de la pièce décrite comme chambre n° 3.

ARTICLE 3

Madame JACOMI, propriétaire, est tenue 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.1337-3 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 (2ème bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Madame JACOMI.

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 :
- Mme JACOMI, propriétaire,
- Mme FRANCOIS, anciennement locataire du logement.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :
- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- Mme le Maire de CASES DE PENE,
- 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 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
Madame le Maire de CASES DE PENE ;
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 DE L'HYGIÈNE
DES MILIEUX ET DE LA SANTÉ

Dominique HERMAN

330

Perpignan, le 24 NOV. 2005

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUMOUN