



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

**ARRETE PREFECTORAL N° 4964/2004**  
**PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE**  
**D'UN LOGEMENT SITUÉ EN REZ-DE-CHAUSSEE DE L'IMMEUBLE**  
**SIS 32, RUE DU FOUR SAINT FRANÇOIS A 66000 PERPIGNAN**  
**APPARTENANT A L'OFFICE MUNICIPAL HLM DE PERPIGNAN,**  
**SIS 113, BOULEVARD ARISTIDE BRIAND A 66000 PERPIGNAN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU les conclusions du rapport de visite du bureau d'études URBANIS de juin 2004 proposant une instruction au titre de l'insalubrité remédiable ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectuée le 20 octobre 2004 par le bureau d'études AGENDA, concluant à la présence de peinture au plomb accessible dans les parties communes et le logement en rez-de-chaussée ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité remédiable du logement occupant le rez-de-chaussée de l'immeuble sis 32, rue du Four Saint François à 66000 PERPIGNAN ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 24 novembre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 32, rue du Four Saint François à 66000 PERPIGNAN, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la ventilation insuffisante, la présence de moisissures et d'infiltrations d'eau, d'un chauffage à gaz vétuste et d'une chaudière vétuste et en panne, et l'absence de ventilation naturelle des sanitaires.

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

## A R R E T E

### ARTICLE 1

Le logement situé en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 32, rue du Four Saint François à 66000 PERPIGNAN, cadastré AK 285, appartenant à l'Office Municipal HLM de la Ville de Perpignan, sis 113, boulevard Aristide Briand à 66000 PERPIGNAN, et occupé par Madame MAZZOUZ Fatima, ses deux enfant et son petit-fils, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier et avec interdiction d'occuper et de relouer en l'état au départ des occupants.

### ARTICLE 2

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

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

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

### ARTICLE 3

L'Office Municipal HLM de la Ville de Perpignan est mis en demeure de procéder dans un délai de 15 jours à la remise en état du fonctionnement de la chaudière à compter de la notification du présent arrêté, ainsi que dans un délais de 3 mois à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- ✧ la recherche et la suppression des causes d'infiltration d'eau,
- ✧ la remise en état des revêtements muraux dégradés par l'humidité,
- ✧ la création de ventilations efficaces dans les pièces humides,
- ✧ la remise aux normes de l'installation gaz,
- ✧ la remise aux normes des installations électriques et des équipements de chauffage,
- ✧ la réfection des réseaux d'eaux usées du logement et de l'immeuble,
- ✧ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible :
  - pour les parties communes, les murs en plâtre de la cage d'escalier jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage, ainsi que le décapage chimique du dormant de la porte de l'entrée de l'immeuble,
  - pour le logement en rez-de-chaussée, les murs en plâtre de la cuisine donnant sur le séjour et le dégagement, ainsi que son plafond, et les murs en plâtre du dégagement donnant sur la cuisine.

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

#### ARTICLE 6

L'Office Municipal HLM de la Ville de Perpignan, propriétaire, est tenue au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles du Code de la Construction et de l'Habitation suivants :

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

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

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

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

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

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

*Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.*

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

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

**II** – *En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.*

*Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.*

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

*Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.*

## ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1<sup>er</sup> bureau). Les frais en résultant seront à la charge de l'Office Municipal HLM de la Ville de Perpignan, propriétaire.

## ARTICLE 8

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

## ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- M. le Président de l'Office Municipal HLM de la Ville de Perpignan, propriétaire,
- Mme MAZZOUZ, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire Sénateur de PERPIGNAN,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

## ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le Maire Sénateur de PERPIGNAN ;  
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;  
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;  
Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;  
Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Copie certifiée conforme à  
l'original présenté.

Pour le Préfet et par délégation,

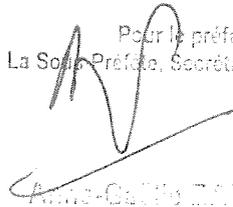
LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
17 rue de la République,  
66000 Perpignan Cedex 03

  
Jean-Bernard TERRE

Perpignan, le 21 DEC. 2004

Le Préfet

Pour le préfet  
La Secrétaire Générale

  
Anne-Gaëlle ZAUDER

271



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

MISSION HABITAT

ARRETE PREFECTORAL N° 4965/2004  
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE  
D'UN LOGEMENT SITUE DANS UN IMMEUBLE SIS 4 RUE DE LA  
POSTE – 66130 MONTALBA LE CHATEAU  
APPARTENANT A MONSIEUR PAYRE ANCIENNEMENT DOMICILIE  
4 RUE DU CHATEAU – 66130 MONTALBA LE CHATEAU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite du 5 avril 2004 effectué par le bureau d'études ACI concluant à la présence de peinture au plomb accessible ;

VU l'arrêté de péril simple pris le 06 avril 2004 par Monsieur le Maire de Montalba le Château ;

VU le rapport motivé établi par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité irrémédiable de l'appartement situé 4 rue de la Poste à Montalba le Château ;

VU la lettre du 02 août 2004 avec accusé de réception, récupérée par Monsieur le Maire de Montalba le Château demandant de bien vouloir notifier à Monsieur PAYRE, propriétaire du logement, le courrier invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU la lettre du 10 août 2004 de Monsieur le Maire de Montalba le Château accusant de la démarche de notification de la procédure à Monsieur PAYRE ;

VU les délibérations et l'avis émis par La Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 24 novembre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé 4 rue de la Poste à MONTALBA LE CHATEAU, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment une structure du bâtiment présentant d'important risques d'effondrement, une toiture effondrée, des gouttières et des descentes percées, la présence d'infiltrations d'eaux pluviales, une humidité importante combinée à la fragilisation des bois entraînant un risque important d'effondrement, une installation électrique hors norme et dangereuse, une absence de chauffage, un chauffe eau vétuste et non raccordé, une installation de plomberie obsolète, une absence de sanitaire, une absence de garde corps à la terrasse, une main courante dans l'escalier hors norme, une absence de dispositif de ventilation et de dispositif d'évacuation des vapeurs et fumées de cuisson, la présence de peinture au plomb accessible, la présence de termites, la présence de matériaux contenant de l'amiante ;

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

## A R R E T E

### ARTICLE 1

Le logement situé dans l'immeuble 4 rue de la Poste à MONTALBA LE CHATEAU cadastré B 1512, et appartenant à Monsieur PAYRE domicilié Maison de retraite 9 chemin Colomer 66130 Ille sur têt est déclaré insalubre en l'état sans possibilité d'y remédier

### ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, cet appartement est interdit à l'habitation et d'utilisation.

...273

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

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

### ARTICLE 3

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

### ARTICLE 4

Faute d'exécuter les mesures susvisées immédiatement, il y sera procédé d'office conformément à l'article L1331.29 du Code de la santé Publique.

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouvrés auprès de Monsieur PAYRE comme en matière de contribution publique.

### ARTICLE 5

Monsieur PAYRE est tenu au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles du Code de la Construction et de l'Habitation suivants :

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

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

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

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

.../...

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

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

*Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.*

**Art. L.521-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation – I :** *En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.*

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

**II –** *En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.*

*Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.*

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

*Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.*

## **ARTICLE 6**

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

## 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- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

## ARTICLE 8

Le présent arrêté sera notifié par Monsieur le Maire de Montalba le Château à :

- Monsieur PAYRE, propriétaire

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

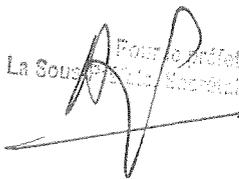
- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de MONTALBA LE CHATEAU,
- M. le Procureur de la République,
- Mme la Directrice de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds insertion logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du logement,

## ARTICLE 9

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le Sous Préfet de l'arrondissement de PRADES ;  
Monsieur le Maire de la commune de MONTALBA LE CHATEAU;  
Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement ;  
Monsieur le Colonel de Gendarmerie des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Perpignan, le 21 DEC. 2004

Le Préfet

La Sous-Préfecture  
Pour le Préfet  
Secrétaire Générale  
  
Anna-Coëlle DAUDOUIN

Copie certifiée conforme à  
l'original présenté.

Pour le Préfet et par déléguation,  
LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
Pour la Déléguée,  
L'Ingénieur d'Études,

276

Jean-Bernard TERRE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

MISSION HABITAT

ARRETE PREFECTORAL N° 4966 /2004  
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE  
DE LA MAISON DE VILLAGE SISE 12, RUE DE LA  
CANTERRANE A 66300 PONTEILLA- NYLS, APPARTENANT A  
MADAME AUGE-LAUX, DOMICILIEE AU 29 TER RUE LAKANAL A  
34090 MONTPELLIER, ET MONSIEUR PHILIPPE AUGE, DOMICILIE  
PLACE DE BELFORT A 11000 NARBONNE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, daté du 27 septembre 2004 par le bureau d'études ACI SANMIQUEL, concluant à la présence de peinture au plomb accessible dans la maison individuelle ;

VU le rapport motivé établi et rapporté par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité remédiable de la maison individuelle sise 12, rue Canterrane à 66300 PONTEILLA-NYLS ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 24 novembre 2004 ;

CONSIDERANT que la maison de village sise 12, rue de la Canterrane à 66300 PONTEILLA- NYLS, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'une pièce ne bénéficiant que d'une trop faible luminosité et présentant de l'humidité résiduelle, d'humidité dans les murs extérieurs, sur toute la hauteur du bâtiment, de la vétusté du système électrique, apparement non sécurisé, de la perméabilité du couvert par le manque d'entretien de la toiture, à faire vérifier, et par l'absence de gouttière à ajouter, de la non conformité de la rampe de l'escalier et des ouvrants donnant sur l'extérieur posant un problème de sécurité des personnes, de l'absence de système de chauffage adapté pour l'ensemble des pièces et de ventilation adaptée pour l'ensemble des pièces, de la vétusté des menuiseries intérieures et extérieures, ainsi que la présence de plomb accessible dans les peintures ;

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

## A R R E T E

### ARTICLE 1

La maison de village sise 12, rue de la CANTERRANE à 66300 PONTEILLA- NYLS, cadastrée A 118, appartenant à Monsieur Philippe AUGÉ, domicilié Place de Belfort à 11000 NARBONNE, et Madame AUGÉ-LAUX Claire, domiciliée au 29 ter rue Lakanal à 34090 MONTPELLIER, et occupée par Madame MAURY et Monsieur MAMERT, est déclarée insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier.

### ARTICLE 2

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

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

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

### ARTICLE 3

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

- ↪ La suppression de l'utilisation de la pièce du rez-de-chaussée comme chambre.
- ↪ La création d'un système de chauffage adapté pour l'ensemble du bâtiment.
- ↪ La suppression des causes de l'humidité rencontrée en rez-de-chaussée.
- ↪ La vérification de la toiture et l'installation de chenaux.
- ↪ La création de systèmes de ventilation adaptés à chaque pièce.
- ↪ La mise en conformité de la rampe d'escalier et la sécurisation des chambres à l'étage.
- ↪ La sécurisation du système électrique.
- ↪ Le remplacement des menuiseries, notamment la fenêtre du séjour en rez-de-chaussée et les fenêtres et volets des chambres à l'étage, recouvertes de peinture au plomb accessible.
- ↪ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible du garde-corps en métal de la cour.

#### **ARTICLE 4**

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

#### **ARTICLE 5**

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouverts auprès de Monsieur AUGÉ et Madame AUGÉ-LAUX, propriétaires, comme en matière de contribution directe.

#### **ARTICLE 6**

Monsieur AUGÉ et Madame AUGÉ-LAUX, propriétaires, sont tenus au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles du Code de la Construction et de l'Habitation suivants :

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

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

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

.../...

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

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

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

Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

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

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

**II** – En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.

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

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

## ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1<sup>er</sup> bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Monsieur AUGÉ et Madame AUGÉ-LAUX, propriétaires.

## ARTICLE 8

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

## ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Monsieur AUGÉ, propriétaire,
- Madame AUGÉ-LAUX, propriétaire,
- Madame MAURY et Monsieur MAMERT, locataires.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- Monsieur le Maire de PONTEILLA-NYLS ,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

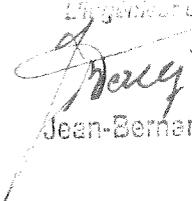
## ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le Maire de PONTEILLA ;  
Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement ;  
Monsieur le Colonel de Gendarmerie des Pyrénées-Orientales ;  
Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Copie certifiée conforme à  
l'original présenté.

Pour le Préfet et par dérogation,

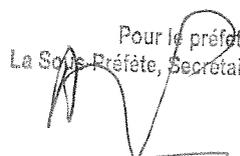
LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
F. B. Directrice,  
L'Impasse de la République,

  
Jean-Bernard TERRE

Perpignan, le 21 DEC. 2004

Le Préfet

Pour le préfet  
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

  
Anne-Gaëlle BAUDOUIN

281



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

MISSION HABITAT

**ARRETE PREFECTORAL N° 4967 /2004**  
**PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE**  
**D'UN LOGEMENT SITUE AU 1<sup>ER</sup> ETAGE DE L'IMMEUBLE SIS**  
**15, RUE DU FOUR A 66600 RIVESALTES, APPARTENANT A**  
**MONSIEUR SERGE CAYROL, DOMICILIE 15 RUE DU 4**  
**SEPTEMBRE A 66600 RIVESALTES.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, daté du 12 mai 2004 par le bureau d'études ACI SANMIQUEL, concluant à la présence de peinture au plomb accessible dans le logements de l'immeuble sis 15, rue du Four à 66600 RIVESALTES ;

VU le rapport motivé établi et rapporté par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité remédiable Du logement situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 15, rue du Four à 66600 RIVESALTES ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 24 novembre 2004 ;

CONSIDERANT que la maison de village sise 4, avenue Louis Pasteur à 66430 BOMPAS, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence de deux pièces éclairées en second jour à usage de pièces à vivre, la vétusté des installations électriques, l'absence de chauffage généralisé et de ventilation généralisée dans l'ensemble du logement, la fuite d'eau dans la salle d'eau et descellement du carrelage, ainsi que la présence de plomb accessible dans les peintures, l'absence de conformité des escaliers dans les parties communes et les infiltrations d'eau en toiture.

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 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 15, rue du Four à 66600 RIVESALTES, cadastré E 149, appartenant à Monsieur Serge CAYROL, domicilié 15, rue du 4 septembre à 66600 RIVESALTES , et occupé par Madame Jocelyne GONZALES, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier.

### ARTICLE 2

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

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

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

### ARTICLE 3

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

- ☞ La suppression de l'utilisation des pièces éclairées en second jour comme pièces à vivre, ou leur rattachement aux chambres bénéficiant d'un ouvrant sur l'extérieur.

.../283

- ⊗ La vérification et la sécurisation du système électrique général du logement.
- ⊗ La création d'un système de chauffage adapté pour l'ensemble du logement.
- ⊗ La création de systèmes de ventilation adaptés à chaque pièce.
- ⊗ La vérification et reprise de l'étanchéité des installations sanitaires.
- ⊗ La reprise du carrelage dans la salle d'eau.
- ⊗ La mise en conformité de l'escalier des parties communes.
- ⊗ La vérification de la toiture et l'installation de chenaux.
- ⊗ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible:
  - l'encadrement du placard du séjour
  - la porte-fenêtre du hall

Il est précisé que la suspension de l'utilisation comme pièces à vivre de celles sans ouvrant sur l'extérieur, ou leur rattachement aux chambres équipées d'ouvrants, implique une sur-occupation dans le logement.

Cette sur-occupation place le propriétaire, Monsieur CAYROL, dans l'obligation de reloger définitivement la famille, selon l'article L.521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans un logement conforme à la composition familiale.

#### **ARTICLE 4**

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

#### **ARTICLE 5**

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouvrés auprès de Monsieur Serge CAYROL, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

#### **ARTICLE 6**

Monsieur Serge CAYROL, propriétaire, est tenu au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles du Code de la Construction et de l'Habitation suivants :

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

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

284

.../...

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

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

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

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

Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

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

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

**II** – En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.

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

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

## ARTICLE 7

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

## ARTICLE 8

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

## ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Monsieur Serge CAYROL, propriétaire,
- Madame GONZALES, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- Monsieur le Maire de RIVESALTES,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

## ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le Maire de RIVESALTES, ;  
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;  
Monsieur le Colonel de Gendarmerie des Pyrénées-Orientales ;  
Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera  
publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Copie certifiée conforme à  
l'original présenté.

Pour le Préfet et par délégation,

LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES

Pour la Directrice,  
L'Ingénieur d'Etudes,

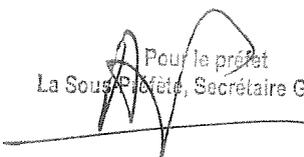
  
Jean-Bernard TERRE

286

Perpignan, le

21 DEC. 2004

Le Préfet

  
Pour le préfet  
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

MISSION HABITAT

**ARRETE PREFECTORAL N° 4968/2004**  
**PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE**  
**DE LA MAISON INDIVIDUELLE SISE 4, AVENUE LOUIS PASTEUR A**  
**66430 BOMPAS, APPARTENANT A LA S.C.I. CASSIOPEE, SISE 46**  
**BIS RUE DU GENERAL DE GAULLE A 66000 PERPIGNAN.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, daté du 9 décembre 2004 par le bureau d'études ACI SANMIQUEL, concluant à l'absence de peinture au plomb accessible dans l'ensemble du bâtiment ;

VU le rapport motivé établi et rapporté par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité remédiable de la maison individuelle sise 4, avenue Louis Pasteur à 66430 BOMPAS ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 24 novembre 2004 ;

CONSIDERANT que la maison de village sise 4, avenue Louis Pasteur à 66430 BOMPAS, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment l'absence de ventilation dans les pièces d'eau et la cuisine, ainsi que dans les pièces utilisées comme pièces à vivre, de circulation d'air indépendante par étage, de sas entre les toilettes et la cuisine contiguës, de chauffage au deuxième étage, l'apparence partielle des circuits électriques, la vétustés des huisseries bois, la présence d'humidité en rez-de-chaussée et l'utilisation d'alcôves, pièces borgnes par définition, comme chambre.

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

## A R R E T E

### ARTICLE 1

La maison de village située 4, avenue Louis Pasteur à 66430 BOMPAS, cadastrée AC 104, appartenant à la S.C.I. CASSIOPEE, représentée par la gérante Madame AZNAR, sise 46 bis, avenue du Général de Gaulle à 66000 PERPIGNAN, anciennement occupée par Madame BERGERE et Monsieur SIEFFERT et actuellement occupée par Monsieur Luc DESTRUEL, est déclarée insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier.

### ARTICLE 2

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

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

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

### ARTICLE 3

La S.C.I. CASSIOPEE est mise en demeure de procéder dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- ↳ La création de ventilations adaptées par étage et pour l'ensemble du logement.

- ✧ La suppression de l'utilisation des alcôves et de la mezzanine comme pièces à vivre et le retour des deuxième et troisième étages à leur destination première.
- ✧ La création d'un sas entre la cuisine et les toilettes.
- ✧ La vérification du système d'électricité du rez-de-chaussée.
- ✧ La rénovation des boiseries.
- ✧ La recherche des causes d'humidité en rez-de-chaussée.
- ✧ La mise en place de systèmes de chauffage adaptés dans les pièces à vivre.

La suppression de l'utilisation des alcôves et de la mezzanine comme pièces à vivre entraîne une réduction de capacité du logement, qui devient un F3. Un nouveau bail devra être signé en ce sens.

#### **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 S.C.I. CASSIOPEE, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

#### **ARTICLE 6**

La S.C.I. CASSIOPEE, propriétaire, est tenue au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles du Code de la Construction et de l'Habitation suivants :

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

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

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

**Art. L.521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation** : *Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou*

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

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

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

Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

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

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

**II –** En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.

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

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

## ARTICLE 7

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

.../...

## ARTICLE 8

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

## ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- La S.C.I. CASSIOPEE, propriétaire ;
- Madame BERGERE et Monsieur SIEFFERT, anciens locataires.
- Monsieur DESTRUEL, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- Monsieur le Maire de BOMPAS,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

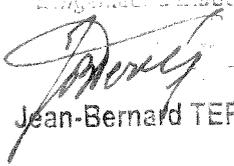
## ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le Maire de BOMPAS ;  
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;  
Monsieur le Colonel de Gendarmerie des Pyrénées-Orientales ;  
Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Copie certifiée conforme à  
l'original présenté.

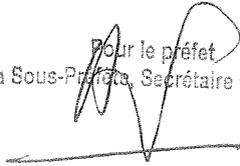
Pour le Préfet et par délégation,

LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
Pour la Directrice,  
L'Ingénieur d'Etudes,

  
Jean-Bernard TERRE

Perpignan, le 21 DEC. 2004

Le Préfet

  
Pour le préfet  
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN

291

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

**ARRETE PREFECTORAL N° 4969 /2004**  
**PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE**  
**D'UN LOGEMENT SITUE AU 1<sup>ER</sup> ETAGE DE L'IMMEUBLE**  
**SIS 24, RUE DE L'ANGUILLE A 66000 PERPIGNAN**  
**APPARTENANT A MONSIEUR CARGOL DAVID, DOMICILIE AU**  
**27, RUE DE L'ANGUILLE A 66000 PERPIGNAN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU les conclusions du rapport de visite du bureau d'études URBANIS de mars 2004 proposant une instruction au titre de l'insalubrité réparable ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, daté du 23 juin 2004 par le bureau d'études ACI SANMIQUEL, concluant à la présence de peinture au plomb accessible dans les parties communes et les logements de l'ensemble de l'immeuble ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité réparable du logement occupant le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 24, rue de l'Anguille à 66000 PERPIGNAN ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 24 novembre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 24, rue de l'Anguille à 66000 PERPIGNAN, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'humidité et de moisissures, d'une installation électrique précaire et vétuste, d'une plomberie vétuste, l'absence de ventilation permanente des pièces humides, et la présence de revêtements muraux dégradés et de plomb accessible dans les peintures ;

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 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 24, rue de l'Anguille à 66000 PERPIGNAN, cadastré AD 273, appartenant à Monsieur CARGOL David, domicilié 27, rue de l'Anguille à 66000 PERPIGNAN, occupé par Madame BAPTISTE Jeanne, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier.

### ARTICLE 2

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

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

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

### ARTICLE 3

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

- ↳ La création d'un ouvrant dans la pièce sans ouvrant sur l'extérieur, ou la suspension de son utilisation à l'usage d'habitation ;

.../...

293

- ↳ La mise en conformité des installations sanitaires ;
- ↳ La recherche et la suppression des causes d'humidité ;
- ↳ La création de ventilation efficaces dans les pièces humides ;
- ↳ La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique ;
- ↳ La remise en état de la plomberie et des évacuations d'eaux usées ;
- ↳ La remise en état des revêtements muraux et des boiseries détériorés par les moisissures ;
- ↳ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible :
  - dans les parties communes :
    - le côté extérieur de la porte située dans l'entrée en rez-de-chaussée ;
    - le limon de l'escalier en rez-de-chaussée.
  - dans le logement du 1<sup>er</sup> étage :
    - les garde-corps du séjour cuisine ;
    - le remplacement des volets et des deux portes-fenêtres du séjour cuisine, notés en mauvais état ;
    - l'embrasement extérieur du plâtre du séjour cuisine.

#### ARTICLE 4

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

#### ARTICLE 5

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouverts auprès de Monsieur CARGOL, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

#### ARTICLE 6

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

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

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

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

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

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

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

Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

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

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

**II** – En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.

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

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

## ARTICLE 7

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

.../...

295

## ARTICLE 8

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

## ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- M. CARGOL, propriétaire,
- Mme BAPTISTE, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire Sénateur de PERPIGNAN,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

## ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le Maire Sénateur de PERPIGNAN ;  
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;  
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;  
Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;  
Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Copie certifiée conforme à  
l'original présenté.

Perpignan, le **21 DEC 2004**

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,  
LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
Mme la Directrice,  
L'ingénieur d'études,

Pour le préfet  
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

296  
Jean-Bernard TERRE

Anne-Gaëlle BAUDOUIN



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

MISSION HABITAT

**ARRETE PREFECTORAL N° 4970 /2004**  
**PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE**  
**D'UNE MAISON DE VILLE SISE 16, RUE JOSEPH DENIS A**  
**66000 PERPIGNAN APPARTENANT A MONSIEUR ANTONIO**  
**GUERRERO, DOMICILIE AU 28, AVENUE DU VIEUX PONT –**  
**RESIDENCE CARREON A 66110 AMELIE LES BAINS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU les conclusions du rapport de visite du bureau d'études URBANIS d'avril 2004 proposant une instruction au titre de l'insalubrité remédiable ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, daté du 08 août 2004 par le bureau d'études ACI SANMIQUEL, concluant à la présence de peinture au plomb accessible dans les parties communes et les logements de l'ensemble de l'immeuble ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité de la maison de ville sise 16, rue Joseph DENIS à 66000 PERPIGNAN ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 24 novembre 2004 ;

CONSIDERANT que la maison de ville sise 16, rue Joseph DENIS à 66000 PERPIGNAN, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'humidité et de moisissures, d'une installation électrique précaire, d'une plomberie vétuste, l'absence de ventilation permanente des pièces humides, et la présence de revêtements muraux détériorés et de plomb accessible dans les peintures ;

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

## A R R E T E

### ARTICLE 1

La maison de ville sise 16, rue Joseph DENIS à 66000 PERPIGNAN, cadastrée AD 0231, appartenant à Monsieur Antonio GUERRERO, domicilié 28, avenue du Vieux Pont – Résidence CARREON à 66110 AMELIE LES BAINS, et occupée par Madame Myriam REYES, est déclarée insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier.

### ARTICLE 2

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

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

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

### ARTICLE 3

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

- ☞ La recherche et la suppression des causes d'humidité et d'infiltrations d'eau ;
- ☞ La recherche de l'origine des désordres structurels touchant la cage d'escalier et la remise en état des lieux ;

- ↳ La remise en état des revêtements muraux et des boiseries détériorées par les infiltrations et les moisissures ;
- ↳ La création de ventilations permanentes efficaces dans les pièces humides ;
- ↳ La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique ;
- ↳ La remise en état de la plomberie et l'évacuation d'eaux usées ;
- ↳ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible:
  - les parties inférieures du mur situé en face du placard dans le garage, ainsi que la porte de ce placard ;
  - la rampe métallique et le limon dans l'escalier sur toute sa hauteur ;
  - la porte de la cuisine et la fenêtre du séjour au 1<sup>er</sup> étage ;
  - le remplacement de la fenêtre de la cuisine au 1<sup>er</sup> étage et celles des chambres au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, notées en très mauvais état ;
  - l'allège du débarras au 1<sup>er</sup> étage ;
  - la porte située sur le palier du 2<sup>ème</sup> étage ;
  - les volets de la chambre au 2<sup>ème</sup> étage.

#### **ARTICLE 4**

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

#### **ARTICLE 5**

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouvrés auprès de Monsieur Antonio GUERRERO, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

#### **ARTICLE 6**

Monsieur Antonio GUERRERO, propriétaire, est tenu au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles du Code de la Construction et de l'Habitation suivants :

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

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

.../...

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

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

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

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

Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

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

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

**II** – En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.

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

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

## ARTICLE 7

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

## ARTICLE 8

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

## ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- M. Antonio GUERRERO, propriétaire,
- Mme Myriam REYES, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire Sénateur de PERPIGNAN,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement.

## ARTICLE 10

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

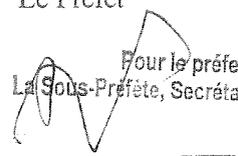
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Copie certifiée conforme à  
l'original présenté  
Pour le Préfet et par déléguation,  
LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
Pour la Directrice,  
L'ingénieur d'Etudes,

  
Jean-Bernard TERRE

Perpignan, le 21 DEC. 2004

Le Préfet

  
Pour le préfet  
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIL

301



Liberté • Egalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

MISSION HABITAT

ARRETE PREFECTORAL n° 4971 /2004  
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE  
D'UN LOGEMENT OCCUPANT LES 1<sup>ER</sup>, 2<sup>EME</sup> ET 3<sup>EME</sup> ETAGES,  
SITUE DANS L'IMMEUBLE SIS 3, RUE ANGLADA A 66000  
PERPIGNAN APPARTENANT A MONSIEUR MANUEL  
GIMENEZ, DOMICILIE AU 7, RUE DES FARINES A 66000  
PERPIGNAN

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

- VU les dispositions du livre 1 du chapitre IV du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants ;
- VU la loi n° 70-612 du 10 Juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;
- VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- VU le décret n°71-495 du 24 Juin 1971 ;
- VU les articles R. 1334-1 à R.1334-13 du Code de la Santé Publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ;
- VU l'article R.231-58-5 du Code du Travail relatif à la protection des travailleurs exposés au plomb métallique et à ses composés ;
- VU les articles R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la Santé Publique relatif à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- VU l'article D542-14 du Code de la Sécurité Sociale relatif aux conditions d'octroi de l'allocation logement ;
- VU les circulaires ministérielles du 18 janvier 2001 et celle du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain concernant l'habitat insalubre ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 911/2003 portant création d'une délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2262/2004 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 911/2003 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène ;

VU les conclusions du rapport de visite du bureau d'études URBANIS de novembre 2003 ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité remédiable du logement occupant les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis 3, rue Anglada à 66000 PERPIGNAN ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 24 novembre 2004 ;

CONSIDERANT que le logement sis 3, rue Anglada à 66000 PERPIGNAN, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'une cellule sanitaire non isolée de la pièce à vivre, de canalisations d'eaux usées non fonctionnelles, d'une installation électrique précaire, non conforme aux règles de sécurité actuellement en vigueur, d'une absence de moyen de chauffage et de ventilation naturelle permanente des pièces humides et la suspicion de peinture au plomb accessible ;

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

## A R R E T E

### ARTICLE 1

Le logement occupant les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis 3, rue ANGLADA à 66000 PERPIGNAN, cadastré AH 76, appartenant à Monsieur Manuel GIMENEZ, domicilié 7, rue des Farines à 66000 PERPIGNAN, et anciennement occupé par Madame Séfora RUFER, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier.

### ARTICLE 2

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

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

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

### ARTICLE 3

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

- ✧ La mise en place d'un système de chauffage adapté au logement ;
- ✧ La création d'une séparation effective des sanitaires par rapport à la chambre ;
- ✧ La vérification et la remise en état, au besoin, des canalisations d'évacuation des eaux usées ;

303

- ↳ La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique ;
- ↳ La création de ventilation naturelle permanente dans les pièces humides ;
- ↳ La suppression des infiltrations d'eau ;
- ↳ La recherche et au besoin la suppression des peintures pouvant contenir du plomb accessible. Un diagnostic plomb devra être réalisé sur l'immeuble avant travaux.

#### **ARTICLE 4**

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

#### **ARTICLE 5**

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouverts auprès de Monsieur Manuel GIMENEZ, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

#### **ARTICLE 6**

Monsieur Manuel GIMENEZ, propriétaire, est tenu au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles du Code de la Construction et de l'Habitation suivants :

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

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

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

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

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

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

*Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.*

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

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

**II –** *En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.*

*Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.*

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

*Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.*

## **ARTICLE 7**

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

## **ARTICLE 8**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

305

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 :

- M. Manuel GIMENEZ, propriétaire,

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire Sénateur de PERPIGNAN,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

#### ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le Maire Sénateur de PERPIGNAN ;  
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;  
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;  
Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;  
Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Copie certifiée conforme à  
l'original présenté.

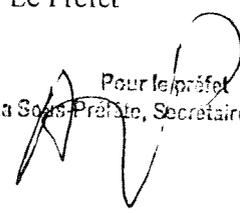
Pour le Préfet et par délégation,

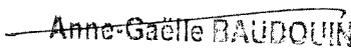
LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
Pour la Directrice,  
L'Ingénieur d'Etudes,

  
Jean-Bernard TERRE

Perpignan, le **21 DEC. 2004**

Le Préfet

  
Pour le préfet  
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

  
Anne-Gaëlle BAUDOUIN



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

**ARRETE PREFECTORAL n° 4972/2004**  
**PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE**  
**D'UN LOGEMENT SITUE AU 1<sup>ER</sup> ETAGE DE L'IMMEUBLE**  
**SIS 32, RUE EMILE ZOLA A 66000 PERPIGNAN**  
**APPARTENANT A LA SCI AUDE, SISE 1, TRAVERSE DE LA**  
**MONNAIE A 66140 CANET VILLAGE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU les conclusions du rapport de visite du bureau d'études URBANIS de juin 2004 proposant une instruction au titre de l'insalubrité remédiable ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, daté du 4 octobre 2004 par le bureau d'études ACI SANMIQUEL, concluant à la présence de peinture au plomb accessible dans les parties communes et les logements de l'ensemble de l'immeuble ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité remédiable du logement occupant le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 32, rue Emile Zola à 66000 PERPIGNAN ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 24 novembre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 32, rue Emile Zola à 66000 PERPIGNAN, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'humidité et de moisissures, d'infiltrations d'eau provenant des étages supérieurs, d'une installation électrique précaire et vétuste, d'une installation de chauffage et de production d'eau chaude à contrôler, l'absence de ventilation permanente des pièces humides, la plomberie vétuste, la disposition des lieux non fonctionnelle en l'état, la présence de pièces dont la surface et la hauteur sous plafond ne permettent pas une utilisation en tant que pièce à vivre, l'éclairage des pièces principales faible et la présence d'une alcôve, et la présence de revêtements muraux détériorés et de plomb accessible dans les peintures ;

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 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 32, rue Emile Zola à 66000 PERPIGNAN, cadastré AH 0031, appartenant à la SCI AUDE représentée par Monsieur ADAD, sise 1, Traverse de la Monnaie à 66140 CANET VILLAGE, occupé par Madame MOLKA Carole et ses deux enfants, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier.

### ARTICLE 2

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

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

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

### ARTICLE 3

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

- ⊗ La recherche et la suppression des infiltrations d'eau ;
- ⊗ La création de ventilations permanentes efficaces dans les pièces humides ;
- ⊗ La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique ;
- ⊗ La vérification et au besoin la mise en conformité du système de chauffage et de production d'eau chaude ;
- ⊗ La remise en état de la plomberie et l'évacuation d'eaux usées ;
- ⊗ La remise en état des éléments détériorés par les infiltrations d'eau ;
- ⊗ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible:
  - dans les parties communes :
    - les murs et la moulure du plafond de l'entrée de la cage d'escalier, à l'exception des soubassements, le mur de l'escalier menant au 1<sup>er</sup> étage et la rampe en métal ;
    - les portes du palier du 1<sup>er</sup> étage, la plinthe, la fenêtre de gauche, le mur sur lequel elle repose et le mur contigu ;
    - la rampe, la plinthe et les contre-marches de l'escalier menant au 2<sup>ème</sup> étage, et la partie extérieure de la fenêtre ;
    - les portes et les soubassements des murs du palier du 2<sup>ème</sup> étage, les parties des murs du dégagement non couvertes de papier-peint, ainsi qu'une plinthe ;
    - la rampe et les contre-marches de l'escalier menant au 3<sup>ème</sup> étage, et la partie extérieure de la fenêtre ;
    - les portes et les soubassements des murs du palier du 3<sup>ème</sup> étage ;
    - la rampe et les contre-marches de l'escalier menant au 4<sup>ème</sup> étage ;
    - les portes et boiseries du grenier et du cellier, les volets des fenêtres concernées, à l'exception de la porte permettant de communiquer entre ces deux pièces, ainsi que de la fenêtre du fond à gauche en entrant dans chacune des deux pièces ;
    - la fenêtre et la porte des toilettes ;
    - la partie métallique de la verrière.
  - dans l'appartement du 1er étage à gauche, occupé par Mme MOLKA :
    - les portes et la plinthe présentes dans le hall d'entrée, ainsi que le mur porteur et son prolongement de part et d'autre à travers l'appartement (mur et cloison) ;
    - la porte de la cuisine ainsi que les porte des 1er et 3ème placards, les moulures présentes, la fenêtre située en face de la cloison séparative du salon et ses barreaux métalliques ;
    - les portes, fenêtres, porte-fenêtres volets et garde-corps du salon, ainsi que les murs de l'alcôve jouxtant le débarras et la salle d'eau ;
    - la porte d'entrée du débarras et de la salle d'eau, ainsi que la fenêtre et les volets de cette dernière ;
    - les portes, porte-fenêtres et volets de la pièce 2, ainsi que la plinthe et les garde-corps ;
    - les portes, les murs et les plinthes, les marches et les contre-marches de l'escalier ;
    - les portes, la fenêtre et la moulure du palier ;
    - les portes, fenêtres et allège du pallier, ainsi que les murs et le plafond de la pièce 3 ;

- les portes et garde-corps de la pièce 4 ;
- le remplacement de la porte-fenêtre et des volets de la pièce 4, notés en très mauvais état ;
- la porte et le mur porteur situé dans les toilettes ;
- la porte du 2<sup>ème</sup> débarras.

De plus, les pièces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres sont interdites à l'usage d'habitation. Ce logement devra donc être déclassé en T2 et ne pourra être loué qu'en tant que tel : il souffre actuellement de sur-occupation.

Cette sur-occupation place le propriétaire dans l'obligation de reloger définitivement la famille, selon l'article L.521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans un logement conforme à la composition familiale.

#### **ARTICLE 4**

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

#### **ARTICLE 5**

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

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

#### **ARTICLE 6**

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

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

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

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

*Art. L.521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation* : Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou

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

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

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

Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

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

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

**II –** En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.

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

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

## ARTICLE 7

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

## ARTICLE 8

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

## ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- La SCI AUDE, représentée par M. ADAD, propriétaire,
- Mme MOLKA, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire Sénateur de PERPIGNAN,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

## ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;  
Monsieur le Maire Sénateur de PERPIGNAN ;  
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;  
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;  
Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;  
Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Copie certifiée conforme à  
l'original présenté.

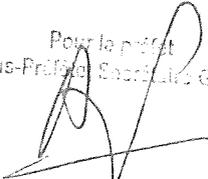
Pour le Préfet et par délégation,  
LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
Pour la Directrice,  
L'Ingénieur d'Etudes,

312   
Jean-Bernard TERRE

Perpignan, le 21 DEC. 2004

Le Préfet

Pour le préfet  
La Sous-Préfète Secrétaire Générale

  
Anne-Elise BODOUIN



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 4173 /2004  
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE  
D'UN LOGEMENT SITUE AU 2EME ETAGE DE L'IMMEUBLE  
SIS 7, RUE GRANDE LA MONNAIE A 66000 PERPIGNAN  
APPARTENANT A LA SCI FONCIERE MEDITERRANEE, SISE  
SOPHIA ANTIPOLIS 2080 ROUTE DES CRETES A 06560  
VALBONNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU les conclusions du rapport de visite du bureau d'études URBANIS d'avril 2004 proposant une instruction au titre de l'insalubrité remédiable ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, daté du 18 juin 2004 par le bureau d'études ACI SANMIQUEL, concluant à la présence de peinture au plomb accessible dans les parties communes, le local commercial et les logements de l'ensemble de l'immeuble ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité remédiable du logement occupant le 2<sup>ème</sup> étage, occupé par M. OUSSALEM, de l'immeuble sis 7, rue Grande la Monnaie à 66000 PERPIGNAN ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 24 novembre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 7, rue Grande la Monnaie à 66000 PERPIGNAN, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'humidité et de moisissures, d'infiltrations d'eau par toiture, d'une installation électrique précaire et vétuste, d'une plomberie vétuste, la présence de revêtements muraux dégradés et de plomb accessible dans les peintures ;

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<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 7, rue Grande la Monnaie à 66000 PERPIGNAN, cadastré AI 006, appartenant à la SCI Foncière Méditerranée, sise Sophia Antipolis – 2080 route des crêtes à 06560 Valbonne, occupé par Monsieur OUSSALEM Abdellah, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier.

### ARTICLE 2

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

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

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

### ARTICLE 3

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

- Pour les parties communes :

- ⊗ La mise en sécurité des marches d'escalier ;
- ⊗ La mise en conformité de l'éclairage des parties communes ;
- ⊗ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible :
  - la porte de l'escalier au 1<sup>er</sup> étage ;
  - la fenêtre du palier du 2<sup>ème</sup> étage ;
  - la porte et le garde-corps du palier du 3<sup>ème</sup> étage.
- Pour le logement situé au 2ème étage :
  - ⊗ La création d'un ouvrant dans la pièce sans ouvrant sur l'extérieur, ou la suspension de son utilisation à l'usage d'habitation ;
  - ⊗ La mise en conformité de l'installation électrique ;
  - ⊗ La pose d'un système de chauffage adapté pour l'ensemble du logement ;
  - ⊗ La remise en état des revêtements muraux, des boiseries détériorées par les infiltrations, et des plafonds ;
  - ⊗ La recherche et la suppression des causes d'humidité et d'infiltration d'eau ;
  - ⊗ La création de ventilations efficaces dans les pièces humides et la remise en état de ces installations ;
  - ⊗ La remise en état de la plomberie et des évacuations d'eaux usées.
  - ⊗ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible :
    - la porte du placard dans la pièce principale faisant office de cuisine ;
    - les deux portes du coin séjour, donnant sur le palier et la chambre,
    - le remplacement des fenêtres et volets de la pièce principale, notés en mauvais état.

#### **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 Foncière Méditerranée, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

#### **ARTICLE 6**

La SCI Foncière Méditerranée, propriétaire, est tenue au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles du Code de la Construction et de l'Habitation suivants :

*Art. L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive pris en application des articles L.1331-23, L.1336-28 et du L.1336-3 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de*

péril, en application de l'article L.511.2, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3.

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

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

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

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

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

Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

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

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

**II** – En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.

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

*Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.*

#### **ARTICLE 7**

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

#### **ARTICLE 8**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

#### **ARTICLE 9**

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- La SCI Foncière Méditerranée, propriétaire,
- Monsieur OUSSALEM, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire Sénateur de PERPIGNAN,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

#### **ARTICLE 10**

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

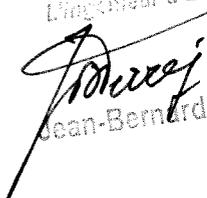
Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique ;  
Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;  
Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville  
de Perpignan ;  
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera  
publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales

Copie certifiée conforme à  
l'original présenté.

Pour le Préfet et par délégation,

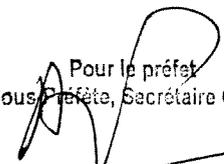
LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES

Pour la Directrice,  
L'ingénieur d'Etudes,

  
Jean-Bernard TERRE

Perpignan, le 21 DEC. 2004

Le Préfet

  
Pour le préfet  
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN