



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 2215/2007
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN IMMEUBLE SITUE 29, RUE DES MERCADIERS A
66000 PERPIGNAN APPARTENANT A LA SC DADIMMO
REPRESENTEE PAR MONSIEUR CLAUDE DAADOUN
DEMEURANT 10, RUE GUSTAVE VIOLET
A 66180 VILLENEUVE DE LA RAHO.

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

VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331.7 et l'article R.1331-4;

VU les dispositions du chapitre III de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et particulièrement l'article 44 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L 521.3 et L 521.4 annexés au présent arrêté ;

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

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

VU les articles R.522-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitat relatifs aux concours financiers de l'Etat et aux dispositions transitoires ;

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 relatives à l'application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain concernant l'habitat insalubre ;

VU l'arrêté préfectoral n°2691/2006 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU l'arrêté préfectoral n°3047/2006 précisant, au sein de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, les membres désignés autres que ceux représentants de l'Etat ;

VU le rapport de visite motivé établi par Mme le Docteur Françoise COULON, Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan (SCHS), relatif à la visite du 27 juin 2006, concluant à l'insalubrité irrémédiable de l'immeuble situé 29, rue des Mercadiers à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 16 mars 2007 notifiée en main propre par le Service d'Hygiène et Santé de la ville de Perpignan en date du 16 avril 2007 à la SCI DADIMMO, propriétaire, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU l'avis réputé favorable de l'architecte des bâtiments de France consulté en date du 1^{er} juin 2007 ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, dans sa séance du 27 avril 2007 ;

CONSIDERANT que l'immeuble sis 29, rue des Mercadiers a 66000 Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment dans les parties communes les revêtements muraux dégradés, l'installation électrique vétuste, les marches bancales, la toiture non étanche, pour le logement du 1er étage, l'absence de ventilation permanente des pièces humides, la présence d'humidité, d'une installation électrique précaire, de revêtements muraux détériorés, de menuiseries et boiseries en mauvais état, de pièce sans ouverture sur l'extérieur, d'une plomberie vétuste, et d'un manque d'entretien de la part des locataires, pour le logement du 2eme étage, l'absence de ventilation permanente des pièces humides, la présence de deux pièces sans ouvrant sur l'extérieur, d'humidité, d'une installation électrique précaire, d'une plomberie vétuste, de revêtements muraux détériorés et dégradés par l'humidité et des infiltrations d'eau, de menuiseries et boiseries en mauvais état, d'une échelle intérieure instable et vétuste ;

CONSIDERANT que le coût des travaux de réhabilitation du bâtiment étant supérieur au coût de la construction neuve soit 1900 €/m² pour 1250 €/m² en construction neuve, ces travaux ne peuvent pas être prescrits dans un arrêté d'insalubrité ;

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

.....

A R R E T E

ARTICLE 1

L'immeuble situé 29 rue des Mercadiers à 66000 PERPIGNAN cadastré AH 148, appartenant à la SC DADIMMO représentée par Monsieur DAADOUN demeurant 10, rue Gustave Violet à 66180 VILLENEUVE DE LA RAHO, est déclaré insalubre irrémédiable avec interdiction d'occuper et de relouer en l'état au départ de l'occupant.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, les parties à usage d'habitation de l'immeuble sont interdites à l'habitation. L'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux prend effet dans un délai maximum de 4 mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

Le relogement définitif des occupants sera à la charge du propriétaire, la SC DADIMMO représentée par Monsieur Claude DAADOUN .

En application du titre II de l'article L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit en annexe au présent arrêté, la SC DADIMMO représentée par Monsieur Claude DAADOUN est tenue de présenter aux occupants de plein droit de l'immeuble sis 29, rue des Mercadiers à 66000 PERPIGNAN une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. La SC DADIMMO représentée par Monsieur Claude DAADOUN est tenue de verser aux occupants évincés une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir les frais de réinstallation.

En application du titre I de l'article L. 1331-28 du Code de la Santé Publique la SC DADIMMO représentée par Monsieur Claude DAADOUN devra avoir informé le Préfet des Pyrénées-Orientales de l'offre de relogement qu'elle a faite avant le 1^{er} septembre 2007 pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ou se justifier de l'absence légale d'occupant dans ce logement.

En application du titre VII de l'article L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit en annexe au présent arrêté, la SC DADIMMO représentée par Monsieur Claude DAADOUN est tenue de proposer à minima trois offres relogement.

ARTICLE 3

Le propriétaire, la SC DADIMMO représentée par Monsieur Claude DAADOUN, 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 de 4 mois à compter de la notification du présent arrêté.

.../...

Si au terme du délai prévu par l'article 2 du présent arrêté, le propriétaire n'a pas mis fin à l'occupation des locaux susvisés et n'a pas rempli son obligation de relogement dans les conditions précisées de l'article 2 du présent arrêté, un procès-verbal sera établi et adressé à Monsieur le Procureur de la République aux fins de poursuites en application de l'article L.1337-4 du Code de la Santé Publique annexé au présent arrêté et cas échéant, il sera fait application de l'article L521.- 4 du Code de la Construction et de l'Habitation, également reproduit en annexe au présent arrêté.

ARTICLE 4

La fin de l'état d'insalubrité concernant le logement et les parties communes 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, au règlement et du Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Les travaux qui pourraient permettre cette levée devront faire l'objet au préalable du dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux auprès de la Mairie de Perpignan, avec avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

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 SC DADIMMO représentée par Monsieur Claude DAADOUN, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

La SC DADIMMO représentée par Monsieur Claude DAADOUN est tenue au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles L. 521-1 à L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, joints en annexe 2 du présent arrêté.

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 SC DADIMMO représentée par Monsieur Claude DAADOUN, 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- Bureau EA2- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

.../...

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

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- la SC DADIMMO représentée par Monsieur Claude DAADOUN, propriétaire,
- Madame Soléna RUFER, locataire du 1^{er} étage ;

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Procureur de la République ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Notaires ;
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement ;
- Monsieur le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée.

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 ;
Monsieur le Directeur Départemental 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.

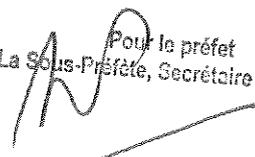
Perpignan, le 26 JUIN 2007

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur Départemental
des Affaires Sanitaires et Sociales,
Pour le Directeur,
L'Ingénieur Sanitaire,


Dominique HERMAN

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale


Anne-Gaëlle BAUDOUIN

ANNEXE I : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

.../...

ANNEXE 2 : Code de la Construction et de l'Habitation

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-4

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

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

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

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

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

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

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

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

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

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

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 2216 / 2007
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
DU BATIMENT SITUÉ SIS 25 RUE DES CARMES A 66000
PERPIGNAN APPARTENANT A MADAME LOUISETTE
TORRES DOMICILIEE 5, RUE MONTANER A 66000
PERPIGNAN

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

VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331.7 et l'article R.1331-4;

VU les dispositions du chapitre III de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et particulièrement l'article 44 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L.521.3 et L.521.4 annexés au présent arrêté ;

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

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

VU les articles R.522-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux concours financiers de l'Etat et aux disposition transitoires ;

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 relatives à l'application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain concernant l'habitat insalubre ;

.../...

VU l'arrêté préfectoral n°2691/2006 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU l'arrêté préfectoral n°3047/2006 précisant, au sein de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, les membres désignés autres que ceux représentants de l'Etat ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectués 11 avril 2006, par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de revêtement dégradés contenant du plomb avec une concentration supérieure au seuil réglementaire dans l'appartement du 1^{er} étage et dans les parties communes, le 2^{ème} et 3^{ème} étage n'ayant pu être visités par le cabinet d'études;

VU le rapport de visite motivé établi par Mme le Docteur Françoise COULON, Médecin - Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan (SCHS), relatif à la visite du 19 juillet 2005, concluant à l'insalubrité réparable du bâtiment sis 25, rue des Carmes à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 1 mars 2007 avec accusé de réception adressée à Madame Louissette TORRES, propriétaire du bâtiment, retirée le 2 mars 2007, invitant cette dernière à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France en date du 5 juin 2007 n'opposant aucune objection au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, dans sa séance du 27 avril 2007 ;

CONSIDERANT que le bâtiment situé 25, rue des Carmes à 66000 Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment dans les parties communes, le mauvais état des revêtements muraux et des menuiseries, les peintures écaillées sur la rampe en métal, pour le logement du premier étage, le système de production d'eau chaude hors d'usage, l'installation électrique, la plomberie et les évacuations d'eaux usées vétustes, des marques d'humidité et d'infiltrations visibles sur les murs, le carrelage de la cuisine de la salle de bain et du w-c descellés par endroits, les ventilations de la cuisine inadaptées, la salle de bains pas ventilée, l'absence d'un chauffage, l'isolation thermique et phonique insuffisante, les menuiseries bois et les murs contenant de la peinture au plomb dégradée et donc accessible, pour le logement du 2^{ème} étage, l'installation électrique vétuste et dangereuse ainsi que les évacuations d'eaux usées et les menuiseries, des marques d'humidité et d'infiltrations visibles sur les murs, le mauvais état de la plomberie, les ventilations de la cuisine et de la salle de bains et le wc inadaptées, l'absence de chauffage dans le logement, l'isolation thermique et phonique insuffisante, le carrelage du séjour descellé par endroits, pour le logement du 3^{ème} étage, le système de production d'eau chaude, la plomberie, les évacuations d'eaux usées et l'installation électrique vétustes, des marques d'humidité et d'infiltrations visibles sur les murs, l'absence de ventilation dans la salle de bains, les ventilations de la cuisine inadaptées, l'absence de chauffage adapté pour ce logement, certaines menuiseries extérieures en mauvais état, l'isolation thermique et phonique insuffisante, le carrelage du séjour descellé par endroits ;

.../...

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le bâtiment situé 25, rue des Carmes à 66000 PERPIGNAN cadastré AH 0381, appartenant à Madame Louise TORRES, propriétaire, demeurant 5, rue Montaner à 66000 PERPIGNAN, est déclaré insalubre remédiable avec interdiction d'occuper et de relouer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

En application de l'article L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit en annexe au présent arrêté, Madame Louise TORRES, propriétaire, est tenue de présenter aux occupants de plein droit des logements situés dans le bâtiment sis 25, rue des Carmes à 66000 PERPIGNAN, une offre d'hébergement correspondant à leurs besoins, le temps des travaux, ainsi qu'une offre de relogement pour la famille BERREBAH en sur-occupation manifeste, en application de ce même article.

En application du titre III de l'article L. 1331-28 du Code de la Santé Publique, Madame Louise TORRES, propriétaire, devra avoir informé le Préfet des Pyrénées-Orientales des offres d'hébergement et de relogement qu'elle a faite avant le 1^{er} septembre 2007 pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ou se justifier de l'absence légale d'occupant dans ce logement.

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

L'interdiction d'occuper est immédiate pour les logements du 2^{ème} et 3^{ème} étage, vide d'occupants au 27 avril 2007.

ARTICLE 3

Madame Louise TORRES, propriétaire, est mise en demeure de procéder dans un délai de 12 mois à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité visées ci-après :

Les parties communes:

- la réfection des revêtements muraux,
- la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible des portes, présentes dans l'entrée et à chaque palier, ainsi que des contremarches, des limons et des murs sur la hauteur de la cage d'escalier, et la rampe métallique de la cour en rez-de-chaussée.

Logement du 1^{er} étage :

- la réfection du système de production d'eau chaude,
- la réfection de l'installation électrique,
- la recherche des causes d'humidité et leur suppression,
- la réfection de la plomberie,
- la réfection des évacuations d'eaux usées,
- la réfection des sols,
- l'installation d'un système de ventilation efficace dans la salle de bain, les toilettes et la cuisine,
- l'installation d'un système de chauffage adapté au logement
- la réalisation d'une isolation phonique et thermique adaptées,
- le remplacement des menuiseries extérieures,
- la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible des portes de l'entrée, du séjour, de la cuisine, de la salle d'eau, du cellier et de la pièce indépendante, ainsi que l'embrasure dans cette dernière pièce où le papier peint est décollé.

Le logement ne doit pas être divisé de part et d'autres des parties communes afin de respecter son intégrité.

La partie de l'autre côté des parties communes, à usage de chambre, ne doit pas être utilisée ni louée comme une pièce à vivre à défaut d'équipements adaptés.

Logement du 2^{ème} étage :

- La réfection de l'installation électrique,
- la recherche des causes d'humidité et leur suppression,
- la réfection de la plomberie,
- la réfection des évacuations d'eaux usées,
- la réfection des sols,
- la création d'un système de ventilation efficace dans la salle de bain, les toilettes et la cuisine,
- l'installation d'un système de chauffage adapté au logement,
- la réalisation d'une isolation phonique et thermique adaptées,
- la recherche de revêtement pouvant contenir du plomb accessible dans le logement par un bureau d'études agréé, et sa suppression.

Logement du 3^{ème} étage :

- La réfection du système de production d'eau chaude,
- la réfection de l'installation électrique,
- la recherche des causes d'humidité et leur suppression,
- la réfection de la plomberie,
- la réfection des évacuations d'eaux usées,
- la réfection des sols,
- la mise en place d'un système de ventilation efficace dans la salle de bain, les toilettes et la cuisine,
- l'installation d'un système de chauffage adapté au logement
- la réalisation d'une isolation phonique et thermique adaptées,
- la recherche de revêtement pouvant contenir du plomb accessible dans le logement par un bureau d'études agréé, et sa suppression.

La réalisation des travaux nécessaires à la suppression de l'accessibilité au plomb ainsi repérée pour l'ensemble de l'immeuble devra respecter la réglementation du Code de travail dans la mesure où le diagnostic s'avèrerait positif et révélerait des concentrations supérieures au seuil de 1 mg définit par les textes.

Les travaux qui pourraient permettre la levée de l'arrêté préfectoral d'insalubrité devront faire l'objet au préalable, auprès des autorités compétentes, d'une demande d'autorisation administrative (dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux) soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 Madame Louissette TORRES, 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 Madame Louissette TORRES, propriétaire.

ARTICLE 7

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- Bureau EA2- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Madame Louissette TORRES, propriétaire,
- Madame Yahia BERREBBAH, locataire,

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Procureur de la République ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Notaires ;
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;

.../...

- Monsieur Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement ;
- Monsieur le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée ;
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE 9

- 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 ;
 - Monsieur le Directeur Départemental 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.

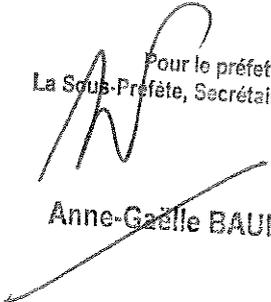
Perpignan, le 26 JUIN 2007

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur Départemental
des Affaires Sanitaires et Sociales,
Pour le Directeur,
L'Ingénieur Sanitaire,


Dominique HERMAN

Pour le préfet
La Sous-Prefète, Secrétaire Générale


Anne-Gaëlle BAUDOUIN

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

ANNEXE 2 : Code de la Construction et de l'Habitation

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

.../...

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-4

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :
- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

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

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

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

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

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

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

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 2217 / 2007
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
DU LOGEMENT SITUE AU 2EME ETAGE DU BATIMENT SIS
7, RUE DES FARINES A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A MADAME ENRICA GIMENEZ NEE PUBILL
ET MONSIEUR GIMENEZ ANTOINE
DEMEURANT 7, RUE DES FARINES A 66000 PERPIGNAN ET
MONSIEUR MANUEL GIMENEZ, FILS DES PROPRIETAIRES,
PROPRIETAIRE DECLARE PAR LES LOCATAIRES DEMEURANT
15 RUE DES FARINES A 66000 PERPIGNAN

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

VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331.1 et l'article R.1331-4 ;

VU les dispositions du chapitre III de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et particulièrement l'article 44 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L 521.3 et L 521.4 annexés au présent arrêté ;

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

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

VU les articles R.522-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitat relatifs aux concours financiers de l'Etat et aux dispositions transitoires;

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 ;

.....

0305

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

VU l'arrêté préfectoral n°2691/2006 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU l'arrêté préfectoral n°3047/2006 précisant, au sein de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, les membres désignés autres que ceux représentants de l'Etat ;

VU le rapport de visite motivé établi par Mme le Docteur Françoise COULON, Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan (SCHS), relatif à la visite du 3 janvier 2006, concluant à l'insalubrité réparable du logement situé au 2^{ème} étage du bâtiment sis 7, rue des Farines à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 8 mars 2007 avec accusé de réception adressée à Madame Enrica GIMENEZ née PUBILL, propriétaire et Monsieur Manuel GIMENEZ, fils de la propriétaire du bâtiment, retiré respectivement le 27 février 2007, invitant ces derniers à produire leurs observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France en date du 5 juin 2007 n'opposant aucune objection au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, dans sa séance du 27 avril 2007 ;

CONSIDERANT que le logement du 1er étage du bâtiment situé 7, rue des Farines à 66000 Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment vétusté et dangerosité de l'installation électrique, de la plomberie de la salle d'eau et de la cuisine, présence de marques d'humidité et d'infiltrations sur certains des murs notamment ceux de la cuisine et du séjour, absence de ventilation dans la cuisine et la salle de bains, d'un moyen de chauffage dans le logement, l'isolation thermique et phonique insuffisante, très mauvais état de toutes les boiseries, la chambre est en alcôve et ne comporte donc pas d'ouvrant sur l'extérieur comme l'oblige la réglementation, la salle d'eau ouvre directement sur la cuisine, le plafond de la salle d'eau est abîmé ;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

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 2^{ème} étage du bâtiment sis 7, rue des Farines à 66000 PERPIGNAN, cadastré AD 152, appartenant à Madame Enrica GIMENEZ née PUBILL et Monsieur Antoine GIMENEZ domiciliés 7, rue des Farines à 66000 PERPIGNAN et Monsieur Manuel GIMENEZ, fils des propriétaires, dénommé comme propriétaire par les locataires, demeurant 15, rue des Farines à 66000 PERPIGNAN, est déclaré insalubre remédiable avec interdiction d'occuper et de relouer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

En application du titre I de l'article L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit en annexe au présent arrêté, Madame Enrica GIMENEZ née PUBILL et Monsieur Antoine GIMENEZ domiciliés 7, rue des Farines à 66000 PERPIGNAN et Monsieur Manuel GIMENEZ, fils des propriétaires, dénommé comme propriétaire par les locataires, demeurant 15, rue des Farines à 66000 PERPIGNAN sont tenus de présenter aux occupants de plein droit du logement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 7, rue des Farines à 66000 PERPIGNAN une offre d'hébergement correspondant à leurs besoins, le temps des travaux.

En application du titre III de l'article L. 1331-28 du Code de la Santé Publique Madame Enrica GIMENEZ née PUBILL et Monsieur Antoine GIMENEZ domiciliés 7, rue des Farines à 66000 PERPIGNAN et Monsieur Manuel GIMENEZ, fils des propriétaires, dénommé comme propriétaire par les locataires, demeurant 15, rue des Farines à 66000 PERPIGNAN devront avoir informé le Préfet des Pyrénées-Orientales de l'offre d'hébergement qu'ils ont fait avant le 1^{er} septembre 2007 pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ou se justifier de l'absence légale d'occupant dans ce logement.

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

Madame Enrica GIMENEZ née PUBILL et Monsieur Antoine GIMENEZ domiciliés 7, rue des Farines 66000 PERPIGNAN et Monsieur Manuel GIMENEZ, fils des propriétaires, dénommé comme propriétaire par les locataires, demeurant 15, rue des Farines à 66000 PERPIGNAN sont mis en demeure de procéder dans un délai de 8 mois à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité visées ci-après :

- la mise en sécurité de l'installation électrique,
- la reprise des plafonds abîmés,
- la réfection de la plomberie de la cuisine et de la salle d'eau,
- la création de ventilation adéquate dans la cuisine et la salle d'eau,
- la réalisation d'une isolation phonique et thermique adaptée,
- la mise en place d'un système de chauffage adéquat,

- le remplacement ou la réparation des menuiseries non étanches et des systèmes défaillants de fermeture.
- la pièce sans ouverture sur l'extérieur est interdite pour un usage d'habitation.
- la recherche de revêtement pouvant contenir du plomb accessible dans le logement par un bureau d'études agréé, et sa suppression.

La réalisation des travaux nécessaires à la suppression de l'accessibilité au plomb ainsi repérée devra respecter la réglementation du Code de Travail concernant la réalisation des travaux de suppression du plomb accessible dans les peintures dans la mesure où le diagnostic s'avèrerait positif et révélerait des concentrations supérieures au seuil de 1 mg défini par les textes.

Les travaux qui pourraient permettre la levée de l'arrêté préfectoral d'insalubrité devront faire l'objet au préalable, auprès des autorités compétentes, d'une demande d'autorisation administrative (dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux) soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 4

La levée de l'interdiction de louer 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 Madame Enrica GIMENEZ née PUBILL et Monsieur Antoine GIMENEZ, propriétaires tels qu'ils apparaissent au fichier des Hypothèques, 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 Madame Enrica GIMENEZ née PUBILL et Monsieur Antoine GIMENEZ, propriétaires tels qu'ils apparaissent au fichier des Hypothèques.

ARTICLE 7

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- Bureau AE2 - 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 8

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Madame Enrica GIMENEZ née PUBILL et Monsieur Antoine GIMENEZ, propriétaires,
- Monsieur Manuel GIMENEZ, fils des propriétaires, dénommé comme propriétaire par les locataires,
- Madame Sylvie RAHON, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Procureur de la République ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Notaires ;
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement ;
- Monsieur le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée ;
- Monsieur le Directeur du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE 9

- 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 ;
- Monsieur le Directeur Départemental 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 26 JUIN 2007

Le Préfet

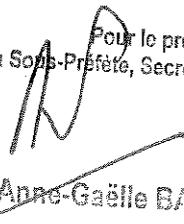
Pour le Préfet et par délégation,

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES

Pour le Directeur,
L'Ingénieur Sanitaire,


Dominique HERMAN

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale


Anne-Gaëlle BAUDOIN

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

.../...

ANNEXE 2 : Code de la Construction et de l'Habitation

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

.../...

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

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

.../...

- III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.
- IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.
- V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.
- VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.
- VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-4

- I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :
- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
 - de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
 - de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.
- II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
 - 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

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

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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 2218 / 2007
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 3EME ETAGE DE L'IMMEUBLE
SIS 15, RUE EMILE ZOLA A 66600 RIVESALTES
APPARTENANT A MESSIEURS SIROS ET SAGUY
DEMEURANT RESPECTIVEMENT
96, BOULEVARD ARAGO A 66600 RIVESALTES ET
12, RUE DU 11 NOVEMBRE A 66600 RIVESALTES

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

VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331.et l'article R.1331-4 ;

VU les dispositions du chapitre III de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et particulièrement l'article 44 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L 521.3 et L 521.4 annexés au présent arrêté ;

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

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

VU les articles R.522-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitat relatifs aux concours financiers de l'Etat et aux disposition transitoires;

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 relatives à l'application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain concernant l'habitat insalubre ;

.../...

0375

VU l'arrêté préfectoral n°2691/2006 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU l'arrêté préfectoral n°3047/2006 précisant, au sein de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, les membres désignés autres que ceux représentants de l'Etat ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué le 11 janvier 2006, par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de revêtement dégradés contenant du plomb ;

VU le rapport de visite motivé du 6 mars 2007 établi par Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, relatif à la visite du 16 juin 2006, concluant à l'insalubrité réparable du logement situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 15, rue Emile Zola à 66600 RIVESALTES ;

VU la lettre du 6 mars 2007 avec accusé de réception adressée à Monsieur SAGUY, propriétaire indivis, retirée le 8 mars 2007, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU la lettre du 6 mars 2007 avec accusé de réception adressée à Monsieur SIROS, propriétaire indivis, retournée à la DDASS avec la mention « n'habite plus à l'adresse indiquée », puis notifiée à sa nouvelle adresse le 13 mars 2007, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France en date du 5 juin 2007 n'opposant aucune objection au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, dans sa séance du 27 avril 2007 ;

VU la réunion du 18 avril 2007 avec Messieurs SIROS et SAGUY en DDASS, réunion au cours de laquelle les propriétaires ont produit leurs observations retransmises en séance du CODERST du 27 avril 2007 ;

CONSIDERANT que le logement situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 15, rue Emile Zola à 66600 RIVESALTES présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment la présence d'une pièce borgne utilisée comme chambre et indiquée comme chambre dans le contrat de location, de taux d'humidité assez élevés dans la salle d'eau, dans le mur porteur, de désordres électriques et vétusté de l'installation, d'un conduit de fluide en amiante-ciment en mauvais état, de peintures au plomb accessibles sur les portes dans l'entrée et sur la porte de la salle d'eau, de sols non plans et de fissures d'enduit, ainsi que 'absence de système de chauffage dans la salle d'eau, d'isolation en toiture dans la salle d'eau, de système de ventilation efficient pour l'ensemble des pièces, et de conformité des garde-corps des fenêtres ;

CONSIDERANT que les parties communes de l'immeuble sis 15, rue Emile Zola à 66600 RIVESALTES présentent des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, présence de fissures, d'un plancher non plan au palier du 2^{ème} étage, de taux d'humidité importants dans les murs du rez-de-chaussée, de peintures au plomb accessible sur la porte située dans le dégagement du couloir en rez-de-chaussée de l'immeuble, à gauche, et sur la rampe d'escaliers, de désordres électriques et vétusté de l'installation, et la non-conformité de la rampe d'escaliers ;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

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 3^{ème} étage de l'immeuble sis 15, rue Emile Zola à 66600 RIVESALTES, cadastré E 1221, appartenant à Messieurs SIROS et SAGUY, propriétaires indivis de l'immeuble, domiciliés respectivement 96, boulevard Arago à 66600 RIVESALTES et 12, rue du 11 novembre à 66600 RIVESALTES, est déclaré insalubre remédiable avec suspension de l'utilisation comme pièce à vivre de la pièce ne bénéficiant d'aucune ouverture sur l'extérieur, avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état le temps des travaux et interdiction de relouer en l'état.

ARTICLE 2

En application du titre I de l'article L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit en annexe au présent arrêté, Messieurs Pierre SIROS et Gérard SAGUY, propriétaires domiciliés respectivement 96, boulevard Arago à 66600 RIVESALTES et 12, rue du 11 novembre à 66600 RIVESALTES, propriétaires, sont tenus de présenter aux occupants de plein droit du logement situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 15, rue Emile Zola à 66600 RIVESALTES une offre d'hébergement correspondant à leurs besoins, le temps des travaux.

En application du titre III de l'article L. 1331-28 du Code de la Santé Publique, Messieurs Pierre SIROS et Gérard SAGUY, propriétaires devront avoir informé le Préfet des Pyrénées-Orientales de l'offre d'hébergement qu'ils ont faite avant le 1^{er} septembre 2007 pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ou se justifier de l'absence légale d'occupant dans ce logement.

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

Messieurs SIROS et SAGUY, propriétaires, sont 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 visées ci-après :

Dans les parties communes :

- Reprise des fissures et des plâtres,
- Reprise du plancher non plan au palier du 2ème étage,
- Diminution des taux d'humidité mesurés en rez-de-chaussée,

- Remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible sur la porte située dans le dégagement du couloir en rez-de-chaussée de l'immeuble, à gauche, et sur la rampe d'escaliers.
- Reprise de l'électricité, à sécuriser,
- Reprise de la solidité de la rampe d'escaliers et de la fixation de ses barreaux.

Dans le logement situé au 3ème étage :

- Suppression de l'utilisation de la pièce borgne à usage de chambre ou création d'une ouverture sur l'extérieur, ventilée, en cloisonnant la pièce afin d'éviter l'enfilade des chambres,
- Création de systèmes de ventilation adaptés pour l'ensemble du logement, afin de diminuer les taux d'humidité mesurés, notamment dans la salle d'eau,
- Installation d'un système de chauffage adapté pour la pièce d'eau,
- Amélioration de l'isolation en toiture de la salle d'eau,
- Reprise de l'électricité, à sécuriser,
- Reprise dans la hotte de la cuisine du conduit d'évacuation en amiante ciment dégradé,
- Reprise des garde-corps adaptés pour les ouvrants pour l'ensemble du logement,
- Remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible sur les portes dans l'entrée et sur la porte de la salle d'eau,
- Reprise des fissures et des plâtres,
- Reprise des planchers non plans,
- Conservation de l'état de bonne conservation des fluides en amiante ciment.

Les travaux qui pourraient permettre la levée de l'arrêté préfectoral d'insalubrité devront faire l'objet au préalable, auprès des autorités compétentes, d'une demande d'autorisation administrative (dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux) soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 Messieurs SIROS et SAGUY, propriétaires, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (2^{ème} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Messieurs SIROS et SAGUY, propriétaires.

.../...

ARTICLE 7

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- Bureau AE2- 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 8

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Monsieur SIROS, propriétaire,
- Monsieur SAGUY, propriétaire,
- Monsieur THALOUARN et sa mère Madame THALOUARN, locataires.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Procureur de la République ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Notaires ;
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement ;
- Monsieur le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- Monsieur le Directeur du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ;

ARTICLE 9

- Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
 - Monsieur le Maire de la Commune de Rivesaltes ;
 - Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement ;
 - Monsieur le Colonel de Gendarmerie des Pyrénées Orientales ;
 - Monsieur le Directeur Départemental 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.

Perpignan, le 26 JUIN 2007

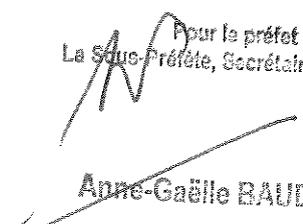
Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
Pour le Directeur,
L'Ingénieur Sanitaire,

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale


Dominique HERMAN


Anne-Gaëlle BAUDOUIN

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

.../...

ANNEXE 2 : Code de la Construction et de l'Habitation

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

.../...

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L.521-4

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

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

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

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

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

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

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

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

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 2219 / 2007
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE EN DEMI PALIER INFERIEUR DE
L'IMMEUBLE SIS 47, ROUTE NATIONALE A 66200 ELNE
APPARTENANT A LA SCI STEPHANOISE DOMICILIEE
47, ROUTE NATIONALE BP 81 A 66200 ELNE

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

- VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331 et l'article R.1331-4 ;
- VU les dispositions du chapitre III de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et particulièrement l'article 44 ;
- VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L 521.3 et L 521.4 annexés au présent arrêté ;
- VU la loi n° 70-612 du 10 Juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre modifiée ;
- VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée ;
- VU les articles R.522-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitat relatifs aux concours financiers de l'Etat et aux disposition transitoires;
- 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 relatives à l'application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain concernant l'habitat insalubre ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2691/2006 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

...

0384

VU l'arrêté préfectoral n°3047/2006 précisant, au sein de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, les membres désignés autres que ceux représentants de l'Etat ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué le 30 juin 2005, par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de revêtement dégradé contenant du plomb avec une concentration supérieure au seuil de 1mg/cm² défini en application des textes en vigueur ;

VU le rapport de visite motivé du 8 mars 2007 établi par Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, relatif à visite du 7 février 2006, concluant à l'insalubrité remédiable du logement situé en demi pallier inférieur de l'immeuble sis 47, route Nationale à 66200 ELNE ;

VU la lettre du 8 mars 2007 avec accusé de réception adressée à la SCI STEPHANOISE, propriétaire, retirée le 12 mars 2007, invitant cette dernière à produire ces observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France en date du 5 juin 2007 n'opposant aucune objection au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, dans sa séance du 27 avril 2007 ;

CONSIDERANT que le logement situé en demi pallier inférieur de l'immeuble sis 47, route Nationale à 66200 ELNE présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment absence de système de chauffage pour l'ensemble du logement, de conformité des ventilations pour l'ensemble des pièces, d'aération basse dans la cuisine et de conduit d'évacuation des fumées, de conduit de vidange pour la machine à laver et le cumulus, présence d'impostes au-dessus des portes-fenêtres dégradées des chambres 1 et 2 ne se fermant plus, et n'assurant pas d'étanchéité à l'eau, de conformité du dispositif de retenue des personnes pour le balcon des chambres 1 et 2, de raccord à un regard des descentes d'eaux pluviales en façade avant, présence de taux d'humidité importants dans les murs de la salle de bain, ainsi que dans les murs porteurs, de fuites au siphon du lavabo de la salle de bain, de traces d'humidité et de moisissures sur les murs de la salle de bains et des chambres n° 1, 2 et 3, de plusieurs marches de l'escalier cassées, de tuiles de la toiture cassées, d'électricité apparente à protéger dans certaines pièces, d'un affaissement et d'un décollement des plafonds lambris bois du séjour, des chambres n° 1 et 2 ;

CONSIDERANT que les moyens techniques nécessaires à la résorption de l'insalubrité existent et que la réalisation de ces travaux serait moins coûteuse que la reconstruction ;

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 demi pallier inférieur de l'immeuble sis 47, route Nationale à 66200 ELNE, cadastré BA 63, appartenant à la SCI STEPHANOISE domiciliée 47 route Nationale BP 81 à 66200 ELNE, est déclaré insalubre remédiable avec suspension de l'utilisation comme pièce à vivre de la pièce ne bénéficiant d'aucune ouverture sur l'extérieur, avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état le temps des travaux et interdiction de relouer en l'état, le logement étant vide d'occupant.

ARTICLE 2

Le logement est vide d'occupant au 27 avril 2007. Cependant, en application du titre I de l'article L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduit en annexe au présent arrêté, la SCI STEPHANOISE est tenue de présenter aux éventuels occupants de plein droit du logement situé en demi pallier inférieur de l'immeuble sis 47, route Nationale à 66200 ELNE une offre d'hébergement correspondant à leurs besoins, le temps des travaux.

En application du titre III de l'article L. 1331-28 du Code de la Santé Publique, la SCI STEPHANOISE, propriétaire, devra avoir informé le Préfet des Pyrénées-Orientales de l'offre d'hébergement qu'elle a faite avant le 1^{er} septembre 2007 pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ou se justifier de l'absence légale d'occupant dans ce logement.

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

ARTICLE 3

La SCI STEPHANOISE, propriétaire, 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 visées ci-après :

- Suspension de l'utilisation comme pièce à vivre de la pièce borgne,
- Sécurisation de l'électricité,
- Installation d'un système de chauffage adapté pour l'ensemble du logement,
- Reprise d'étanchéité et vérification de la fermeture de l'ensemble des menuiseries ou leur remplacement,
- Suppression des causes des taux d'humidité relevées dans les murs de la salle de bain, ainsi que dans les murs porteurs,
- Reprise de traces d'humidité et de moisissures sur les murs de la salle de bains et des chambres n° 1, 2 et 3,
- Création d'un système de ventilation adapté pour l'ensemble du logement,
- Création d'un conduit de vidange pour la machine à laver et le cumulus,
- Reprise des installations sanitaires dans la salle de bain,
- Reprise des plafonds lambris bois du séjour, des chambres n° 1 et 2,
- Vérification de l'étanchéité du toit terrasse situé au-dessus des chambres n°1 et 2,
- Reprise de plusieurs marches de l'escalier cassées,
- Reprise des tuiles de la toiture cassées,

.../...

- Mise en conformité des systèmes de retenue des personnes pour le balcon des chambres 1 et 2,
- Raccordement du regard des descentes d'eaux pluviales en façade avant.

Les travaux qui pourraient permettre la levée de l'arrêté préfectoral d'insalubrité devront faire l'objet au préalable, auprès des autorités compétentes, d'une demande d'autorisation administrative (dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux) soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 STEPHANOISE, 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 la SCI STEPHANOISE, propriétaire.

ARTICLE 7

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- Bureau EA2 - 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- la SCI STEPHANOISE, propriétaire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Procureur de la République ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Notaires ;
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;

- Monsieur le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement ;
- Monsieur le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- Monsieur le Directeur du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

ARTICLE 9

- Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
 - Monsieur le Maire de la Commune de ELNE ;
 - Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;
 - Monsieur le Colonel de Gendarmerie des Pyrénées Orientales ;
 - Monsieur le Directeur Départemental 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.

Perpignan, le 26 JUIN 2007

Le Préfet

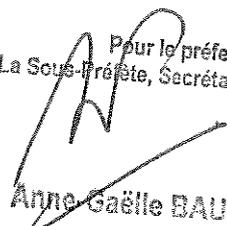
Pour le Préfet et par délégation,

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
DES P.Y.R. O.R.I. (D.D.A.S.S.)
11000 PERPIGNAN
11, rue de la République



Dominique HERMAN

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale



Anne-Gaëlle BAUDOUIN

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

ANNEXE 2 : Code de la Construction et de l'Habitation

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-4

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

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

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

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

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

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

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

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

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

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