



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 104 /2006
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UNE MAISON DE VILLAGE SISE 5 RUE DE L'HOSPICE 66500
PRADES APPARTENANT A MONSIEUR CORTADA TERES ET A SON
ENFANT CORTADA CINCA DOMICILIES C/MALLORCA 653, 2°2A
08027 BARCELONE ESPAGNE

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

VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331.7 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L.521.3 et L.521.4 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

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

016

VU l'arrêté préfectoral n° 23/2005 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène modifié par l'arrêté n°1433/2005 du 10 mai 2005 ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué le 28 avril 2005 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de peintures au plomb accessibles ;

VU le rapport motivé du 5 octobre 2005 établi par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité remédiable de la maison de village sise 5 rue de l'Hospice 66500 Prades ;

VU la lettre du 5 octobre 2005 avec accusé de réception, retiré le 15 octobre 2005 par Monsieur CORTADA TERES, propriétaire du logement, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 16 décembre 2005 ;

CONSIDERANT que Monsieur CORTADA TERES assure la gestion du patrimoine de son enfant CORTADA CINCA né le 29/01/1997 ;

CONSIDERANT que la maison individuelle sise 5 rue de l'Hospice 66500 Prades, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, la présence de planchers bas affaissés et non stables, la présence d'humidité, l'absence de dispositif d'évacuation des vapeurs et fumées dans la cuisine, l'absence de système de ventilation dans la salle de bains et cabinets d'aisance, la présence d'une installation électrique dangereuse, la présence d'une installation de plomberie dans les pièces humides ayant des désordres avec notamment une fuite en façade de la canalisation des eaux usées de la baignoire, la présence d'une chaudière alimentant le chauffage collectif hors d'état de fonctionnement, la présence d'un chauffe-eau hors norme, la présence de garde-corps non conformes, la présence d'ouvrants non étanches à l'air et à l'eau, la présence de peintures au plomb accessibles au niveau des portes de la cuisine, des portes du palier du 2^{ème} étage et des fenêtres des chambres 1 et 2 ;

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

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

A R R E T E

ARTICLE 1

La maison individuelle sise 5 rue de l'Hospice 66500 Prades cadastrée BA148, appartenant à Monsieur CORTADA TERES et à son enfant CORTADA CINCA son enfant, domiciliés c/Mallorca 653,2°2A 08027 Barcelone Espagne, est déclarée insalubre remédiable avec interdiction d'habiter temporaire et d'utiliser les lieux en l'état pendant le temps des travaux et interdiction de relouer en l'état.

L'interdiction d'habiter temporaire et d'utiliser les lieux en l'état est immédiate du fait que le logement est vide d'occupant depuis le 1^{er} décembre 2005.

.../... 0109

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, ce logement est interdit temporairement à l'habitation pendant les travaux.

L'interdiction d'occuper et d'utiliser le logement prend un effet immédiat du fait que celui-ci est inoccupé.

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 CORTADA TERES et son enfant CORTADA CINCA sont mis en demeure de procéder dans un délai de 6 mois à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- ↪ La vérification et la réfection des planchers bas si nécessaire après passage d'un homme de l'art
- ↪ 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
- ↪ La résolution des problèmes d'humidité
- ↪ La mise en conformité de l'installation de moyen de chauffage adaptée aux locations à l'année
- ↪ La mise aux normes et la création des garde-corps
- ↪ La vérification et la réfection de l'installation de plomberie
- ↪ La suppression des peintures au plomb accessibles au niveau des portes de la cuisine, des portes du palier du 2^{ème} étage et des fenêtres des chambres 1 et 2
- ↪ La remise en état du mode de chauffage et du dispositif d'alimentation d'eau chaude

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouverts auprès de Monsieur CORTADA TERES et de son enfant CORTADA CINCA, propriétaires, comme en matière de contribution directe.

..... 0110

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (2^{ème} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Monsieur CORTADA TERES et de son enfant CORTADA CINCA, propriétaires.

ARTICLE 7

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

- Monsieur CORTADA TERES et à son enfant CORTADA CINCA, propriétaires,
- Madame FODIL anciennement locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de PRADES,
- 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, Directeur de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

ARTICLE 9

Monsieur le Sous Préfet de l'arrondissement de PRADES;
Monsieur le Maire de PRADES ;
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 13 JAN. 2006

Le Préfet

Pour le Préfet
La Sous-Préfecture Départementale Générale

ANNEXE 5
Agnès-Gisèle BAUDOUIN

0111

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :

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

0112

Art. L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

Art. L. 521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

Il en va de même lorsque les locaux font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

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

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

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

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

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

.../...

0113

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

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

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

Art. L. 521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement sur-occupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'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. 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.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

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.

Art. L. 521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

0114

.../...

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

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

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

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

Art. L. 521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 102 /2006
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 1^{ER} ETAGE ET DES PARTIES
COMMUNES DE L'IMMEUBLE SIS 5 RUE DU CHATEAUDUN 66500
PRADES APPARTENANT A MADAME BOIMARE PAULINE
DOMICILIEE
52 BD CLEMENCEAU 66820 VERNET LES BAINS

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

VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331.7 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L 521.3 et L 521.4 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

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

0116

VU l'arrêté préfectoral n° 23/2005 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène modifié par l'arrêté n°1433/2005 du 10 mai 2005 ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué le 13 mai 2005 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de peintures au plomb accessibles ;

VU le rapport motivé du 4 octobre 2005 établi par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité remédiable du logement du 1^{er} étage et des parties communes situés dans l'immeuble sis 5 rue du Châteaudun 66500 Prades ;

VU la lettre du 6 octobre 2005 avec accusé de réception, non retirée par Madame BOIMARE, propriétaire du logement, invitant cette dernière à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU le courrier du 28 octobre 2005 de la DDASS demandant à la mairie de Vernet les bains de bien vouloir notifier la lettre du 6 octobre 2005 de la DDASS à Madame BOIMARE propriétaire du logement, invitant cette dernière à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU le courrier de la Mairie de Vernet les Bains du 7 décembre 2005 indiquant l'impossibilité de notifier le courrier du 6 octobre 2005 à Madame BOIMARE ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 16 décembre 2005 ;

CONSIDERANT que le logement du 1^{er} étage et les parties communes de l'immeuble sis 5 rue du Châteaudun 66500 Prades, présentent des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment pour les parties communes : la présence d'une installation électrique dangereuse, la présence d'humidité, la présence de garde-corps non conformes, la présence de gouttière non entretenue et la présence d'une toiture ayant des problèmes d'étanchéité, pour le logement du 1^{er} étage : la présence d'humidité, la présence de fissures et d'un plancher affaissé, la présence d'un ragréage fissuré, l'absence de dispositif d'évacuation des vapeurs et fumées de cuisson dans la cuisine, l'absence de système de ventilation dans la salle de bains et cabinet d'aisances conforme, la présence d'une installation électrique dangereuse, l'absence de moyen de chauffage, la présence d'une installation de plomberie ayant des dysfonctionnements, la présence d'un chauffe-eau hors normes, l'absence de garde-corps, la présence d'ouvrants non étanches à l'air et à l'eau et la présence de peintures au plomb accessibles.

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

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement sis 5 rue du Châteaudun 66500 Prades cadastré BD33, appartenant à Madame BOIMARE Pauline, domiciliée 52, bd Clemenceau 66820 Vernet les Bains, est déclaré insalubre remédiable avec interdiction d'habiter temporaire et d'utiliser les lieux en l'état pendant le temps des travaux et interdiction de relouer en l'état.

0117

L'interdiction d'habiter temporaire et d'utiliser les lieux en l'état pendant le temps des travaux prend effet dans un délai de 2 mois maximum à compter de la date de notification du présent arrêté.

Les parties communes situées dans l'immeuble sont déclarées "insalubres remédiables".

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, ce logement est interdit temporairement à l'habitation pendant les travaux.

L'interdiction d'occuper et d'utiliser prend un effet dans un délai de deux mois maximum 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.

En application des articles L.521.1 et suivants du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe au présent arrêté, Madame BOIMARE est tenue de proposer à Monsieur BENSALI un hébergement temporaire pendant le temps des travaux adapté à ses possibilités et à ses besoins et devra se conformer aux dispositions des articles précités.

Dans ce cadre et conformément à l'article L1331.28.1 III du Code de la Santé Publique, Madame BOIMARE, propriétaire du bien devra informer le Préfet des Pyrénées-Orientales de l'offre de relogement temporaire faite à Monsieur BENSALI au plus tard le 15 avril 2006.

A compter de la notification du présent arrêté à Madame BOIMARE, tout loyer ou toute autre redevance cesse d'être dû sans préjudice du respect des droits des occupants au titre de leurs baux ou contrats d'occupation.

ARTICLE 3

Si au terme du délai prévu par l'article 1 du présent arrêté, la propriétaire n'a pas mis fin à l'occupation des locaux susvisés et n'a pas rempli son obligation de relogement dans les conditions précisées de l'article 2 du présent arrêté, un procès-verbal sera établi et adressé à Monsieur le Procureur de la République aux fins de poursuites en application de l'article L.1337-4 du Code de la Santé Publique annexé au présent arrêté et cas échéant, il sera fait application de l'article L521.- 4 du Code de la Construction et de l'Habitation, également reproduit en annexe au présent arrêté.

ARTICLE 4

Madame BOIMARE est mise en demeure de procéder dans un délai de 8 mois à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

↳ **Parties communes** :

- ↳ La mise en sécurité des garde-corps
- ↳ La vérification et la réfection de l'installation électrique
- ↳ La vérification et la réfection de l'étanchéité de la toiture après le passage d'un homme de l'art
- ↳ Le dégorgement des gouttières

0118

✚ **Appartement :**

- ✚ La vérification de l'étanchéité et la réfection des planchers bas et de la toiture si nécessaire après passage d'un homme de l'art
- ✚ 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 les salles d'eau et cabinet d'aisances,
- ✚ La création d'un dispositif d'évacuation des vapeurs et fumées,
- ✚ La résolution des problèmes d'humidité et d'infiltrations
- ✚ La création de l'installation de moyen de chauffage adaptée aux locations à l'année
- ✚ La création des garde-corps
- ✚ La vérification et la réfection de l'installation de plomberie
- ✚ Le remplacement des ouvrants
- ✚ Le changement de chauffe-eau
- ✚ La suppression des peintures au plomb accessibles.

ARTICLE 5

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 4 et au vu des factures des entreprises.

ARTICLE 6

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

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

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 Madame BOIMARE, 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.

.../0119

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 :

- Madame BOIMARE, propriétaire,
- Monsieur BENSALI locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

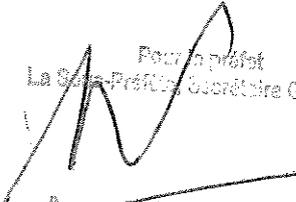
- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de PRADES,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- M. Le Président du Conseil Général, Directeur de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,
- Mme la Directrice de l'OPHLM des P.O

ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
Monsieur le Maire de PRADES ;
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 13 JAN. 2006

Le Préfet


Pour le préfet
La Secrétaire Générale
Anne-Cécile DAUDOUN

0120

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :

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

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

Art. L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

Art. L. 521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

Il en va de même lorsque les locaux font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

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

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

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

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

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

.../...
0122

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

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

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

Art. L. 521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement sur-occupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'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. 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.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

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.

Art. L. 521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

.../...

0123

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

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

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

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

Art. L. 521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 103 /2006
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UNE MAISON DE VILLAGE
SISE 1 RUE DE LA TRAMONTANE A 66540 BAHO
APPARTENANT A MADAME ABRIBAT EPOUSE FAGE
DOMICILIEE 12, RUE PIERRE ET MARIE CURIE A 66180
VILLENEUVE DE LA RAHO

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

VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331.7 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L 521.3 et L 521.4 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

VU l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique, joint en annexe 1 du présent arrêté ;

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 ;

.../...

0125

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° 23/2005 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène modifié par l'arrêté n°1433/2005 du 10 mai 2005 ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué le 21 octobre 2004 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à l'absence de peintures au plomb accessibles et non accessibles ;

VU le rapport motivé du 12 juillet 2005 établi par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à l'insalubrité remédiable de la maison de village sise 1, rue de la Tramontane à 66540 Baho ;

VU la lettre du 12 juillet 2005 avec accusé de réception, retirée le 18 juillet 2005 par Madame ABRIBAT épouse FAGE, propriétaire du logement, invitant cette dernière à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU le rapport du 30 août 2005 de Monsieur François PHILOPOT du cabinet d'expertise François Philipot, suite à la visite contradictoire du 19 août 2005 en présence de ce dernier, de Madame ABRIBAT épouse FAGE, propriétaire, de Madame GRIBOVAL, occupant du logement, de Monsieur PORET de la DDE et de Monsieur TOUREL de la DDASS ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 16 décembre 2005 ;

CONSIDERANT que la maison de village sise 1, rue de la Tramontane à Baho, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment la présence d'une pièce borgne à usage d'habitation, l'insuffisance ou la non-efficacité des moyens de chauffage, la présence de désordres électriques, de remontées d'humidité par capillarité, d'infiltrations d'eau pluviale, de matériaux contenant de l'amiante, la non-conformité des hauteurs de garde-corps dans les escaliers et aux paliers, l'absence ou non-conformité des systèmes de ventilation dans l'ensemble des pièces, de conformité des évacuations d'eaux usées en cuisine, ainsi que la présence de peintures au plomb écaillées sur les portes de la grande majorité des pièces.

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

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement occupant la totalité du bâti sis 1, rue de la Tramontane à 66540 Baho, cadastré AL 412 et 413, appartenant à Madame ABRIBAT épouse FAGE, domiciliée 12, rue Pierre et Marie Curie à 66180 Villeneuve de la Raho, est déclaré insalubre remédiable avec suspension de l'utilisation de la pièce borgne comme pièce à vivre, avec interdiction d'habiter temporaire et d'utiliser les lieux en l'état pendant le temps des travaux et interdiction de relouer en l'état, le logement étant vide d'occupant.

.../...

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, ce logement vide d'occupant est interdit temporairement à l'habitation pendant les travaux.

L'interdiction d'occuper et d'utiliser les lieux, vide d'occupant, pendant le temps des travaux prend un effet immédiat 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

Madame ABRIBAT épouse FAGE est mise en demeure de procéder dans un délai de 6 mois à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- ✓ Le remplacement de la porte d'entrée.
- ✓ La suppression de l'utilisation de la pièce du 1er étage comme pièce à vivre, car insuffisamment éclairée par le couloir de desserte.
- ✓ La vérification et la sécurisation du système électrique général du logement.
- ✓ La vérification et la reprise de l'étanchéité des installations sanitaires, dans l'ensemble des pièces d'eau.
- ✓ La création de systèmes de ventilation adaptés pour l'ensemble du logement, en application du Règlement Sanitaire Départemental.
- ✓ La suppression des peintures au plomb accessibles présentes sur les portes du hall d'entrée, sur celles de la cuisine et du placard situé à proximité, et sur les portes d'entrée et placards des pièces du 1er étage.
- ✓ Le passage d'un homme de l'art pour l'élimination des remontées par capillarité, le contrôle de la couverture et le contrôle de la stabilité des planchers.
- ✓ La suppression de l'utilisation de la cheminée ou la reprise des fissures du conduit afin de pallier une éventuelle propagation et un risque d'intoxication.

L'état du conduit de fluides en amiante liée, actuellement en bon état, est également à surveiller afin de les protéger de toute agression mécanique.

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouverts auprès de Madame ABRIBAT épouse FAGE, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

Madame ABRIBAT épouse FAGE est tenue au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles L. 521-1 à L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, joints en annexe 2 du présent arrêté.

ARTICLE 7

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

- Madame ABRIBAT épouse FAGE, propriétaire,
- Madame GRIBOVAL Dalila, anciennement locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de BAHO,
- 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, Directeur de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
Monsieur le Maire de Baho ;
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 13 JAN. 2006

Le Préfet

Pour le préfet
La Secrétaire Générale

Anna-Cécile BAUDOIN

0128

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :

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

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

Art. L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

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

Art. L. 521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

Il en va de même lorsque les locaux font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

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

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

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

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

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

0130

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

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

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

Art. L. 521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement sur-occupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'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. 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.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

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.

Art. L. 521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

0151
.../...

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

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

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

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

Art. L. 521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 104 /2006
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
DE DEUX LOGEMENTS DU 2EME ET 3EME ETAGES
DE L'IMMEUBLE SIS 41 RUE COUVENT DE LA MERCI
A 66000 PERPIGNAN APPARTENANT
A LA SCI AI PERPIGNAN, SISE 17 AVENUE DE
MONTJOUX A 25000 BESANÇON

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

VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331.7 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L 521.3 et L 521.4 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

VU l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique, joint en annexe 1 du présent arrêté ;

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 ;

0137

...

VU l'arrêté préfectoral n° 23/2005 fixant la composition de la délégation permanente du Conseil Départemental d'Hygiène modifié par l'arrêté n°1433/2005 du 10 mai 2005 ;

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS d'octobre 2004 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative aux deux logements des 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble sis 41 rue Couvent de la Merci à 66000 Perpignan ;

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 irrémédiable des deux logements des 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble sis 41 rue Couvent de la Merci à 66000 Perpignan ;

VU la lettre du 10 novembre 2005 avec accusé de réception, retirée le 14 novembre 2005 par Monsieur REZKI Slimane, propriétaire apparent au fichier de la Conservation des Hypothèques, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU le courrier de Monsieur REZKI Slimane, informant la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales qu'il n'est plus propriétaire de la bâtisse située au 41 rue Couvent de la Merci à 66000 Perpignan, propriété actuelle de la SCI AI PERPIGNAN sise 17 avenue de Montjoux à 25000 BESANÇON, copie de l'attestation notariale de Maîtres Guilhem FABRE et Maurice LAVABRE du 15 avril 2005 à l'appui ;

VU les délibérations et l'avis émis par la Délégation Permanente du Conseil Départemental d'Hygiène dans sa séance du 16 décembre 2005 ;

CONSIDERANT que les deux logements des 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble sis 41 rue Couvent de la Merci à 66000 Perpignan présentent des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité ; notamment la présence d'humidité et de moisissures, d'infiltrations d'eau, de la vétusté de la plomberie et des évacuations d'eaux usées, d'une installation électrique précaire, de revêtements muraux détériorés, de l'absence de ventilation permanente des pièces humides, ainsi que la présence de peintures au plomb accessible dans certains revêtements ;

CONSIDERANT l'incapacité technique à assurer une hauteur sous plafond conforme pour ces deux logements, conformément au Règlement Sanitaire Départemental, sans réaliser de travaux sur le reste de l'immeuble ;

CONSIDERANT que la réalisation de deux logements de hauteur sous plafond conforme nécessite la démolition puis la reconstruction du bâti à l'intérieur de l'immeuble, et que par là même, l'estimation du coût des travaux dépasse le coût de la reconstruction ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Les deux logements situés aux 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis 41 rue Couvent de la Merci à 66000 Perpignan, cadastré AK 526, appartenant à la SCI AI PERPIGNAN, sise 17 avenue de Montjoux à 25000 BESANÇON, numéro SIREN 480 110 568 RCS BESANÇON, sont déclarés insalubres en l'état sans possibilité d'y remédier.

0134

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, les deux logements situés aux 2ème et 3ème étages de l'immeuble sont interdits à l'habitation.

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

Le relogement définitif des occupants sera à la charge de la propriétaire, la SCI AI PERPIGNAN.

En application du titre II de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation reproduit en annexe au présent arrêté, la SCI AI PERPIGNAN est tenue de présenter aux occupants de plein droit des logements du 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble sis 41, rue Couvent de la Merci à Perpignan une offre de logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. La propriétaire est tenue de verser aux occupants évincés une indemnité d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leurs frais de réinstallation.

En application du titre III de l'article L. 1331-28 du Code de la Santé Publique, la SCI AI PERPIGNAN devra avoir informé le Préfet des Pyrénées-Orientales de l'offre de relogement qu'elle a faite pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation au plus tard le 28 février 2006

En application du titre VII de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation reproduit en annexe au présent arrêté, la SCI AI PERPIGNAN est tenue de proposer à minima trois offres de relogement.

Il est interdit de relouer ce local en l'état.

ARTICLE 3

La propriétaire, la SCI AI PERPIGNAN, devra procéder à la réalisation des mesures nécessaires pour mettre hors d'état d'être habitable et utilisable le local visé par l'arrêté dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêté.

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

ARTICLE 4

La SCI AI PERPIGNAN, propriétaire de l'immeuble, est mise en demeure de procéder, dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation de travaux aux fins de supprimer l'accessibilité au plomb dans les parties communes.

Compte tenu du caractère irrémédiable des deux logements des 2^{ème} et 3^{ème} étages, et de l'occupation de l'appartement du 1^{er} étage, ces travaux consistent au recouvrement des peintures au plomb, conformément à la réglementation du code du travail, afin de supprimer l'accessibilité au plomb des portes situées dans le hall d'entrée de l'immeuble ainsi que sur la rampe et le limon de la cage d'escalier, en rez-de-chaussée.

.../...

0135

ARTICLE 5 :

La main levée de l'arrêté d'insalubrité concernant le logement ne pourra être prononcée que si des travaux conformes au code de la construction et de l'habitation et aux règles d'urbanisme de la ville de Perpignan sont autorisés et réalisés, avec dépôt d'une déclaration de travaux ou permis de construire.

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 4.

ARTICLE 6

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouverts auprès de la SCI AI PERPIGNAN, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 7

La SCI AI PERPIGNAN est tenue au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles L. 521-1 à L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, joints en annexe 2 du présent arrêté.

ARTICLE 8

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

ARTICLE 9

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 10

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- La SCI AI PERPIGNAN, propriétaire,
- Monsieur BENIGMA, locataire,
- Madame HEIN, anciennement 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,
- M. Le Président du Conseil Général, Directeur de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,

ARTICLE 11

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

Perpignan, le 13 JAN. 2006

LE PREFET,

La Sous-Prefète, Secrétaire Générale
Pour le préfet
Anne-Gaëlle BAUDOUIN

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :

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

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

Art. L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

Art. L. 521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

Il en va de même lorsque les locaux font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

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

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

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

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

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

.../...

0139

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

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

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

Art. L. 521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement sur-occupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'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. 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.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

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.

Art. L. 521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

.../...

0140

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

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

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

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

Art. L. 521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

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

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

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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

0141

NUMERO MARS 2006

Tome 2

SOMMAIRE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES (suite)

- Arrêté n° 105 du 13 janvier 2006 portant déclaration d'insalubrité d'un logement situé au 2^{ème} étage, porte gauche, de l'immeuble sis 10 Place de la République à 66000 Perpignan appartenant à la SCI G.M.T. représenté par M. Thevenet Michel, domicilié 24 Avenue de Lattre de Tassigny à 66160 Le Boulou (**page 0142**)
- Arrêté n° 106 portant déclaration d'insalubrité d'un logement situé en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 62, Rue Dugommier à 66000 Perpignan appartenant à Madame Millet née Bouchier Fromont, domiciliée 5 Impasse de la Bascule à 66160 Le Boulou (**page 0150**)
- Arrêté préfectoral n° 107 du 13 janvier 2006 portant déclaration d'insalubrité d'un logement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 45 Rue du Four Saint François à 66000 Perpignan appartenant à Mme Lemarois née Oury, domiciliée 11 Avenue Pierre Curie à 11000 Carcassonne (**page 0159**)
- Arrêté n° 108 du 13 janvier 2006 portant déclaration d'insalubrité d'un logement situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 14 bis, Rue de l'Hôpital à 66000 Perpignan appartenant à la SCI Mornas sise 10, Rue des Sérénades à 66000 Perpignan (**page 0169**)
- Arrêté n° 231 du 23 janvier 2006 autorisant Mme Martha Elvin et M. Jeroen Duijndam à utiliser l'eau issue du puit "mas de la Fargasse" afin d'alimenter un projet de gîtes, un camping à la ferme et un atelier de transformation de confitures sur la commune d'Amélie les Bains Palalda (**page 0178**)
- Arrêté n° 232 du 23 janvier 2006 autorisant Mme Pansart Sabine née KERSCHAUM à utiliser l'eau issue du forage "Kerpan" afin d'alimenter un camp d'accueil d'enfants sous tentes, un projet de gîtes, un atelier de transformation de fruits, ainsi que l'activité liée à l'élevage de chevaux situés sur la commune de Saint Laurent de Cerdans (**page 0190**)
- Arrêté n° 281 du 30 janvier 2006 portant mise en demeure de faire cesser l'utilisation aux fins d'habitation de locaux par nature impropres à l'habitation sis 52 Rue de la Libération, 1 et 3, Rue Alfred de Musset 66700 Argelès appartenant à Madame Cazenobe domiciliée 1 Rue du Château 66610 Villeneuve de la Rivière (**page 0200**)
- Arrêté n° 288 du 31 janvier 2006 relatif au projet d'extension de 12 lits d'internat et 4 lits d'accueil temporaire (dont 3 par transformation et 1 par création) à la maison d'accueil spécialisée (MAS) Le Nid Cerdan gérée par l'UGECAM Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées sur la commune de Saillagouse (**page 0207**)

- Arrêté n° 353 du 6 février 2006 autorisant le fonctionnement du laboratoire du centre sis 3 Avenue Leclerc 66000 Perpignan exploité sous forme Selarl (**page 0209**)

SERVICE MARITIME ET DE NAVIGATION

- Arrêté du 24 janvier 1973, commune de Torreilles, incorporation au domaine public maritime des lais et relais de mer faisant partie du domaine privé de l'Etat (**page 0211**)
- Arrêté n° 8 du 3 janvier 2006 portant autorisation d'occupation temporaire d'une parcelle du domaine public maritime située sur la commune de Cerbère pour le maintien d'un mur de soutènement et de remblais (**page 0212**)
- Arrêté n° 44 du 6 janvier 2006 portant approbation d'une convention de concession d'utilisation du domaine public maritime, commune de Collioure (**page 0219**)
- Arrêtés n° 168 à 185 du 19 janvier 2006 portant autorisation d'occupation temporaire d'une parcelle du domaine public maritime située sur les rives de l'étang de Salses Leucate, commune de Saint Hippolyte (**page 0221**)

DIVERS

- Arrêté préfectoral n° 189 du 19 janvier 2006 portant nomination d'un vétérinaire sanitaire (**page 0275**)
- Arrêté préfectoral n° 190 du 19 janvier 2006 portant nomination d'un vétérinaire sanitaire (**page 0276**)
- Arrêté municipal du maire de Perpignan du 3 février 2006 portant modification du règlement de publicité du territoire de la commune de Perpignan (**page 0277**)
- Avis de recrutement sans concours d'agent des services hospitaliers qualifié de deuxième catégorie et d'agent d'entretien spécialisé au centre hospitalier Léon Jean Grégory à Thuir (**page 0280**)