



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

**Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales**

ARRETE N°

499/2008

Portant nomination d'un directeur intérimaire
à la Maison de Retraite « La Casa Assolellada »
de CERET

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

- VU le code de l'Action Sociale et des Familles, notamment les articles L 312-1, L 313-13 et suivants ;
- VU le loi n° 86-33 du 9 Janvier 1986 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret n° 90-437 du 28 Mai 1990 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'articulation des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- Vu le décret n° 2007-1926 du 26 décembre 2007 modifiant le décret n° 2005-920 du 2 août 2005 portant dispositions relatives à la direction de certains établissements mentionnés à l'article 2 de la loi n° 86-33 du janvier 1986 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret n° 2007-1930 du 26 décembre 2007 portant statut particulier du corps des directeurs d'établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux de la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret n° 2007—1938 du 26 décembre 2007 relatif au régime indemnitaire du corps des directeurs d'établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux de la fonction publique hospitalière ;
- VU l'arrêté du 26 décembre 2007 portant application du décret n° 2007-1938 du 26 décembre 2007 relatif au régime indemnitaire du corps des directeurs d'établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux de la fonction publique hospitalière, notamment l'article 3 de cet arrêté relatif à l'indemnité d'intérim ;

- VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Orientales du 16 mai 1969 autorisant la création de la Maison de Retraite de CERET et l'arrêté préfectoral du 11 juin 1991 autorisant la création d'un SSIAD pour personnes âgées rattaché à l'établissement ;
- VU l'arrêté ministériel du 25 septembre 1990 portant nomination de Monsieur BRIDE Jean-Jacques en qualité de directeur de la maison de retraite de CERET ;
- VU la lettre du 9 janvier 2008 de Monsieur BRIDE, informant Monsieur le Préfet - DDASS de son souhait de bénéficier de son compte épargne temps, à compter du lundi 3 mars 2008 jusqu'au dimanche 5 octobre 2008 inclus, au regard du crédit existant ;
- VU la lettre du 17 janvier 2008 de Monsieur BRIDE, adressée sous couvert de Monsieur le Préfet - DDASS à Madame la Ministre de la Santé, faisant valoir ses droits à la retraite à partir du 6 octobre 2008 ;
- Considérant qu'il convient d'assurer l'intérim de la direction de la Maison de Retraite de CERET à compter du lundi 3 mars 2008 ;
- VU l'avis de Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales ;
- SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des PYRENEES-ORIENTALES ;

ARRETE

- Article 1er : Monsieur CONESA Max, directeur d'établissement sanitaire et social hors classe, Directeur des Maisons de Retraite Publiques de BANYULS et de PORT.VENDRES, est nommé, à compter du 3 mars 2008, pour assurer les fonctions de directeur intérimaire de la maison de retraite de CERET.
Cet intérim prendra fin à la date de prise de fonction du directeur nommé par arrêté ministériel après avis de la commission administrative paritaire nationale.
- Article 2 : L'intéressé percevra à ce titre l'indemnité de suppléance calculée selon les dispositions de l'article 3 alinéa 2 de l'arrêté interministériel du 26 décembre 2007 susvisé ;
Il bénéficiera en outre des indemnités pour frais de déplacement calculées selon les dispositions du décret n° 90-437 du 28 Mai 1990 susvisé.
- Article 3 : Les recours dirigés contre le présent arrêté doivent être portés devant le Tribunal Administratif de la Région Languedoc-Roussillon - 6, rue Pitot 34000 MONTPELLIER - dans un délai de deux mois à compter de sa notification pour les intéressés et de sa publication pour les tiers.
- Article 4 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des PYRENEES-ORIENTALES, Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au Président du Conseil d'Administration de la Maison de Retraite de CERET ainsi qu'au Receveur de l'établissement, et publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

Perpignan, le1-3-FEV...2008



Inspecteur Hors Classe
de l'Action Sanitaire et Sociale,

E. DOAT

PERPIGNAN, le 28 FÉV 2008

LE PREFET

[Signature]

Hugues BOUTEVES



PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 565 / 2008
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
DES LOGEMENTS DU 1ER, 2EME ET 4EME ETAGE ET DES
PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE SITUE 14, BIS RUE
DES MERCADIERS A 66000 PERPIGNAN APPARTENANT A
LA SCI LUTECE DONT LE SIEGE SOCIAL SE SITUE 26 TER
RUE DE LA CARAUSSANE 34200 SETE

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

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30, L. 1337-4 ,
R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU 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 à L 521.4
annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du Code Civil ;

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 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 les arrêtés préfectoraux n° 2287/2007 du 3 juillet 2007 et n° 2780/2007 du 2 août 2007
portant modification de l'arrêté 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 Madame le Docteur Françoise COULON, Médecin-
Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de Perpignan du 3 octobre 2007,
relatif à la visite du 1 août 2007, proposant l'insalubrité irrémédiable des logement du 1^{er}, 2^{ème} et
4^{ème} étage et les parties communes de l'immeuble situé 14, bis rue des Mercadiers à 66000
PERPIGNAN ;

VU le rapport de visite du cabinet d'étude URBANIS d'octobre 2006 évaluant le coût des
mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité des logements concernés ;

.../...

0243

VU la lettre du 9 octobre 2007 invitant la SCI INVEST IMMO à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU la vente de l'immeuble de la SCI INVEST IMMO à la SCI LUTECE ;

VU l'avis du 12 novembre 2007 de la Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur l'impossibilité d'y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France réputé favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

CONSIDERANT que les logements du 1er, 2ème et 4ème étage et les parties communes de l'immeuble sis 14, bis rue des Mercadiers à 66000 Perpignan présentent des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment pour les parties communes, la vétusté de la porte d'entrée dégonflée, des revêtements muraux des communs impossible à entretenir, des compteurs électriques cassés, des branchements « pirates » réalisés par des locataires, de l'escalier, de nez de marches cassés, la présence d'insectes et de rongeurs dans les lieux, pour le logement du 2ème étage, la vétusté de l'installation électrique dangereuse, de la plomberie de la salle d'eau et de la cuisine, du plafond de la salle d'eau, des revêtements muraux, de toutes les boiseries en très mauvais état non étanches à l'air et à l'eau, l'absence de ventilation dans la cuisine et la salle de bains, d'un moyen de chauffage suffisant par rapport au volume du logement, de l'isolation thermique et phonique, la présence de fuites au chauffe eau, de marques d'humidité et d'infiltrations visibles notamment dans la cuisine et le séjour, d'accès directe de la salle d'eau sur la cuisine,

CONSIDERANT l'état général de vétusté de la bâtisse, tout laisse supposer que les logements du 1er étage et du 4ème, non visités, présentent les mêmes défauts et dysfonctionnements que les autres logements. Par conséquent, dans la mesure où le propriétaire n'a pas apporté la preuve de la décence de ces logements, lors de la réunion du C.O.D.E.R.S.T., les prescriptions appliquées au logement du 2ème étage seront appliquées à ces logements.

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité des logements de l'immeuble compte tenu de l'importance des désordres affectant le bâtiment, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité, dont l'évaluation est supérieure au coût de reconstruction de l'immeuble (1562 €/m² pour 1250 €/m² en construction neuve au 1 octobre 2006) ;

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

... / ...

02/11

A R R E T E

ARTICLE 1

Les logements du 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} étage et les parties communes de l'immeuble situé 14, bis rue des Mercadiers cadastré AH 0166 pour une contenance de au sol de 49 ca- état descriptif de division (EDD) publié le 15 mars 2006 volume 2006P3432 acté par Maître Henri OUSTRIC, notaire à FABREZAN - appartenant à la SCI LUTECE - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 432837490 - dont le siège social se situe au 26 Ter rue de La Carausane 34200 SETE, sont déclarés insalubres irrémédiables avec interdiction d'occuper et de relouer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

Les logements du 1^{er} et du 4^{ème} étage de l'immeuble susvisé sont, en l'état, immédiatement interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation.

Le logement du 2^{ème} et les parties communes de l'immeuble susvisé sont, en l'état, interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation à compter du 15 avril 2008.

ARTICLE 3

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, avant le 15 mars 2008, informer le Préfet ou le Maire de l'offre de relogement définitif qu'il a faite aux occupants correspondant à leurs besoins et possibilités pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1-3, I du Code de Construction et de l'Habitation.

A défaut pour le propriétaire d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, à ses frais.

ARTICLE 4

Au fur et à mesure des départs des occupants et de leur relogement dans les conditions visées dans l'article 2, la SCI LUTECE est tenue d'exécuter tous les travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des logements et interdire toute entrée dans les lieux au plus tard avant le 15 avril 2008. A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 5

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de procéder à la condamnation des logements du 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} étage et des parties communes susvisés dans un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêté.

.../...

02/05

ARTICLE 6

Si le propriétaire mentionné à l'article 1, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de rendre les locaux visés à l'article 1 salubres, la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité pourra être prononcée après constatation par les agents compétents de la sortie d'insalubrité de l'immeuble.

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.

Le propriétaire tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 7

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduites en annexe 1 du présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 2 et 3.

ARTICLE 8

Le coût du relogement des occupants des locaux visés à l'article 1 est évalué à 3600 euros, sur la base d'une année de loyer, calculé sur la base d'un logement HLM, correspondant aux besoins et possibilités de chaque ménage à reloger.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du préfet, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

ARTICLE 9

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 LUTECE, propriétaire.

ARTICLE 10

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 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.
L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

.../...

0246

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 11

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- la SCI LUTECE propriétaire ;
- Monsieur Laïd HAMAIZI, locataire du 2^{ème} étage ;
- aux occupants des locaux concernés.

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

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- 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 12

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
- Monsieur le Maire Sénateur de la Commune de PERPIGNAN ;
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement ;
- Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;
- 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 et affiché en mairie et en façade de l'immeuble.

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

Pour le Préfet et par délégation,
LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
Pour le Directeur,

Le Chargé de mission,

Jean-Sébastien TOUREL

14 FEV. 2008

Perpignan, le

Le Préfet

Gilles PRIETO

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.

.../...

0208

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 L521-3-2

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

.../...

ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation

Article L111-6-1

Sont interdites :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;
- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;
- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées. Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

.....

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° 566 / 2008
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE EN REZ-DE-CHAUSSEE DU
BATIMENT SIS 9, RUE DUGOMMIER A
66000 PERPIGNAN APPARTENANT A
MONSIEUR ANDOLFO DOMICILIE 33, RUE JOFFRE
A 66200 CORNEILLA DEL VERCOL

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

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L. 1331-30, L. 1337-4, R. 1331-4 à R. 1331-11, R. 1416-16 et R. 1416-21 ;

VU 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 à L 521.4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

VU les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du Code Civil ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

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 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 les arrêtés préfectoraux n° 2287/2007 du 3 juillet 2007 et n° 2780/2007 du 2 août 2007 portant modification de l'arrêté 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 Madame le Docteur Françoise COULON, Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de Perpignan, relatif à la visite du 7 février 2007, proposant l'insalubrité réparable du logement en rez-de-chaussée du bâtiment sis 9, rue Dugommier à 66000 PERPIGNAN ;

VU le rapport de visite du cabinet d'étude URBANIS d'avril 2007 évaluant le coût des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité du bâtiment concerné ;

VU la lettre du 3 octobre 2007 avec accusé de réception adressée à Monsieur ANDOLFO, propriétaire du logement en rez-de-chaussée du bâtiment sis 9, rue Dugommier à Perpignan, retirée le 4 octobre 2007, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU l'avis du 12 novembre 2007 de la formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), sur la réalité et les causes de l'insalubrité de la maison de ville susvisée et sur l'impossibilité d'y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France réputé favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

CONSIDERANT que le logement en rez-de-chaussée du bâtiment sis 9 rue Dugommier à 66000 Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment dans les parties communes par la présence de marques de fuites d'eaux le long des canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux vannes de l'immeuble et sur les parois du puits de jour, par une vétusté de l'installation électrique, par une absence de ventilation dans le puits de jour, dans le logement, par la présence d'humidité et de moisissures, par l'absence de chauffage adapté, dans les pièces à pollution spécifique de ventilations permanentes réglementaires, d'isolation acoustique et thermique, par la vétusté de l'installation électrique, des menuiseries extérieures, de la plomberie, des évacuations des eaux usées et des eaux vannes, et des installations sanitaires, les locaux sanitaires ne garantissant pas l'intimité des personnes ;

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de la maison de ville ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution indiqués par le CODERST ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement en rez-de-chaussée du bâtiment sis 9, rue Dugommier à 66000 Perpignan, cadastré AK 419 pour une contenance de 90 ca, état descriptif de division (EDD) publié le 11 janvier 2000 volume 2000P430 par Maître DELCOS notaire à Perpignan renonciation à usufruit du 23 décembre 1999 par Monsieur ANDOLFO né le 10 février 1929 et FERRIGNO née le 22 janvier 1913 son épouse à ANDOLFO Giro né le 14 novembre 1955 domicilié 33, rue Joffre à 66200 CORNEILLA-DEL-VERCOL est déclaré insalubre remédiable avec interdiction d'occuper et de relouer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai de 8 mois les mesures ci-après :

Pour les parties communes :

- La suppression des fuites d'eaux usées dans le puits de jour et la réfection des revêtements muraux dégradés par ces dégâts des eaux.

- La réfection de l'installation électrique.
- L'installation d'un système de ventilation dans le puits de jour.

Pour le logement :

- La recherche des causes d'humidité et de moisissures et leur suppression.
- La réfection et la mise en conformité de l'installation électrique.
- La réfection des menuiseries extérieures.
- L'installation d'un système de chauffage adapté au logement.
- L'installation de ventilations permanentes dans les pièces à pollution spécifique.
- La réfection de la plomberie.
- La réfection des évacuations des eaux usées et des eaux vannes.
- L'installation de sanitaires adaptés et correctement équipés, assurant l'intimité des personnes.
- L'installation d'une isolation acoustique adaptée au logement.
- L'installation d'une isolation thermique adaptée au logement.

Le bâtiment a été construit avant 1949. Un diagnostic, réalisé par un bureau d'étude agréé, est donc nécessaire afin de rechercher la présence de peintures contenant du plomb. Ce diagnostic devra être réalisé par un professionnel agréé et sera à la charge du propriétaire de l'immeuble.

La réalisation des mesures prescrites, 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.

Ces délais courent à compter de la notification du présent arrêté.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 3

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après la constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

ARTICLE 4

Compte tenu de la nature des désordres constatés, le bâtiment est interdit à l'habitation à titre temporaire à compter du 15 avril 2008 jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Le bâtiment devra être libéré pendant la durée des travaux.

Les locaux visés ci-dessus ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, avant le 15 mars 2008, informer le maire ou le préfet de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

ARTICLE 5

Le coût des mesures et travaux à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à 17 565 euros HT.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du préfet, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité a été notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1 ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 6

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3 -2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

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 du propriétaire tel qu'il apparaît à l'article 1 du présent arrêté.

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 AE2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

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

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Monsieur ANDOLFO, propriétaire,
- Monsieur et Madame KORDOLI El Hadj, locataires,
- aux occupants des locaux concernés.

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

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- 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

- Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
- Monsieur le Maire Sénateur de la ville de Perpignan ;
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement ;
- 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.

Pour le Préfet et par délégation,
LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
Pour le Directeur,
Le Chargé de mission,

Jean-Sébastien TOUREL

14 FEV. 2008
Perpignan, le

Le Préfet

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire

Gilles PRIETO

ANNEXE 1 : Code de la Construction et de l'Habitation

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

.../...

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le 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.

0251

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

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

Article L521-3-2

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

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

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

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

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

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

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

.../...

ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

ANNEXE 3 : Code de la Construction et de l'Habitation

Article L111-6-1

Sont interdites :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;
- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;
- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées. Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

.../...

02664

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.