



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

**ARRETE PREFECTORAL N° 5101/2005
PORTANT DECLARATION DE MAIN LEVEE
D'INSALUBRITE DE DEUX LOGEMENTS DANS
L'IMMEUBLE SIS
9 PLACE DE LA REPUBLIQUE A ARGELES SUR MER
APPARTENANT A MONSIEUR CARON DOMICILIE 1 RUE
VERMEILLE 66700 ARGELES SUR MER**

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

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

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

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

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

VU les circulaires ministérielles du 27 Août 1971, du 11 Juillet 1980 et du 18 janvier 2001 ;

VU l'arrêté préfectoral n°3108/2003 du 2 octobre 2003 portant déclaration d'insalubrité de deux logements dans l'immeuble sis 9 place de la République à ARGELES SUR MER appartenant à Monsieur CARON domicilié 1 rue Vermeille 66700 ARGELES SUR MER;

VU les factures transmises par Monsieur CARON;

VU l'arrêté municipal de levée de péril signé le 19/12/05 par le maire d'ARGELES SUR MER relatif à l'immeuble sis 9 place de la République à ARGELES SUR MER ;

VU le rapport de visite du 26 décembre 2005 établi par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à la levée d'insalubrité de l'immeuble sis 9 place de la République à Argeles sur Mer, conformément à l'article L.1331.28.3 du Code de la Santé Publique ;

CONSIDERANT que l'ensemble des travaux réalisés visent à lever le caractère irrémédiable de l'insalubrité de l'arrêté préfectoral n°3108/2003 du 2 octobre 2003 ;

.../...

CONSIDERANT que la restructuration de l'immeuble a permis de supprimer les pièces borgnes ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

L'immeuble sis 9 place de la république à Argeles sur Mer, cadastré BE 884, appartenant à Monsieur CARON domicilié 1 rue Vermeille à Argeles sur Mer et anciennement occupé par Messieurs CHAUVIN et METAY est déclaré salubre.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, la levée de l'interdiction de relouer et la fin de l'état d'insalubrité sont prononcées sur l'immeuble.

ARTICLE 3

Monsieur CARON, propriétaire, est tenu de se conformer aux articles L.521-1 à L. 152-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

Art. L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité 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 4

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (2^{ème} bureau) à la diligence de Monsieur CARON Les frais en résultant seront à la charge de Monsieur CARON.

.../...

ARTICLE 5

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification. Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot 34000 Montpellier) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

ARTICLE 6

Le présent arrêté ne peut pas être assimilé à un certificat d'achèvement des travaux.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- M. CARON, propriétaire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire d'ARGELES SUR MER,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement.

ARTICLE 8

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées Orientales ;
Monsieur le Sous Préfet de l'Arrondissement de CERET ;
Monsieur le Maire d'ARGELES SUR MER ;
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 27 DEC. 2005

LE PREFET

Pour le Préfet et par délégation
Le Sous-Prefet, Stéphane Calviac

Stéphane CALVIAC

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

Pour le Préfet et par délégation,

LA SECURITE DEPARTEMENTALE
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Dominique HERMAN