



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Service Santé Environnement

ARRETE PREFECTORAL N° 4150 /2004
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 2EME ETAGE A DROITE DANS
L'IMMEUBLE SIS 9, RUE PASTEUR
A 66660 PORT-VENDRES
APPARTENANT A MADAME DEBLAIS, DOMICILIEE
13, RUE VICTOR HUGO A 66660 PORT-VENDRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU le rapport de salubrité du bureau d'études ACI du 27 avril 2004 et les conclusions du diagnostic au plomb de ce rapport de visite concluant à la présence de peinture au plomb accessible ;

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 2^{ème} étage à droite dans l'immeuble sis 9, rue Pasteur à 66660 Port-Vendres ;

VU les délibérations et l'avis émis par La Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 4 octobre 2004 ;

CONSIDERANT que le logement situé au 2^{ème} étage à droite de l'immeuble sis 9, rue Pasteur à 66660 PORT VENDRES, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment dans les parties communes la présence d'une gouttière inopérante, de garde corps hors norme, d'une installation électrique hors norme et dangereuse, de fissures au niveau du plafond du 2^{ème} étage, ainsi que la présence de peinture au plomb accessible, et dans l'appartement, la présence de 3 chambres dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m au 2^{ème} niveau, d'ouvrants non étanches à l'air et à l'eau, de remontées d'odeurs d'eaux usées dans la salle de bains, d'une installation électrique dangereuse et hors norme, l'absence de système de ventilation dans les cabinets d'aisance et la salle de bain, d'un dispositif d'évacuation des vapeurs et fumées dans la cuisine, d'une ancienne installation de plomberie des pièces humides non déposée, d'un moyen de chauffage, l'absence ou la non conformité de la main courante et des gardes corps, la disposition de la salle de bain et des cabinets d'aisance donnant directement dans le coin séjour, ainsi que la présence 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 au 2^{ème} étage à droite situé dans l'immeuble sis 9, rue Pasteur à 66660 Port-Vendres, cadastré AD 170, appartenant à Madame DEBIAIS, domiciliée 13, rue Victor Hugo à 66660 Port-Vendres, et occupé par Madame KAZANDJIAN et Monsieur WATEL ainsi que leurs trois enfants, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier et avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état, et avec interdiction de relouer au départ des occupants.

Les trois chambres mansardées sont interdites à l'habitation de manière définitive.

ARTICLE 2

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

En raison de la suspension de trois chambres comme pièces à vivre, ce logement ne correspond plus à la composition familiale des occupants. Un relogement définitif est donc nécessaire pour l'ensemble de la famille.

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

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

ARTICLE 3

Mme DEBIAIS est mise en demeure de procéder dans un délai de 8 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 rénovation de la gouttière sur la façade arrière,
- ↳ La mise en sécurité des escaliers et des gardes corps,
- ↳ La vérification et la réfection de l'installation électrique,
- ↳ La passage d'un homme de l'art pour vérifier la solidité de la structure et sa remise en état si nécessaire,
- ↳ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible :
 - au rez-de-chaussée, la porte d'entrée et celle donnant sous l'escalier,
 - au 1^{er} étage, le raidisseur du mur du palier, le garde-corps, ainsi que la fenêtre et le volet donnant sur la rue,
 - au 2^{ème} étage, le raidisseur du mur du palier, le garde-corps ainsi que toutes les portes et les encadrements des fenêtres du palier.

- pour l'appartement :

- ↳ La vérification et la réfection de l'installation électrique, pour sa mise en sécurité pour la partie incombant au propriétaire,
- ↳ La mise en place d'une ventilation adaptée dans la salle d'eau et cabinet d'aisances,
- ↳ La création d'un dispositif d'évacuation des vapeurs et fumées,
- ↳ L'installation d'un sas au niveau de l'accès des cabinets d'aisances,
- ↳ La création d'un moyen de chauffage adapté aux locations à l'année,
- ↳ Le remplacement des menuiseries donnant sur la cour,
- ↳ La vérification et la réfection de l'installation de plomberie pour supprimer les remontées d'odeurs d'eaux usées,
- ↳ La dépose de l'ancienne installation de plomberie,
- ↳ La mise en sécurité des cumulus et le raccordement de leurs évacuations,
- ↳ La mise en place d'une main courante et de garde corps conforme,
- ↳ 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 donnant sur le séjour, la fenêtre du coin cuisine et celle à double battant du mur opposé à l'entrée
 - la porte de la salle d'eau,
 - les deux fenêtres du bureau.

En raison de la suspension des chambres mansardées comme pièces à vivre, ce logement ne correspond plus à la composition familiale.

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

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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

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

ARTICLE 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7

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

- Mme DEBIAIS, propriétaire,
- M. WATEL et Mme KAZANDJIAN, locataires.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de PORT- VENDRES,
- 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 Sous Préfet de l'arrondissement de CERET ;
Monsieur le Maire de la commune de PORT- VENDRES ;
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,

L'ADJOINT DÉPARTEMENTAL
DES AFFAIRES DE LA COMMUNE
Monsieur T. ...
L'ingénieur ...

Gisèle SALVADOR

Perpignan, le 02 NOV. 2004

Le Préfet

Pour le préfet
La Sous-Prefète, Secrétaire Générale

Annie-Gaëlle BAUDOUIN



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Service Santé Environnement

**ARRETE PREFECTORAL N° 4151/2004
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE EN REZ-DE-CHAUSSEE A GAUCHE
DANS L'IMMEUBLE SIS 9, RUE PASTEUR
A 66660 PORT- VENDRES
APPARTENANT A MONSIEUR GARNIER, DOMICILIE
38, RUE MELANIE A 67000 STRASBOURG**

**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 le rapport de salubrité du bureau d'études ACI du 6 octobre 2003 et les conclusions du diagnostic au plomb de ce rapport de visite concluant à la présence de peinture au plomb accessible ;

VU le rapport motivé établi et rapporté par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité irrémédiable du logement en rez-de-chaussée à gauche situé dans l'immeuble sis 9, rue Pasteur à 66660 Port-Vendres et la réalisations de travaux dans les parties communes ;

VU les délibérations et l'avis émis par La Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 4 octobre 2004 ;

CONSIDERANT que le logement situé en rez-de-chaussée à gauche dans l'immeuble sis 9, rue Pasteur à 66660 PORT VENDRES, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment dans les parties communes la présence d'une gouttière inopérante, de garde corps hors norme, d'une installation électrique hors norme et dangereuse, de fissures au niveau du plafond du 2^{ème} étage, ainsi que la présence de peintures au plomb accessibles, et dans l'appartement, la présence de pièces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m au rez-de-chaussée, de menuiseries au niveau des portes-fenêtres non étanches à l'air et à l'eau, d'un système de ventilation dans les cabinets d'aisance et la salle de bain non efficace, d'une installation électrique dangereuse et hors norme, d'une humidité importante, l'absence de dispositif d'évacuation des vapeurs et fumées dans la cuisine, de moyens de chauffage, de main courante et de garde corps au niveau des escaliers intérieurs et paliers présentant un vide sur le séjour, la disposition des cabinets d'aisance donnant directement dans le coin repas, la présence d'une plomberie des pièces humides présentant des désordres, ainsi que la présence de peintures au plomb accessibles.

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement en rez-de-chaussée à gauche situé dans l'immeuble sis 9, rue Pasteur à 66660 Port-Vendres, cadastré AD 170, appartenant à Monsieur GARNIER, domicilié 38, rue Mélanie à 67000 Strasbourg, et occupé par Madame COURTOIS et ses deux enfants, est déclaré insalubre en l'état sans possibilité d'y remédier.

Corrélativement à la procédure engagée contre Mme DEBIAIS, propriétaire du logement situé au 2^{ème} étage à droite de ce même immeuble, les parties communes de cet immeuble sont déclarées insalubres 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 à l'habitation.

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

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

...197

ARTICLE 3

M. GARNIER est mis en demeure de procéder dans un délai de 8 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées dans les parties communes :

- ↳ La rénovation de la gouttière sur la façade arrière,
- ↳ La mise en sécurité des escaliers et des gardes corps,
- ↳ La vérification et la réfection de l'installation électrique,
- ↳ La passage d'un homme de l'art pour vérifier la solidité de la structure et sa remise en état si nécessaire,
- ↳ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible :
 - au rez-de-chaussée, la porte d'entrée et celle donnant sous l'escalier,
 - au 1^{er} étage, le raidisseur du mur du palier, le garde-corps, ainsi que la fenêtre et le volet donnant sur la rue,
 - au 2^{ème} étage, le raidisseur du mur du palier, le garde-corps ainsi que toutes les portes et les encadrements des fenêtres du palier.

ARTICLE 4

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

La fin de l'état d'insalubrité concernant les parties communes ne pourra être prononcée qu'une fois le constat fait par l'autorité sanitaire de l'exécution des travaux mentionnés à l'article 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 M. GARNIER, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

M. GARNIER, 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.

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 6

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

ARTICLE 7

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- 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 dans les formes légales à :

- M. GARNIER, propriétaire,
- Mme COURTOIS, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de PORT-VENDRES,
- 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 9

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
Monsieur le Sous Préfet de l'arrondissement de CERET ;
Monsieur le Maire de la commune de PORT-VENDRES ;
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

(original enjoint).

Pour le Préfet et par délégation,

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

Giséle SALVADOR

Perpignan, le 02 NOV. 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

Service Santé Environnement

ARRETE PREFECTORAL n° 4452/2004
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE SUR DEUX ETAGES DE
L'IMMEUBLE SIS 2, CARRER DEL CORREC
A 66170 SAINT FELIU D'AVALL
APPARTENANT A MADAME MAILLOLS, DOMICILIEE 35,
BOULEVARD DE L'AERODROME 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 de péril simple pris par Monsieur le Maire de Saint Feliu d'Avall le 30 juillet 2004 ;

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

VU le rapport de salubrité du bureau d'études ACI du 7 juillet 2004 et les conclusions du diagnostic au plomb de ce rapport de visite concluant à la présence de peinture au plomb accessible ;

VU le rapport motivé établi et rapporté par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité remédiable du logement sur deux étages situé dans l'immeuble sis 2, carrer del Correc à 66170 Saint Feliu d'Avall ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 4 octobre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé sur deux niveaux dans l'immeuble sis 2, carrer del Correc à 66170 SAINT FELIU D'AVALL, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment un effondrement du plafond du coin cuisine, un affaissement du sol des pièces du 2^{ème} étage, la présence de traces d'infiltrations d'eaux pluviales, la présence de tuiles cassées en toiture et de défauts d'étanchéité du solin sur le toit, d'une installation électrique dangereuse et hors norme, d'une installation de plomberie vétuste au niveau de la salle de bain et de la cuisine, d'un cumulus mal raccordé au niveau de l'évacuation, d'une fuite au niveau du compteur d'eau, l'absence partielle de moyen de chauffage, la présence de menuiseries vétustes, l'absence ou la non-conformité des gardes corps et des systèmes d'aération dans les pièces humides, la non-conformité du dispositif d'évacuation des vapeurs et fumées de cuisson dans la cuisine, ainsi que la présence de peintures au plomb accessibles, la présence de matériaux contenant de l'amiante et la présence de termites.

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement sur deux étages situé dans l'immeuble sis 2, carrer del Correc à 66170 Saint Feliu d'Avall, cadastré D 440, appartenant à Madame MAILLOLS, domiciliée 35, boulevard de l'Aérodrome à 66000 PERPIGNAN, et occupé par Monsieur DEMAZURES et Madame PANTIN, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier et avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état, et avec interdiction de relouer au départ des occupants.

ARTICLE 2

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

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

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

Mme MAILLOLS est mise en demeure de procéder dans un délai de 8 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 vérification de la stabilité de la structure par le passage d'un homme de l'art,
- ↳ La réfection du plafond de la cuisine et des sols du 2^{ème} étage si nécessaire,
- ↳ La révision de la toiture et le contrôle de l'étanchéité du solin, et leur réfection si nécessaire,
- ↳ La rénovation des pièces humides afin de garantir leur étanchéité,
- ↳ La révision et la réfection de l'installation électrique pour la partie incombant au propriétaire,
- ↳ La révision et la réfection de l'installation de plomberie,
- ↳ La révision et la réfection du cumulus au niveau des évacuations,
- ↳ La suppression de la fuite d'eau au niveau du compteur,
- ↳ L'installation d'un moyen de chauffage adapté aux locations à l'année,
- ↳ La reprise ou le changement des menuiseries vétustes,
- ↳ La création ou la mise en conformité des garde corps,
- ↳ La mise en place d'un système de ventilation adapté dans les pièce humides,
- ↳ La mise en place d'un système d'évacuation des vapeurs et fumées de cuisson adapté,
- ↳ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible : le garde-corps métal du séjour et celui du coin cuisine, la porte du placard du séjour et la rampe de l'escalier au niveau du 1^{er} étage.

Nota : la mise en place d'un traitement anti-termite a été imposé par l'arrêté de péril simple du 30 juillet 2004.

Le relogement temporaire, pendant la durée des travaux, est à la charge de Mme MAILLOLS, propriétaire.

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 Mme MAILLOLS, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

.....203

ARTICLE 6

Mme MAILLOLS, 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 (2^{ème} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Mme MAILLOLS, 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 :

- Mme MAILLOLS, propriétaire,
- M. DEMAZURES et Mme PANTIN, locataires.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de SAINT FELIU D'AVALL,
- 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 la commune de SAINT FELIU D'AVALL ;
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.

Perpignan, le 10 2 NOV. 2004

Le Préfet

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

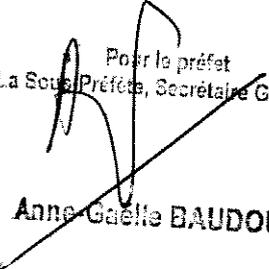
Pour le Préfet et par délégation,

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



Gisèle SALVADOR

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale



Anne-Gaëlle BAUDOUIN

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Service Santé Environnement

ARRETE PREFECTORAL N° 4153 /2004
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE DU 1^{ER} AU 3^{EME} ETAGE DE LA
MAISON DE VILLAGE SISE 2, RUE DU MOULIN
A 66600 RIVESALTES
APPARTENANT A MONSIEUR ET MADAME ETTER,
DOMICILIES 281, RUE JEAN JAURES A 59880 SAINT
SAULVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.../...

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

VU le rapport de salubrité du bureau d'études ACI du 21 avril 2004 et les conclusions du diagnostic au plomb de ce rapport de visite concluant à la présence de peinture au plomb accessible ;

VU le rapport motivé établi et rapporté par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité remédiable de l'appartement situé du 1^{er} au 3^{ème} étage de la maison de village sise 2, rue du Moulin à 66600 Rivesaltes ;

VU les délibérations et l'avis émis par La Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 4 octobre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé sur trois niveaux au dessus d'un local commercial dans la maison de village sise 2, rue du Moulin à 66600 RIVESALTES, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'alcôves utilisées comme pièces à vivre, la vétusté des installations électriques, l'absence de chauffage généralisé, l'absence de ventilation dans l'ensemble du logement en l'absence d'entrée d'air, la présence d'un conduit de four du local commercial en rez-de-chaussée insuffisamment isolé, l'absence de garde-corps au fenêtres de la chambre du 2^{ème} étage et la non conformité au grenier des garde-corps donnant sur l'escalier et de celui de la fenêtre, 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

Le logement sur trois niveaux de la maison de village sise 2, rue du Moulin à RIVESALTES, cadastrée E46, appartenant aux époux ETTER, domiciliés 281, avenue Jean Jaures à 59880 SAINT SAULVES, et occupé par la famille OSA, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier et avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état, et avec interdiction de relouer 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.

En raison de la suppression des alcôves comme pièces à vivre, ce logement ne correspond plus à la composition familiale des occupants. Un relogement définitif est donc nécessaire pour la famille OSA.

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

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

ARTICLE 3

M. et Mme ETTER 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 des alcôves comme pièces à vivre.
- ✧ La sécurisation du système électrique général de l'immeuble.
- ✧ La création d'un système de chauffage adapté pour l'ensemble du bâtiment.
- ✧ La création de systèmes de ventilation adaptés à chaque pièce en parallèle à la vérification des volumes concernés par la VMC, pour son réglage.
- ✧ L'isolation du conduit de cheminée du four du local commercial, sur la hauteur du bâtiment.
- ✧ La mise en conformité de la rampe d'escalier du 1er au 2ème étage et la sécurisation des fenêtres des 2ème et 3ème étages.
- ✧ La sécurisation des escaliers du logement, en parallèle à la modification des installations électriques .
- ✧ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible:
 - en rez-de-chaussée dans l'escalier, la porte donnant sur la cuisine ;
 - au 1^{er} étage, la moulure bois de la hotte, la porte à double battants de la cuisine donnant sur le salon, l'encadrement de la porte du placard du séjour et celui de la porte donnant dans l'escalier ;
 - au 2^{ème} étage, les portes donnant sur les alcôves et les escaliers, ainsi que les fenêtres de la chambre, les allèges et les contremarches des escaliers;
 - au 3^{ème} étage, la porte du débarras dans le grenier ; les menuiseries contenant du plomb, marches et limon, ne pouvant être supprimées, nécessitent un décapage chimique.

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

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouverts auprès de M. et Mme ETTER, propriétaires, comme en matière de contribution directe.

.....

ARTICLE 6

M. et Mme ETTER, 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^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de M. et Mme ETTER, 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 :

- M. et Mme ETTER, propriétaires,
- Mme OSA, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. 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'Équipement ;
 Monsieur le Colonel de Gendarmerie ;
 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 Médecine,
 L'ingénierie et l'Études,

Gisèle SALVADOR

Perpignan, le 02 NOV. 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

Service Santé Environnement

**ARRETE PREFECTORAL N° 4454 /2004
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UNE MAISON DE VILLAGE SISE 6, RUE FRANÇOIS ARAGO
A 66330 CABESTANY
APPARTENANT EN INDIVISION SIMPLE A MONSIEUR ET
MADAME NOUAR, DOMICILIES 3, RUE DE CERDAGNE A
66330 CABESTANY**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VU le rapport de salubrité du bureau d'études ACI du 21 avril 2004 et les conclusions du diagnostic au plomb de ce rapport de visite concluant à la présence de peinture au plomb accessible ;

VU le rapport motivé établi et rapporté par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité rémédiable de la maison de village sise 6, rue François Arago à 66330 Cabestany ;

VU les délibérations et l'avis émis par La Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 4 octobre 2004 ;

CONSIDERANT que la maison de village sise 6, rue François Arago à 66330 CABESTANY, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'une pièce faiblement éclairée par une baie fixe, la médiocrité de l'accès à la chambre n°4, nécessitant le passage par les chambres n°1 et 3, l'apparence, la vétusté voire la dangerosité de l'électricité, la présence d'humidité dans les murs, essentiellement en rez-de-chaussée, l'absence de système de chauffage en fonctionnement dans l'ensemble des pièces à vivre, l'absence de conformité d'aération dans l'ensemble des pièces à vivre, l'absence de garde-corps dans la chambre n°2 et la non conformité des garde-corps dans les chambres n°3 et 4 et dans les escaliers, la descente d'eaux pluviales non opérantes, 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 6, rue François Arago à CABESTANY, cadastrée BA 171, appartenant à Monsieur et Madame NOUAR, domiciliés 3, rue de Cerdagne à 66330 CABESTANY, et occupé par la famille LOUAFI, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier et avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état, et avec interdiction de relouer 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.

En raison de la suppression d'une pièce de desserte utilisée comme pièce à vivre, ce logement ne correspond plus à la composition familiale des occupants. Le relogement nécessaire pour la famille LOUAFI est donc définitif.

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

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

ARTICLE 3

Monsieur et Madame NOUAR 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 n° 1 comme pièce à vivre.
- ✂ La reprise des réseaux électriques jusqu'aux équipements terminaux.
- ✂ La suppression des causes d'humidité.
- ✂ La création d'un système de chauffage adapté pour l'ensemble des pièces de la maison.
- ✂ La création de systèmes de ventilation adaptés à chaque pièce.
- ✂ La mise en conformité des équipements de protection des personnes.
- ✂ La reprise de la gouttière en toiture.
- ✂ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible :
 - au rez-de-chaussée, la porte à double battants de la cuisine donnant sur l'extérieur,
 - au 1^{er} étage, les murs situés à l'Est et à l'Ouest de la chambre n°1.

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

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouvrés auprès de M. et Mme NOUAR, propriétaires en indivision simple, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

M. et Mme NOUAR, 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^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de M. et Mme NOUAR, 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 :

- M. et Mme NOUAR, propriétaires,
- M. LOUAFI, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de CABESTANY,
- 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 CABESTANY ;
Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement ;
Monsieur le Colonel de Gendarmerie ;
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,

Gisèle SALVADOR

Perpignan, le 02 NOV. 2004

Le Préfet

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN

217

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Service Santé Environnement

ARRETE PREFECTORAL N° 4155/2004
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 1^{ER} ET 2^{EME} ETAGES DE LA
MAISON DE VILLAGE SISE 20, AVENUE ARISTIDE MAILLOL
A 66350 TOULOUGES
APPARTENANT A MONSIEUR RUPEREZ ELOI,
DOMICILIE CASOT D'EN MUNYAS – ROUTE DU SOLER –
A 66350 TOULOUGES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....

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

VU le rapport de salubrité du bureau d'études ACI du 3 décembre 2003 et les conclusions du diagnostic au plomb de ce rapport de visite concluant à la présence de peinture au plomb accessible ;

VU le rapport motivé établi et rapporté par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité réparable du logement situé au 1^{er} et 2^{ème} étages de la maison de village sise 20, avenue Aristide Maillol à 66350 Toulouges ;

VU les délibérations et l'avis émis par La Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 4 octobre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé sur deux niveaux dans la maison de village sise 20, avenue Aristide Maillol à 66350 TOULOUGES, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'une pièce borgne indiquée dans le bail comme pièce à vivre, l'absence d'un système de chauffage adapté pour l'ensemble des pièces, l'absence de ventilation adaptée pour l'ensemble des pièces, la vétusté du système électrique, la non conformité du garde-corps de la chambre n°2, la vétusté des menuiseries, la présence de traces d'infiltration d'eaux pluviales sur les fenêtres de la cuisine et au dessus de la chambre n°2, 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

Le logement sur deux niveaux de la maison de village sise 20, avenue Aristide Maillol à TOULOUGES, cadastrée AM 413, appartenant à Monsieur RUPEREZ Eloi, domicilié Casot d'en Munyas – route du Soler – à 66350 TOULOUGES, et occupé actuellement par la famille FREY, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier et avec interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux en l'état, et avec interdiction de relouer au départ des occupants.

ARTICLE 2

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

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

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

M. RUPEREZ 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 :

.....

- ✎ Création d'une ouverture dans la pièce à usage de chambre ou la suppression de son utilisation comme pièce à vivre.
- ✎ Mise en place de systèmes de chauffage adaptés pour l'ensemble du logement.
- ✎ Création de ventilations adaptées dans l'ensemble des pièces.
- ✎ Vérification et sécurisation de l'électricité.
- ✎ Sécurisation du garde-corps de la chambre n° 2.
- ✎ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible
 - au 1^{er} étage, les deux fenêtres bois de la cuisine et la fenêtre de la salle de bain.

Dans la mesure où la création d'une ouverture ne pourrait pas être pratiquée ou que le propriétaire ne désirerait pas réaliser ce type de travaux, la pièce borgne ne pourrait pas être considérée comme pièces à vivre. Ce logement serait alors déclassé en F3, et le bail s'en trouverait par là même modifié.

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 M. RUPEREZ, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

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

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

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

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

.../...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.../...

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de M. RUPEREZ, 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. RUPEREZ, propriétaire,
- Mme LECOINTE, anciennement locataire,
- Mme FREY, actuelle locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de TOULOUGES,
- 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 TOULOUGES ;
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;
Monsieur le Colonel de Gendarmerie ;
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'études,

Gisèle SALVADOR

Perpignan, le 02 NOV. 2004

Le Préfet

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN

222



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Service Santé Environnement

ARRETE PREFECTORAL n° 4456/2004
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE EN REZ-DE-CHAUSSEE
DE L'IMMEUBLE
SIS 24 BIS, RUE DAUDER DE SELVA
A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A MONSIEUR SOLA ALPHONSE,
DOMICILIE 17, RUE D'ALICANTE 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 du 13 avril 2004 proposant une instruction au titre de l'insalubrité remédiable ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite du 21 juin 2004 effectué par le bureau d'études ACI concluant à l'absence de peinture au plomb accessible ;

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 24 bis, rue Dauder de Selva à 66000 PERPIGNAN ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 4 octobre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 24 bis, rue Dauder de Selva à 66000 PERPIGNAN, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants ; notamment la présence d'humidité, de moisissures et de remontées telluriques, l'absence de ventilation permanente, une installation électrique précaire, une plomberie vétuste, des revêtements muraux détériorés, et une porte d'entrée inutilisable.

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 24 bis, rue Dauder de Selva à 66000 PERPIGNAN, cadastré AI 252, appartenant à Monsieur SOLA Alphonse, domicilié 17 rue d'Alicante à 66000 PERPIGNAN, et occupé par Monsieur MEHAMLI Mouloud, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier et avec interdiction d'habiter et de relouer les lieux en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

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

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

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

M. SOLA 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, d'infiltration d'eau et de remontées d'eau capillaire.
- ✧ La remise en état des revêtements muraux dégradés par l'humidité.

224

.../...

- ↳ La création de ventilations efficaces dans les sanitaires et dans le coin cuisine.
- ↳ 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.
- ↳ Le nettoyage du local.
- ↳ La remise en place d'un chauffage adapté au logement et d'une porte d'entrée fermant correctement.

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 M. SOLA, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

M. SOLA, 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.*

.../225

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7

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

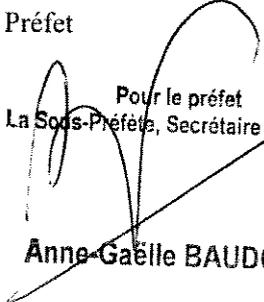
Pour le Préfet et par délégation,

LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
Pour le Titulaire,
L'Ingénieur d'Etudes,


Gisèle SALVADOR

Perpignan, le 02 NOV. 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

Service Santé Environnement

ARRETE PREFECTORAL N° 4157/2004
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 1^{ER} ETAGE
DE L'IMMEUBLE SIS 13 BIS, RUE GRANDE LA REAL
A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A MADAME GRANET RAYMONDE,
DOMICILIEE 2, RUE IMPASSE DU PONT ROUGE
A 66480 MAUREILLAS

**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 du 30 mars 2004 proposant une instruction au titre de l'insalubrité remédiable ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite du 17 juin 2004 effectué par le bureau d'études ACI concluant à la présence de peintures au plomb accessible ;

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 situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 13 bis, rue Grande la Réal à 66000 PERPIGNAN ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 4 octobre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 13 bis, rue Grande la Réal 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, l'absence de ventilation permanente dans les pièces humides, une installation électrique précaire, un mauvais agencement des appareillages de chauffage dans le salon et l'insuffisance de ces appareillages dans le logement, la vétusté de la plomberie, l'obstruction fréquente des canalisations d'évacuation des eaux usées, la détérioration des revêtements muraux, la présence d'une pièce à vivre sans ouvrant sur l'extérieur et 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

Le logement situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 13 bis, rue Grande la Réal à 66000 PERPIGNAN, cadastré AI 212, appartenant à Madame GRANET Raymonde, domiciliée 2, rue Impasse du Pont Rouge à 66480 MAUREILLAS, et occupé par Mademoiselle BEYSSEYRE et son enfant, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier et avec interdiction d'habiter et de relouer les lieux 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.

Selon la capacité du logement après réalisation des travaux de mise en conformité, et dans la mesure où serait opérée la suppression d'une pièce noire utilisée actuellement comme pièce à vivre, ce logement ne correspondrait plus à la composition familiale des occupants. Un relogement définitif serait donc nécessaire pour la famille BEYSSEYRE.

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

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

ARTICLE 3

Mme GRANET 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 réalisation d'une ouverture dans la pièce sans ouvrant sur l'extérieur ou la suspension de son utilisation comme pièce à vivre ;
- ✧ La recherche et la suppression des causes d'humidité ;
- ✧ La création de ventilations efficaces dans les pièces humides ;
- ✧ La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique ;
- ✧ La remise en état de la plomberie et des évacuations d'eaux usées.
- ✧ La mise en place d'un chauffage adapté à la configuration du logement ;
- ✧ 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 :
 - au rez-de-chaussée, les portes d'entrée bois et métal, ainsi que la fenêtre du palier
 - au 1^{er} étage, le limon de l'escalier et la fenêtre
 - au 2^{ème} étage, les portes, le garde-corps et le limon du palier ainsi que la rampe et les limons de l'escalier et son plafond
 - en façade, les parties béton
 - dans l'appartement du 1^{er} étage :
 - les portes de salles d'eau et du séjour du hall ;
 - les murs de part et d'autre du placard du séjour, les portes de ce dernier, ainsi que les fenêtres et les volets de la pièce ;
 - la fenêtre donnant sur les toilettes et la porte de la cuisine ;
 - les fenêtres des salles d'eau.

Dans la mesure où l'ouverture dans la pièce borgne ne serait pas réalisable ou que Mme GRANET, la propriétaire, ne désirerait pas effectuer ces travaux, l'appartement, déclassé de fait en T1, souffrirait d'un caractère de suroccupation.

Cette sur-occupation place le propriétaire dans l'obligation de reloger la famille, selon l'article L.521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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

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

ARTICLE 6

Mme GRANET, 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.

.....

231

II – En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants.

Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

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

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

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

ARTICLE 7

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

- Mme GRANET, propriétaire,
- Mlle BEYSSEYRE, 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 ;
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 Suppléante,
L'Ingénieur d'Études,

Gisèle SALVADOR

Perpignan, le

Le Préfet

02 NOV. 2004

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Service Santé Environnement

ARRETE PREFECTORAL N° 4458 /2004
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 2EME ETAGE
DE L'IMMEUBLE SIS 12, RUE RIGAUD
A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A MONSIEUR DIOURI MOHAMED,
DOMICILIE 4, RUE D'OMS 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 du 16 mars 2004 proposant une instruction au titre de l'insalubrité remédiable ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite du 4 mai 2004 effectué par le bureau d'études ACI concluant à la présence de peintures au plomb accessible ;

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 logement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 12, rue Rigaud à 66000 PERPIGNAN ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 4 octobre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 12, rue Rigaud 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 d'infiltrations d'eau par la toiture, l'absence de ventilation permanente dans les pièces humides, l'installation électrique précaire, la vétusté de la plomberie, la détérioration des revêtements muraux et 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

Le logement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 12, rue Rigaud à 66000 PERPIGNAN, cadastré AE 190, appartenant à Monsieur DIOURI Mohamed, domicilié 4, rue d'Oms à 66000 PERPIGNAN, et occupé par la famille BENYABOU, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier et avec interdiction d'habiter et de relouer les lieux 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.

En raison du nombre de pièces à vivre, ce logement ne correspond pas à la composition familiale des occupants. Un relogement définitif est donc nécessaire pour la famille BENYABOU.

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

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

ARTICLE 3

M. DIOURI 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 :

... 235

- ↳ La recherche et la suppression des causes d'humidité et d'infiltrations d'eau.
- ↳ La remise en état des revêtements muraux et des boiseries détériorés par les infiltrations et les moisissures.
- ↳ La création de ventilations efficaces dans les pièces humides.
- ↳ La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique.
- ↳ La remise en état de la plomberie et des évacuations d'eaux usées.
- ↳ 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, au rez-de-chaussée, la porte d'entrée, et au 2^{ème} étage le limon et les contre-marches de l'escalier ;
 - dans le logement, les allèges de la pièce principale et l'embrasure de la fenêtre, le garde corps de la pièce 2 et la fenêtre de la salle d'eau.

La surface habitable du logement pour un couple et trois enfants est insuffisante : cet appartement souffre de sur-occupation. Cette sur-occupation place le propriétaire dans l'obligation de reloger la famille, selon l'article *L.521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation*.

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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

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

ARTICLE 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de M. DIOURI, 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. DIOURI, propriétaire,
- M. BENYABOU, 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 ;
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 PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
11, rue de la République,
L'IMPRIMERIE D'ÉTUDES,

238 Gisèle SALVADOR

Perpignan, le 02 NOV. 2004

Le Préfet

Four le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Service Santé Environnement

ARRETE PREFECTORAL N° 4459 /2004
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 1^{ER} ETAGE DE L'IMMEUBLE
SIS 11 BIS, RUE DU FOUR SAINT FRANÇOIS
A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A MONSIEUR PALAU JOSE, DOMICILIE
17, RUE CARROT A 66160 LE BOULOU

**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 du 2 mars 2004 proposant une instruction au titre de l'insalubrité remédiable ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite du 6 avril 2004 effectué par le bureau d'études ACI concluant à la présence de peinture au plomb accessible ;

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^{er} étage de l'immeuble sis 11 bis, 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 4 octobre 2004 ;

CONSIDERANT que l'appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 11 bis, 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 présence d'une forte humidité sur les murs et les sols, des marques d'infiltration d'eau, la présence importante de moisissures, l'absence de ventilation permanente des locaux humides, la présence d'une pièce formant une alcôve et louée comme chambre, la présence de revêtements muraux dégradés, la présence d'une installation électrique ne répondant plus aux exigences de sécurité actuellement en vigueur et l'insuffisance de chauffage, la présence de plomb accessible dans les peintures, ainsi que dans les parties communes la présence de revêtements muraux dégradés par l'humidité, la présence de marques d'infiltrations et de remontées d'eau, une installation électrique dangereuse et 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

Le logement situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 11 bis, rue du Four Saint François à 66000 PERPIGNAN, cadastré AK 177, appartenant à Monsieur PALAU José, domicilié 17 rue Carrot à 66160 LE BOULOU, et occupé actuellement par la famille CASALS PRAT, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier et avec interdiction d'habiter et de relouer les lieux en l'état au départ des occupants, et avec interdiction d'usage de la pièce sans ouvrant sur l'extérieur à des fins d'habitation.

ARTICLE 2

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

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

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

M. PALAU est mis en demeure de procéder dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

Pour le logement :

- ✎ La recherche et la suppression des causes de cette humidité.
- ✎ La remise en état des revêtements muraux dégradés par les moisissures.
- ✎ L'installation d'un chauffage adapté au logement
- ✎ La création de ventilations efficaces dans les pièces humides.
- ✎ La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique.
- ✎ Le changement ou la remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible:
 - les allèges, les encadrements, embrasures et ouvrants des deux portes-fenêtres, ainsi que les volets et garde-corps du séjour cuisine,
 - les encadrements et ouvrants de la porte des toilettes,
 - les encadrements, embrasures et ouvrants de la porte-fenêtre, ainsi que les volets et garde-corps de la chambre ;

Pour le logement :

- ✎ La recherche et la suppression des causes de cette humidité.
- ✎ La réfection des revêtements muraux.
- ✎ La mise en conformité et en sécurité des installations électriques.
- ✎ 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 d'entrée et un ébrasement de la porte, ainsi que la face intérieure du mur de façade au rez-de-chaussée,
 - la porte de la pièce se situant sous les escaliers,
 - les murs de l'escalier, ainsi que que les contre-marches, la rampe et le limon sur toute la hauteur de l'immeuble,
 - les alèges des paliers des 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - une poutre située au niveau du 2^{ème} étage, ainsi qu'une porte et une fenêtre,
 - les lucarnes du grenier et la cloison séparant les greniers 2 et 3 ; les menuiseries contenant du plomb, marches et limon, ne pouvant être supprimées, nécessitent un décapage chimique.

Dans la mesure où la création d'une ouverture ne pourrait pas être pratiquée ou que le propriétaire ne désirerait pas réaliser ce type de travaux, la pièce borgne ne pourrait pas être considérée comme pièces à vivre. Ce logement serait alors déclassé en F2, et le bail s'en trouverait par la même modifié.

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.

...

241

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

ARTICLE 6

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

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

Ces dispositions sont applicables lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent temporairement inhabitable un logement. Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de M. PALAU, 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. PALAU, propriétaire,
- M. CASALS PRAT, 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 ;
 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

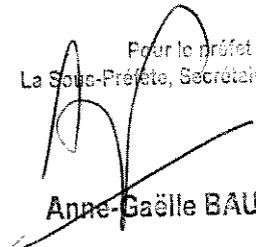
Copie certifiée conforme à
 l'original présenté.
 Pour le Préfet et par délégation,

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


 Gisèle SALVADOR

Perpignan, le **02 NOV. 2004**

Le Préfet


 Pour le préfet
 La Sous-Préfète, Secrétaire Générale

Anne-Gaëlle BAUDOUIN



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE RIVESALTES

MISSION INTERSERVICE DE L'EAU
D.D.A.S.S. - SERVICE SANTE ENVIRONNEMENT

ARRETE PREFECTORAL N° 4388 /2004
portant autorisation provisoire
de délivrer au public de l'eau
destinée à la consommation humaine
à partir du forage F1 bis

LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales;

VU le Code de la Santé Publique concernant les eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles et notamment les articles L.1321-1 et L.1321-2, l'article R.1321-1 et suivants ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L.210-1 à L.215-24 ;

VU le décret n° 93-742 du 29 mars 1993 modifié relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration prévues par l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau (codifié sous les articles L.214-1 à 214-6 du Code de l'Environnement) ;

VU le décret n°93-743 du 29 mars 1993 modifié relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration prévues par l'article 10 de la loi n° 92-3 du 03 janvier 1992 sur l'eau (codifié sous les articles L.214-1 à 214-6 du Code de l'Environnement) ;

VU le décret n° 94-841 du 26 septembre 1994 portant application de l'article 13-III de la loi n° 92-3 du 03 janvier 1992 sur l'eau, relatif à l'information sur la qualité de l'eau distribuée en vue de la consommation humaine ;

VU l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la constitution des dossiers mentionnés aux articles 5, 10, 28 et 44 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 (codifiés sous les articles R 1321-6, R 1321-7, R 1321-14, R 1321-42, R 1321-60 du Code de la Santé Publique) concernant les eaux destinées à la consommation humaine, à l'exception des eaux minérales naturelles ;

VU l'arrêté du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondage, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain soumis à déclaration en application des articles L. 214-1 à 214-6 du code de l'environnement et relevant de la rubrique 1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 ;

VU l'arrêté du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux prélèvements soumis à déclaration en application des articles L. 214-1 à 214-6 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.1, 2.1.0, 2.1.1 ou 4.3.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 ;

VU la circulaire DGS n° 98/613 du 13 octobre 1998 relative à la gestion du risque lié à la présence d'arsenic dans les eaux destinées à la consommation humaine.

VU le SDAGE adopté par le Comité de Bassin et approuvé par le Préfet Coordonnateur de Bassin le 20 décembre 1996 ;

VU les résultats des analyses de première adduction effectuées sur des échantillons d'eau prélevés le 08 juillet 2004 ;

VU le dossier de déclaration au titre de la rubrique 1.1.0. des opérations soumises à autorisation ou déclaration en application du code de l'environnement du 07 octobre 2004 ;

VU la demande de Monsieur le Maire de la Commune de Rivesaltes en date du 04 octobre 2004 sollicitant l'autorisation provisoire pour exploiter le forage F1 bis pour garantir la continuité du service public d'alimentation en eau potable ;

CONSIDERANT qu'en raison de la chute de productivité des forages F1 et F3 liée à la dégradation des ouvrages, la commune de Rivesaltes a du se raccorder provisoirement au réseau de la Ville de Perpignan pour assurer l'alimentation en eau potable des populations ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de mettre en service le forage F1 bis pour palier le manque d'eau généré par l'arrêt provisoire du forage F4, pour expertise, et du forage F3 dans le cadre de certaines phases de travaux de réalisation du nouveau forage F3 bis.

CONSIDERANT que l'eau issue du forage F1bis est conforme aux limites de qualité relative aux eaux destinées à la consommation humaine.

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'assurer la continuité du service public d'alimentation en eau de consommation et la défense contre l'incendie ;

CONSIDERANT que les nouveau forage est en mesure de compléter la production d'eau potable de la commune de Rivesaltes ;

CONSIDERANT les délais nécessaires pour instruire le dossier;

VU la situation d'urgence ;

SUR PROPOSITION de Mme. la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales,

A R R E T E

ARTICLE 1 :

Le Maire de la commune de RIVESALTES est autorisé à délivrer de l'eau au public à partir du forage F1 bis situé comme suit :

COMMUNE : RIVESALTES

LIEU-DIT : « Jas nord »

CADASTRE : Parcelle 2024 – section C – feuille 1

COORDONNEES LAMBERT III : X = 643,705
Y = 1750,505
Z # + 29 m NGF

ARTICLE 2 :

Les débits d'exploitation maximum sont fixés à :
70 m³/h soit 1400 m³/jour (pour 20 heure de pompage)

ARTICLE 3 :

Sa validité prendra effet à la notification du présent arrêté pour une durée de 6 mois renouvelable une fois.

Le pétitionnaire devra déposer le dossier de demande d'autorisation d'exploiter ce forage au guichet unique de la Préfecture des Pyrénées Orientales dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 4 :

Le Maire de la Commune de RIVESALTES est autorisé à distribuer de l'eau sans restriction d'usage compte tenu des caractéristiques des ressources souterraines sollicitées.

La canalisation d'adduction au réservoir sera désinfectée et rincée et une analyse de type "P1" sera réalisée sur l'eau du forage avant mise en service.

Les eaux seront préalablement désinfectées avant distribution au public par un dispositif de traitement au chlore.

Le programme de contrôle sera adapté en conséquence

ARTICLE 5 :

Surveillance

Le responsable de la distribution d'eau est tenu de surveiller en permanence la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Cette surveillance comprend notamment:

- un programme de test ou d'analyses effectués sur des points déterminés en fonction des risques identifiés que peuvent présenter les installations;
- un examen régulier des installations;
- la tenu d'un carnet sanitaire recueillant l'ensemble des informations collectées à ce titre.
- la vérification de l'efficacité du traitement.

ARTICLE 6 :

Les services de l'Etat chargés de l'application du Code de la Santé Publique ou du Code de l'Environnement ont constamment libre accès aux installations.

L'exploitant responsable des installations est tenu de laisser à leur disposition le registre d'exploitation.

ARTICLE 7 :

Notifications et publicité de l'arrêté

Le présent arrêté est transmis à Monsieur le Maire de la commune de Rivesaltes en vue :

- de la mise en œuvre des dispositions de cet arrêté,
- de la mise à disposition du public,
- de l'affichage en mairie de Rivesaltes pendant une durée minimale d'un mois.

En outre :

- l'arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

ARTICLE 8 :

Le destinataire d'une décision administrative qui désire la contester peut saisir le Tribunal Administratif de Montpellier (6 rue Pitot, 34000 Montpellier) d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée.

ARTICLE 9 :

Mme. la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales,
M. le Maire de la commune de Rivesaltes,
M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
M. le Directeur Départemental de l'Equipement,
Mme. la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

PERPIGNAN, LE 18 NOV. 2004

LE PREFET,

LE MAIRE DE RIVESALTES
M. Jean-Louis HERMIAN
Maire de Rivesaltes

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale
Anne-Cécile BANDOUIN