

Ministère du Travail, des Relations Sociales et de la Solidarité
Ministère de la santé, de la Jeunesse et des Sports

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales
des Pyrénées-Orientales

POLE SOCIAL

Veille sociale – Hébergement

D'urgence et d'insertion

Affaire suivie par :

J. BONELLO

☎ :04.68.81.78.03

✉ :04.68.81.78.79

ARRETE PREFECTORAL N° 3979
FIXANT LA DOTATION GLOBALE DE
FINANCEMENT 2007 DU CHRS ST JACQUES
A PERPIGNAN

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

- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles, notamment les articles L.313-1 et suivants et les articles R. 313-1 à R. 313-9, R. 314-3 à R.314-27 ;
- VU la loi organique 2001-692 du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances, et notamment son article 67 ;
- VU la loi n° 2006-1666 du 21 décembre 2006 de finances pour 2007 ;
- VU la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale codifiée aux articles L. 311-1, L. 312-1, L.313-3 à L. 315-18 du code de l'action sociale et des familles ;
- VU le décret 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique ;
- VU le décret n° 90-359 du 11 avril 1990 relatif au contentieux de la tarification sanitaire et sociale et au Conseil Supérieur de l'Aide Sociale ;
- VU le décret 2005-54 du 27 janvier 2005 relatif au contrôle financier au sein des administrations de l'Etat ;
- VU les arrêtés ministériels des 29 décembre 2005 et 26 janvier 2006 relatifs au contrôle financier des programmes et des services des différents ministères ;
- VU l'arrêté du Préfet de Département des Pyrénées-Orientales n°3496 du 28 octobre 1996 autorisant la régularisation du centre d'hébergement et de réadaptation sociale Hôtel Social du MAS ST JACQUES à PERPIGNAN géré par l'Association SOLIDARITE 66 ;
- VU l'arrêté du Préfet de département des Pyrénées-Orientales n° 674 du 14 février 2006 autorisant le CHRS Hôtel Social du Mas St Jacques à PERPIGNAN à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale dans la limite de 40 places ;

- VU l'arrêté préfectoral n° 2639-2007 du 23 juillet 2007 portant délégation de signature à Monsieur Dominique KELLER, Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales des Pyrénées-Orientales modifié par l'arrêté préfectoral n°2 930-2007 du 14 août 2007 ;
- VU l'arrêté ministériel du 20 juin 2007 pris en application de l'article L. 314-4 du code de l'action sociale et des familles fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, paru au Journal Officiel du 14 juillet 2007 ;
- VU l'avis favorable émis le 9 janvier 2007 par le Directeur Général de l'Action Sociale sur le budget opérationnel de programme (BOP) n° 177 – inclusion sociale – action 02 – action en faveur des plus vulnérables – sous-action 0203 – CHRS ;
- VU les instructions ministérielles prévues par la note de cadrage du 17 janvier 2007 relative à la mise en œuvre du Plan d'Action Renforcé pour les Sans-Abri (PARSA) ;
- VU les délégations de crédits du BOP 177 – action 02, du 8 janvier 2007, du 26 février et du 20 avril 2007 et les subdélégations des 10 janvier, 16 avril et 29 mai 2007;
- VU le courrier transmis le 31 octobre 2006 par lequel la personne ayant qualité pour représenter le CHRS HOTEL SOCIAL DU MAS ST JACQUES à PERPIGNAN, a adressé ses propositions budgétaires et leurs annexes pour l'exercice 2006 ;
- VU les propositions de modifications budgétaires transmises par lettre recommandée du 13 août 2007 ;

CONSIDERANT la réponse du 21 août 2007 aux propositions de modifications budgétaires de la part de la personnes ayant qualité pour représenter le CHRS ;

SUR proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales ;

A R R E T E

ARTICLE 1er – Pour l'exercice budgétaire 2007, les recettes et les dépenses prévisionnelles du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) HOTEL SOCIAL DU MAS ST JACQUES à PERPIGNAN sont autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels	Montant en Euros	Total en Euros
Dépenses	Groupe I	92 973,94 €	603 782,54 €
	Dépenses afférentes à l'exploitation courante		
	Groupe II	452 452,00 €	
	Dépenses afférentes au personnel		
	Groupe III	58 356,60 €	
	Dépenses afférentes à la structure		
Recettes	Groupe I	533 611,43 €	611 191,48 €
	Produits de la tarification		
	Groupe II	14 381,00 €	
	Autres produits relatifs à l'exploitation		
	Groupe III	63 199,05 €	
	Produits financiers et produits non encaissables		

ARTICLE 2 - Les tarifs précisés à l'article 3 sont calculés en prenant en compte les reprises de résultats suivants :

- compte 11519 (déficit) pour un montant de : - 7 408..94 €.

ARTICLE 3 - Pour l'exercice budgétaire 2007, la dotation globale de financement du CHRS HOTEL SOCIAL DU MAS ST JACQUES est fixée à 533 611,43 € (cinq cent trente trois mille six cent onze euros quarante trois centimes).

La fraction forfaitaire égale au douzième de la dotation globale de financement s'élève à : 44 467,61 €.

ARTICLE 4 - Les recours dirigés contre le présent arrêté doivent être portés devant le Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale sis DRASS Aquitaine – Espace Rodesse – 103 bis, Rue Belleville – BP 952 – 33063 Bordeaux Cédex, dans le délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles il sera notifié, à compter de sa notification.

ARTICLE 5 - Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à l'établissement concerné.

ARTICLE 6 - En application des dispositions en vigueur, le ou les tarifs fixés à l'article 3 du présent arrêté seront publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées Orientales.

ARTICLE 7 - Mme la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales, M. le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, M. Le Président de l'Association, Mme la Directrice de l'établissement sont chargés, chacune en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Perpignan, le 9 – NOV. 2007

Le Préfet

Le Trésorier Payeur Général

TRESORERIE GENERALE DES
PYRENEES-ORIENTALES
CONTROLE FINANCIER DES
DEPENSES DECONCENTREES

VISA
LE 25 OCT. 2007

Pour le TRESORIER-PAYEUR
GENERAL DE LA REGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON

Philippe [Signature]
Fondé de Pouvoir

Pour l'Etat et par délégation
Le Directeur Départemental
des Affaires Sanitaires et Sociales,



Dominique KELLER

POUR COPIE CONFORME



L'inspecteur Hors Classe
de l'Action Sanitaire et Sociale,

E. DOAT

Ministère du Travail, des Relations Sociales et de la Solidarité
Ministère de la Santé, de la Jeunesse et des Sports

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales
des Pyrénées-Orientales

POLE SOCIAL
Veille Sociale – Hébergement
D'urgence et d'insertion

Affaire suivie par :
J. BONELLO

☎ :04.68.81.78.03

☎ :04.68.81.78.79

ARRETE PREFECTORAL N° 1980
FIXANT LA DOTATION GLOBALE DE
FINANCEMENT 2007 DU CHRS ST JOSEPH
A BANYULS-SUR-MER

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

- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles, notamment les articles L.313-1 et suivants et les articles R. 313-1 à R. 313-9, R. 314-3 à R.314-27 ;
- VU la loi organique 2001-692 du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances, et notamment son article 67 ;
- VU la loi n° 2006-1666 du 21 décembre 2006 de finances pour 2007 ;
- VU la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale codifiée aux articles L. 311-1, L. 312-1, L.313-3 à L. 315-18 du code de l'action sociale et des familles ;
- VU le décret 62-1587 du 29 décembre 1962 modifié portant règlement général sur la comptabilité publique ;
- VU le décret n° 90-359 du 11 avril 1990 relatif au contentieux de la tarification sanitaire et sociale et au Conseil Supérieur de l'Aide Sociale ;
- VU le décret 2005-54 du 27 janvier 2005 relatif au contrôle financier au sein des administrations de l'Etat ;
- VU les arrêtés ministériels des 29 décembre 2005 et 26 janvier 2006 relatifs au contrôle financier des programmes et des services des différents ministères ;
- VU l'arrêté du Préfet de la Région Languedoc-Roussillon n° 990718 du 1^{er} septembre 1999 autorisant l'Association ST JOSEPH à BANYULS-SUR-MER à transformer 18 place d'hébergement d'urgence en place de CHRS ;
- VU l'arrêté du Préfet de la Région Languedoc-Roussillon n° 010401 du 28 juin 2001 autorisant le CHRS ST JOSEPH à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale dans la limite de 5 places ;
- VU l'arrêté du Préfet de département des Pyrénées-Orientales n° 1758 du 6 août 2004 autorisant l'association ST JOSEPH à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale dans la limite de 13 places ;

- VU l'arrêté préfectoral n° 552-2007 du 19 février 2007 modifiant l'arrêté n° 1758 du 6 mai 2004 et autorisant à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale, à compter du 1^{er} mars 2007, dans la limite de 5 places supplémentaires par transformation de places d'hébergement d'urgence, portant ainsi la capacité totale installée du CHRS ST JOSEPH à BANYULS-SUR-MER à 18 places ;
- VU l'arrêté ministériel du 20 juin 2007 pris en application de l'article L. 314-4 du code de l'action sociale et des familles fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, paru au Journal Officiel du 14 juillet 2007 ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2639-2007 du 23 juillet 2007 portant délégation de signature à Monsieur Dominique KELLER, Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales des Pyrénées-Orientales modifié par l'arrêté préfectoral n° 2930-2007 du 14 août 2007 ;
- VU l'avis favorable émis le 9 janvier 2007 par le Directeur Général de l'Action Sociale sur le budget opérationnel de programme (BOP) n° 177 – inclusion sociale – action 02 – action en faveur des plus vulnérables – sous-action 0203 – CHRS ;
- VU les instructions ministérielles prévues par la note de cadrage du 17 janvier 2007 relative à la mise en œuvre du Plan d'Action Renforcé pour les Sans-Abri (PARSA) ;
- VU les délégations de crédits du BOP 177 – action 02, du 8 janvier 2007, du 26 février et du 20 avril 2007 et les subdélégations des 10 janvier, 16 avril et 29 mai 2007 ;
- VU le courrier transmis le 31 octobre 2006 par lequel la personne ayant qualité pour représenter le CHRS ST JOSEPH à BANYULS-SUR-MER, a adressé ses propositions budgétaires et leurs annexes pour l'exercice 2006 ;
- VU les propositions de modifications budgétaires transmises par lettre recommandée du 13 août 2007 ;

CONSIDERANT la lettre parvenue dans mes services le 16 août 2007 en réponse aux propositions de modifications budgétaires de la part de la personne ayant qualité pour représenter le CHRS ST JOSEPH à BANYULS-SUR-MER ;

SUR proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales ;

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} – Pour l'exercice budgétaire 2007, les dépenses et les recettes prévisionnelles du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) ST JOSEPH à BANYULS SUR MER sont autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels	Montant en Euros	Total en Euros
Dépenses	Groupe I	26 200,00 €	280 813,64 €
	Dépenses afférentes à l'exploitation courante		
	Groupe II	216 967,00 €	
	Dépenses afférentes au personnel		
Recettes	Groupe III	37 646,64 €	280 813,64 €
	Dépenses afférentes à la structure		
	Groupe I	258 276,64 €	
	Produits de la tarification		
	Groupe II	15 708,00 €	
	Autres produits relatifs à l'exploitation		
	Groupe III	6 829,00 €	
	Produits financiers et produits non encaissables		

ARTICLE 2 - Les tarifs précisés à l'article 3 sont calculés en prenant en compte les reprises de résultats suivants :

- compte 11510 (excédent) ou (déficit) compte 11519 pour un montant de : 0,00 €.

ARTICLE 3 - Pour l'exercice budgétaire 2007, la dotation globale de financement du CHRS ST JOSEPH est fixée à **258 276,64 € (deux cent cinquante huit mille deux cent soixante seize euros soixante quatre centimes)**.

La fraction forfaitaire égale au douzième de la dotation globale de financement s'élève à : **21 523,05 €**.

ARTICLE 4 : Pour 2008, la dotation globale de financement reconductible, en année pleine, du CHRS ST JOSEPH, servant de base de référence au calcul de la fraction forfaitaire égale au douzième, s'élève à **288 204,64 €**.

La fraction forfaitaire égale au douzième de cette dotation globale de financement à compter du 1^{er} janvier 2008 s'élève à : **24 017,05 €**.

ARTICLE 5 - Les recours dirigés contre le présent arrêté doivent être portés devant le Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale sis DRASS Aquitaine – Espace Rodesse – 103 bis, Rue Belleville – BP 952 – 33063 Bordeaux Cédex, dans le délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles il sera notifié, à compter de sa notification.

ARTICLE 6 - Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à l'établissement concerné.

ARTICLE 7 - En application des dispositions en vigueur, le ou les tarifs fixés à l'article 3 du présent arrêté seront publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées Orientales.

ARTICLE 8 - Mme la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales, M. le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, M. Le Président de l'Association, M. le Directeur de l'établissement sont chargés, chacune en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Perpignan, le

9 - NOV. 2007

Le Trésorier Payeur Général

Le Préfet

TRESORERIE GENERALE DES
PYRENEES-ORIENTALES
CONTROLE FINANCIER DES
DEPENSES DECONCENTREES

VISA
LE 25 OCT 2007

POUR le TRESORIER-PAYEUR
GENERAL DE LA REGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON

Philippe MOLINIER
Fondateur de Pouvoir

Pour le Préfet et par délégation
Directeur Départemental
des Affaires Sanitaires et Sociales,



Dominique KELLER

POUR COPIE CONFORME



Inspecteur Hors Classe
de l'Assistance Sanitaire et Sociale,

E. DOAT

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 4066 / 2007
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN IMMEUBLE SIS 24, RUE DE L'HOPITAL A 66000
PERPIGNAN APPARTENANT A LA SCI DE L'AGLY
REPRESENTEE PAR MADEMOISELLE CHRISTELLE
MASFERRER DONT LE SIEGE SOCIAL EST
DOMAINE DE MONTPINS A ESPIRA DE L'AGLY

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

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

VU les dispositions du chapitre III de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et particulièrement l'article 44 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1 à L 521.4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

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

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

VU les articles R.522-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitat relatifs aux concours financiers de l'Etat et aux dispositions transitoires ;

VU l'arrêté préfectoral n°2691/2006 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU les arrêtés préfectoraux n° 2287/2007 du 3 juillet 2007 et n° 2780/2007 du 2 août 2007 portant modification de l'arrêté n°3047/2006 précisant, au sein de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, les membres désignés autres que ceux représentants de l'Etat ;

VU le rapport de visite motivé du 27 juillet 2007 établi par Madame le Docteur Françoise COULON, Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de Perpignan, relatif à la visite 5 septembre 2006, proposant l'insalubrité irrémédiable de l'immeuble sis 24, rue de l'Hôpital à 66000 Perpignan;

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

0285

VU la lettre du 3 août 2007 avec accusé de réception adressée à la SCI de l'Agly représentée par Mademoiselle Christelle MASFERRER, propriétaire de l'immeuble sis 24, rue de l'Hôpital à Perpignan, retirée le 4 août 2007, invitant cette dernière à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France réputé favorable, n'opposant aucune objection au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

VU l'avis du 18 septembre 2007 de la Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), sur la réalité et les causes de l'insalubrité de la maison de ville susvisés et sur l'impossibilité d'y remédier ;

CONSIDERANT que l'immeuble sis 24, rue de l'Hôpital à 66000 Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment dans les logements par la présence d'une installation électrique vétuste et dangereuse par endroits dans les cuisines, d'une installation de plomberie bricolée par endroits notamment dans les cuisines, de marques d'humidité et d'infiltrations visibles sur les murs et plafond des logements, de remontées telluriques dans le logement du rez-de-chaussée, de boiseries non étanches à l'air et à l'eau, de fuites au cumulus électrique du logement du rez-de-chaussée, de pièces sont en alcôve (pièces utilisées en chambres dans les logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage), de blattes dans les deux logements visités, par une absence de système de chauffage, de ventilations correctes dans les cuisines et les salles de bains, par une insuffisance d'isolation thermique et phonique, certaines pièces ne comportent pas d'ouvrant donnant directement sur l'extérieur et permettant un éclairage et une ventilation adéquate, pour les parties communes par la présence d'une l'installation électrique dangereuse, de murs écaillés et fissurés, et de certaines marches instables ou cassées.

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de l'immeuble compte tenu de l'importance des désordres affectant le bâtiment, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité, dont l'évaluation est supérieure au coût de reconstruction de l'immeuble (1761 €/m² pour 1250 €/m² en construction neuve) ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

L'immeuble sis 24, rue de l'Hôpital à 66000 Perpignan cadastré AK0351 - état descriptif de division (EDD) publié le 12 septembre 2001 volume 2001D20493 acté par Maître Maurice LAVABRE et Maître Jacques LLIBOUTRY, appartenant à la SCI DE L'AGLY enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 433 597 861, est déclaré insalubre irrémédiable avec interdiction d'occuper et de relouer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

Les logements et locaux situés dans le bâtiment susvisé sont, en l'état, interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation, à compter du 21 janvier 2008.

ARTICLE 3

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, avant le 31 décembre 2007, informer le Préfet ou le Maire de l'offre de relogement définitif qu'il a faite aux occupants correspondant à leurs besoins et possibilités pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1-3, I du Code de Construction et de l'Habitation. A défaut pour le propriétaire d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, à ses frais.

ARTICLE 4

Au fur et à mesure des départs des occupants et de leur relogement dans les conditions visées dans l'article 2, le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu d'exécuter tous les travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des logements et interdire toute entrée dans les lieux au plus tard avant le 21 janvier 2008. A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 5

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de procéder à la condamnation de l'immeuble dans un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêté.

ARTICLE 6

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

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

ARTICLE 7

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

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

.../...

ARTICLE 8

Le coût du relogement des occupants de l'immeuble est évalué à 6 000 euros, sur la base d'une année de loyer, calculé sur la base d'un logement HLM, correspondant aux besoins et possibilités de chaque ménage à reloger.

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

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1er bureau). Les frais en résultant seront à la charge du propriétaire.

ARTICLE 10

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- Bureau EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

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

ARTICLE 11

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- SCI DE L'AGLY représentée par Mademoiselle Christelle MASFERRER, propriétaire,
- Monsieur Ismaël RUFER, occupant du rez-de-chaussée,
- Monsieur Josué RUFER, occupant du 2^{ème} étage,
- aux occupants des locaux concernés.

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

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Procureur de la République ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Notaires ;
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement ;
- Monsieur le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée.

ARTICLE 12

- 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 ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales ;
- Madame le Médecin - Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;

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

15 NOV. 2007

Perpignan, le

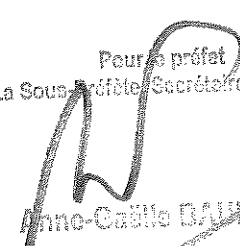
Le Préfet

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

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


Dominique HERMAN

Pour le préfet
La Sous-Préfète Secrétaire Générale


Anne-Cécile DAUBOUIN

ANNEXE 1 : Code de Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

.../...

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

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

.../...

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un 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 suroccupé, 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.

.../...

Article L521-3-2

- I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.
- II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.
- III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.
- IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.
- V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.
- VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.
- VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-4

- I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :
- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
 - de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
 - de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

.../...

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

- 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
- 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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

Article L111-6-1

Sont interdites :

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 4067 / 2007
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN IMMEUBLE SIS 29, RUE DES QUINZE DEGRES A
66000 PERPIGNAN APPARTENANT A
LA SCI DE L'AGLY REPRESENTEE PAR
MADAMOISELLE CHRISTELLE MASFERRER DONT
LE SIEGE SOCIAL EST DOMAINE DE MONTPINS A
ESPIRA DE L'AGLY

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

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

VU les dispositions du chapitre III de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et particulièrement l'article 44 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1 à L 521.4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

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

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

VU les articles R.522-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitat relatifs aux concours financiers de l'Etat et aux dispositions transitoires ;

VU l'arrêté préfectoral n°2691/2006 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU les arrêtés préfectoraux n° 2287/2007 du 3 juillet 2007 et n° 2780/2007 du 2 août 2007 portant modification de l'arrêté n°3047/2006 précisant, au sein de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, les membres désignés autres que ceux représentants de l'Etat ;

VU le rapport de visite motivé du 25 juillet 2007 établi par Madame le Docteur Françoise COULON, Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de Perpignan, relatif à la visite 18 juillet 2006, proposant l'insalubrité remédiable de l'immeuble sis 29, rue des Quinze Degrés à 66000 Perpignan ;

VU le rapport de visite du cabinet d'étude URBANIS de novembre 2006 évaluant le coût des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité du bâtiment concerné ;

.../...

0296

VU la lettre du 3 août 2007 avec accusé de réception adressée à la SCI de l'AGLY représentée par Mademoiselle Christelle MASFERRER, propriétaire de l'immeuble sis 29, rue des Quinze Degrés à Perpignan, retirée le 4 août 2007, invitant cette dernière à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France réputé favorable, n'opposant aucune objection au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

VU l'avis du 18 septembre 2007 de la formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), sur la réalité et les causes de l'insalubrité de la maison de ville susvisés et sur l'impossibilité d'y remédier ;

CONSIDERANT que l'immeuble sis 29, rue des Quinze Degrés à 66000 Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment par la présence d'une installation électrique vétuste et dangereuse par endroits, de marques d'humidité et d'infiltrations visibles notamment dans la chambre 1, de boiseries non étanches à l'air et à l'eau, de marches d'escalier intérieur dangereuses, d'un cumulus électrique sur une terrasse pouvant être touché par les intempéries, par l'absence de système de chauffage approprié pour le volume du logement, de ventilation correcte dans la cuisine et les salles de bains, d'ouvrant dans la chambre 1 donnant directement sur l'extérieur et permettant un éclairage et une ventilation adéquate, par une insuffisance d'isolation thermique et phonique, de plus, la chambre 2 ne peut être louée comme pièce à vivre du fait de la hauteur sous plafond insuffisante, de l'éclairage et de la ventilation inadaptés, tel qu'il se présente ce logement ne comporte qu'une chambre et ne peut donc pas accueillir une famille de quatre personnes ;

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

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

CONSIDERANT en outre que l'immeuble sis 29, rue des Quinze Degrés à 66000 Perpignan est manifestement sur occupé et qu'il y a lieu de faire application des dispositions des articles L. 521-1 et L. 521-3-1, I (troisième alinéa) du Code de la Construction et de l'Habitation ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

L'immeuble sis 29, rue des Quinze Degrés à 66000 Perpignan, cadastrée AD 0213, état descriptif de division (EDD) publié le 11 mai 2001 volume 2001 D10991 acté par Maître Maurice LAVABRE - appartenant à la SCI DE L'AGLY représentée par Mademoiselle Christelle MASFERRER domiciliée domaine de Montpins à 66600 Espira de l'Agly, - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan sous le numéro 433 597 861 - est déclaré insalubre remédiable avec interdiction d'occuper et de relouer en l'état au départ des occupants.

.../...

ARTICLE 2

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

- la mise en sécurité de l'installation électrique,
- la mise en place d'un système de chauffage adéquat,
- l'isolation thermique doit être revue,
- la reprise des plafonds et murs abîmés par l'humidité,
- la création de ventilations adéquates dans la cuisine et les salles d'eau,
- le remplacement ou la réfection des menuiseries non étanches et des systèmes défectueux de fermeture,
- la réorganisation des pièces, en disposant celles humides en fond de parcelle et les pièces de vie à l'avant afin que ces dernières disposent de l'éclairage et de la ventilation des ouvrants sur l'extérieur et de la hauteur sous plafond réglementaire. Dans ce cadre là, ne maintenir la pièce servant de chambre au 2ème niveau que si le plafond peut être rehaussé au minimum à 2,20 m et que si la pièce peut disposer d'un ouvrant donnant directement sur l'extérieur et amenant la ventilation et l'éclairage adéquats,
- s'assurer de la mise en sécurité de l'escalier intérieur et des marches,
- le déplacement du système de production d'eau chaude dans le logement et non à l'extérieur.

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

La réalisation des mesures prescrites, devra respecter la réglementation du Code de Travail concernant la réalisation des travaux de suppression du plomb accessible dans les peintures dans la mesure où le diagnostic s'avérerait positif et révélerait des concentrations supérieures au seuil de 1 mg défini par les textes.

Les travaux qui pourraient permettre la levée de l'arrêté préfectoral d'insalubrité devront faire l'objet au préalable, auprès des autorités compétentes, d'une demande d'autorisation administrative (dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux) soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

ARTICLE 3

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

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

.../...

ARTICLE 4

Compte tenu de la nature des désordres constatés, le bâtiment est interdit à l'habitation à titre temporaire à compter du 21 janvier 2008 jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Le bâtiment devra être libéré pendant la durée des travaux.

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

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, avant le 31 décembre 2007, informer le maire ou le préfet de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

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

ARTICLE 5

Compte tenu de la situation de l'état de sur occupation de l'immeuble occupé par la famille PUBILL, le relogement définitif des occupants concernés sera assuré par la collectivité publique, en application du I de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, sans préjudice de l'obligation pour le propriétaire d'assurer leur hébergement en application des articles L. 521-1 et L.521-3-1, I du même code ou d'en supporter le coût jusqu'à la mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 6

Le coût des mesures et travaux à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à 72 775 euros.

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

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

ARTICLE 7

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

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

0299

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 de l'Agly représentée par Mademoiselle Christelle MASFERRER domiciliée domaine de Montpins à 66600 Espira de l'Agly, propriétaire tel qu'il apparaît au fichier des Hypothèques.

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

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

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

ARTICLE 10

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- la SCI de l'Agly représentée par Mademoiselle Christelle MASFERRER, propriétaire,
- Monsieur et Madame PUBILL et leurs deux enfants, locataires,
- aux occupants des locaux concernés.

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

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Procureur de la République ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Notaires ;
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales
- Monsieur Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement ;
- Monsieur le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée ;

.../...

ARTICLE 9

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

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

15 NOV. 2007

Perpignan, le

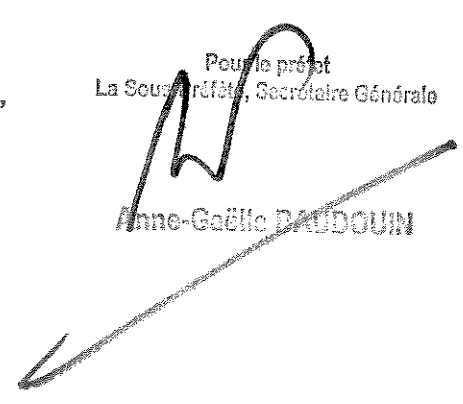
Le Préfet

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

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


Dominique HERMAN

Pour le préfet
La Sous-préfète, Secrétaire Générale


Anne-Gaëlle BAUDOUIN

Article L521-1

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

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

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

.../...

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

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

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

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

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

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

.../...

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

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

Article L521-3-2

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

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

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

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

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

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

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

.../...

ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

.../...

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

Article L111-6-1

Sont interdites :

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

.../...

Article L521-4

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

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

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

- 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
- 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

**ARRETE PREFECTORAL N° 4068 / 2007
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN IMMEUBLE SIS 21, RUE VICTOR HUGO A
66500 PRADES APPARTENANT A LA SCI CARMAD
REPRESENTE PAR MONSIEUR PAUL CARLOS
DEMEURANT 9, RUE DE LA BLANQUETTE
A 66300 BANYULS DELS ASPRES**

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

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

VU les dispositions du chapitre III de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et particulièrement l'article 44 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1 à L 521.4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

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

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

VU les articles R.522-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitat relatifs aux concours financiers de l'Etat et aux dispositions transitoires ;

VU l'arrêté préfectoral n°2691/2006 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU les arrêtés préfectoraux n° 2287/2007 du 3 juillet 2007 et n° 2780/2007 du 2 août 2007 portant modification de l'arrêté n°3047/2006 précisant, au sein de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, les membres désignés autres que ceux représentants de l'Etat ;

VU les conclusions du diagnostic plomb des rapports de visite, effectués 18 août 2006, par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant notamment à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb avec une concentration supérieure au seuil de 1mg/cm² ;

.../...

VU le rapport de visite motivé établi par Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales relatif à la visite du 28 décembre 2006, concluant à l'insalubrité remédiable de l'immeuble sis 21, rue du Victor Hugo à 66500 PRADES ;

VU le rapport de visite du cabinet d'études ACI PIERRE SANMIQUEL du 11 septembre 2007 évaluant le coût des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité de l'immeuble concerné ;

VU la lettre du 26 juillet 2007 avec accusé de réception adressée à SCI CARMAD, propriétaire représentée par Monsieur PAUL Carlos, retiré le 28 juillet 2007, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique;

VU l'avis du 18 septembre 2007 de la formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France en date réputé favorable n'opposant aucune objection au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

CONSIDERANT que les parties communes de l'immeuble sis 21 rue Victor Hugo à 66500 PRADES présentent des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment l'accumulation de gravas et d'équipement sanitaires raccordés que partiellement aux réseaux, la présence de fissures et de décollement d'enduits, de peintures au plomb accessible, d'indices d'infestation de termites souterrains, l'absence d'électricité, de capot de protection électrique pour le cumulus du rez-de-chaussée, le mauvais raccordement des gouttières, la non conformité de la rampe d'escalier ;

CONSIDERANT que les logements de l'immeuble sis 21 rue Victor Hugo à 66500 PRADES présentent des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment la présence de carrelages sommaires dans les pièces de service et de parquets bois, au séjour et à la chambre, en mauvais état, de surfaces de chambres inférieures à 9 m², reclassant les logements en T1 bis, de menuiseries en mauvais état, d'un acrotère non conforme en terrasse du 3ème étage, d'installations sanitaires vétustes, de peintures au plomb accessible, l'absence d'adduction d'eau, de systèmes de chauffage, de capot de protection électrique pour les cumulus, de ventilations efficaces, d'isolation thermique, les murs étant à nu, d'isolation phonique, de séparation entre la cuisine et les toilettes, l'absence ou la non conformité des garde-corps aux fenêtres, le mauvais état des faux plafonds en polystyrène, les défauts de raccordement de la plomberie ;

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution de 8 mois indiqués par le CODERST ;

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

.../...

A R R E T E

ARTICLE 1

L'immeuble sis 21, rue Victor Hugo à 66500 PRADES cadastré BB 24, - état descriptif de division (EDD) publié le 22 juillet 2004 volume 2004P6403 acté par Maître THIBAUT domicilié à Prades, appartenant à la SCI CARMAD - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan sous le numéro 390 319 309 - représentée par Monsieur PAUL Carlos demeurant 9, rue de la Blanquette à 66300 BANYULS DELS ASPRES, est déclaré insalubre remédiable avec interdiction d'occuper et de louer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

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

Dans les parties communes :

- ✓ mise en sécurité de l'installation électrique,
- ✓ reprise et mise en conformité du réseau sanitaire,
- ✓ raccordement des gouttières et descentes d'eaux pluviales,
- ✓ mise en conformité des gardes corps,
- ✓ reprise des fissures en façade,
- ✓ passage d'un homme de l'art pour le traitement de termites souterrains,
- ✓ suppression de l'accessibilité des peintures au plomb.

Dans les logements :

- ✓ reprise du réseau sanitaire et de la plomberie,
- ✓ installation d'un système de chauffage efficient,
- ✓ reprise des menuiseries non étanche à l'air et à l'eau,
- ✓ création d'un système de ventilation efficient pour l'ensemble des logements,
- ✓ reprise des faux plafond en mauvais état,
- ✓ reprise de gardes corps et de l'acrotère non conforme,
- ✓ reprise de l'isolation thermique et phonique des logements,
- ✓ reprise de l'installation électrique avec mise en conformité de celle ci,
- ✓ création d'une séparation entre la cuisine et la salle de bain,
- ✓ suppression de l'accessibilité des peintures au plomb.

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

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

.../...

ARTICLE 3

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

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

ARTICLE 4

Compte tenu de la nature des désordres constatés, les logements du 2^{ème} et 3^{ème} étage sont interdits à l'habitation à titre temporaire à compter du 21 janvier 2008 jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Le logement du 1^{er} étage est interdit à l'habitation à titre temporaire à compter de la notification du présent arrêté jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Le bâtiment devra être libéré pendant la durée des travaux.

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

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, avant le 31 décembre 2007, informer le maire, ou le préfet, de l'offre de relogement qu'il a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

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

ARTICLE 5

Compte tenu de la situation de l'état de sur occupation du logement du 3^{ème} étage l'immeuble occupé par la famille SADIK, titulaire d'un bail pour le logement du 2^{ème} étage de même composition, le relogement définitif des occupants concernés sera assuré par la collectivité publique, en application du I de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, sans préjudice de l'obligation pour le propriétaire d'assurer leur hébergement en application des articles L. 521-1 et L521-3-1, I du même code ou d'en supporter le coût jusqu'à la mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 6

Le coût des mesures et travaux à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à 93 500 euros HT.

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

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

ARTICLE 7

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

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

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (2^{ème} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de la SCI CARMAD - représentée par Monsieur PAUL Carlos demeurant 9 rue de la Blanquette -, propriétaire tel qu'il apparaît au fichier des Hypothèques.

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

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

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

ARTICLE 10

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- la SCI CARMAD - représentée par Monsieur PAUL Carlos - propriétaire,
- Monsieur SADIK et ses deux enfants, locataires,
- aux occupants des locaux concernés.

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

.../...

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Procureur de la République ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Notaires ;
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales
- Monsieur Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement ;
- Monsieur le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée.

ARTICLE 9

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

15 NOV. 2007

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

Perpignan, le

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,
LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
Pour le Préfet,
L'Ingénieur Sanitaire,


Dominique HERMAN

Pour le Préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale


Anne-Gaëlle BAUDOUIN

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

.../...

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

.../...

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un 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 suroccupé, 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.

.../...

Article L521-3-2

- I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.
- II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.
- III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.
- IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.
- V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.
- VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.
- VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

.../...

Article L521-4

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

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

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

- 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
- 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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

Article L111-6-1

Sont interdites :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

.../...

0318

- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées. Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 4069 / 2007
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
DU BATIMENT 25, RUE DE L'ANGUILLE A 66000
PERPIGNAN APPARTENANT A MONSIEUR AHMED
KADROURI DEMEURANT 7, RUE GRANDE LA
MONNAIE A 66000 PERPIGNAN

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

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

VU les dispositions du chapitre III de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et particulièrement l'article 44 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1 à L 521.4 annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

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

VU les articles R.522-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitat relatifs aux concours financiers de l'Etat et aux dispositions transitoires ;

VU l'arrêté préfectoral n°2691/2006 instituant et fixant la composition du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU les arrêtés préfectoraux n° 2287/2007 du 3 juillet 2007 et n° 2780/2007 du 2 août 2007 portant modification de l'arrêté n°3047/2006 précisant, au sein de la Formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques consultée sur les déclarations d'insalubrité, les membres désignés autres que ceux représentants de l'Etat ;

VU le rapport de visite motivé établi par Madame le Docteur Françoise COULON, Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de Perpignan, relatif à la visite du 28 novembre 2006, proposant l'insalubrité irrémédiable des logements du bâtiment sis 25, rue de l'Anguille à Perpignan ;

VU le rapport de visite du cabinet d'études URBANIS de novembre 2006 évaluant le coût des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité de l'immeuble concerné ;

.../...

VU la lettre du 3 août 2007 adressée en recommandé avec accusé de réception, retirée le 7 août 2007 par le propriétaire, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L 1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France réputé favorable, n'opposant aucune objection au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

VU l'avis du 18 septembre 2007 de la Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur l'impossibilité d'y remédier ;

CONSIDERANT que les logements du bâtiment sis 25, rue de l'Anguille à 66000 Perpignan présentent des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment pour les parties communes la présence d'une installation électrique précaire, de revêtements muraux dégradés, de traces d'écoulement d'eaux usées sur les cloisons du puits de jour, de menuiseries en mauvais état, d'une forte odeur d'égouts et d'une absence d'éclairage, pour le logement du 1^{er} étage, la présence de revêtements muraux en mauvais état, d'une installation électrique précaire, d'une installation de plomberie en mauvais état dans la cuisine et la salle de bains, de menuiseries intérieures et extérieures en mauvais état, d'odeur d'égouts provenant du puits de jours perceptible, d'un système de production d'eau chaude vétuste, d'une alcôve éclairée en second jour par le séjour, d'une absence de ventilation dans la cuisine et la salle de bains et de moyen de chauffage, pour le logement du 3^{ème} étage, la présence de revêtements muraux en mauvais état, d'une installation électrique précaire, d'une installation de plomberie en mauvais état dans la cuisine et la salle de bains, de menuiseries intérieures et extérieures en mauvais état, d'odeur d'égouts provenant du puits de jours perceptible, d'un système de production d'eau chaude vétuste, d'une pièce sans ouverture sur l'extérieur, d'une alcôve éclairée en second jour par le salon et une absence de chauffage et de ventilation dans la cuisine et la salle de bains ;

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de l'immeuble compte tenu de l'importance des désordres affectant le bâtiment, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité, dont l'évaluation est supérieure au coût de reconstruction de l'immeuble (1287 €/m² pour 1250 €/m² en construction neuve) ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le bâtiment sis 25, rue de l'Anguille à 66000 Perpignan cadastré AD 333 - état descriptif de division (EDD) publié le 20 avril 2001 volume 2001D09332 acté par Maître Stéphane REMIGNARD -, appartenant à Monsieur Ahmed KADROURI - domicilié au 7, rue Grande la Monnaie à 66000 PERPIGNAN, est déclaré insalubre irrémédiable avec interdiction d'occuper et de louer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

Les logements et locaux situés dans le bâtiment susvisé sont, en l'état, interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation, à compter du 21 janvier 2008.

ARTICLE 3

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, avant le 31 décembre 2007, informer le Préfet ou le Maire de l'offre de relogement définitif qu'il a faite aux occupants correspondant à leurs besoins et possibilités pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1-3, I du Code de Construction et de l'Habitation.

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

ARTICLE 4

Au fur et à mesure des départs des occupants et de leur relogement dans les conditions visées dans l'article 2, le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu d'exécuter tous les travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des logements et interdire toute entrée dans les lieux au plus tard avant le 21 janvier 2008. A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 5

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de procéder à la condamnation de l'immeuble dans un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêté.

ARTICLE 6

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

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

ARTICLE 7

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

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

.../...

ARTICLE 8

Le coût du relogement des occupants de l'immeuble est évalué à 6 000 euros, sur la base d'une année de loyer, calculé sur la base d'un logement HLM, correspondant aux besoins et possibilités de chaque ménage à reloger.

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

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1er bureau). Les frais en résultant seront à la charge du propriétaire.

ARTICLE 10

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- Bureau EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

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

ARTICLE 11

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Monsieur Ahmed KADROURI, propriétaire,
- Monsieur CHOUKRI El Mahjoub, locataire du 1^{er} étage,
- Monsieur Abderrahmane EL MOURABITE, locataire du 3^{ème} étage,
- aux occupants des locaux concernés.

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

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Procureur de la République ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Notaires ;
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales ;
- Monsieur Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement ;
- Monsieur le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;

.../...

- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée.

ARTICLE 12

- 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 ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales ;
- Madame le Médecin - Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Ville de Perpignan ;

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

15 NOV. 2007

Perpignan, le

Le Préfet

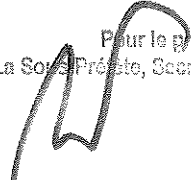
Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

Pour le Préfet et par délégation,

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
Pour le Directeur,
L'Ingénieur Sanitaire,


Dominique HERMAN

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale


Anne-Gaëlle BAUDOUIN

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

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

.../...

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

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

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

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

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

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

.../...

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

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

Article L521-3-2

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

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

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

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

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

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

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

.../...

ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

.../...

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

Article L111-6-1

Sont interdites :

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

Article L521-4

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

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

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

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

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 4070 / 2007
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
DU LOGEMENT SITUE AU 1^{ER} ETAGE DU BATIMENT SIS
44 BIS, RUE TRAVERSE DE L'ANGUILLE A 66000
PERPIGNAN APPARTENANT A LA SCI LATCHIKER
REPRESENTEE PAR MONSIEUR CLAUDE HENRI
DAADOUN AYANT SON SIEGE SOCIAL 10, RUE GUSTAVE
VIOLET A 66180 VILLENEUVE DE LA RAHO

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

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

VU les dispositions du chapitre III de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement
national pour le logement, et particulièrement l'article 44 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1 à L 521.4
annexés au présent arrêté, ainsi que l'article L. 541-2 ;

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

VU les articles R.522-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitat relatifs aux concours
financiers de l'Etat et aux dispositions transitoires ;

VU l'arrêté préfectoral n°2691/2006 instituant et fixant la composition du Conseil
Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, ainsi que de sa
Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité ;

VU les arrêtés préfectoraux n° 2287/2007 du 3 juillet 2007 et n° 2780/2007 du 2 août 2007
portant modification de l'arrêté n°3047/2006 précisant, au sein de la Formation spécialisée du
Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
consultée sur les déclarations d'insalubrité, les membres désignés autres que ceux représentants
de l'Etat ;

VU le rapport de visite motivé du 19 juin 2007 établi par Madame le Docteur Françoise
COULON, Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de
Perpignan, relatif aux visites du 13 juin et du 7 novembre 2006, proposant l'insalubrité
irréversible du logement au 1^{er} étage du bâtiment sis 44 bis, rue traverse de l'Anguille à 66000
PERPIGNAN;

.../...

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

VU la lettre du 3 août 2007 adressée en recommandé avec accusé de réception, retirée le 8 août 2007 par le propriétaire, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L 1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France réputé favorable, n'opposant aucune objection au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

VU l'avis du 18 septembre 2007 de la Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur l'impossibilité d'y remédier ;

CONSIDERANT que le logement du 1^{er} étage du bâtiment sis 44 bis, rue Traverse de l'Anguille à 66000 Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment par la présence d'une installation électrique vétuste et dangereuse par endroits, de marques d'humidité et d'infiltrations visibles sur certains murs notamment ceux de la cuisine – séjour, le plafond de la chambre 2, et la salle de bains, d'une plomberie de la salle d'eau et de la cuisine vétuste, le plafond de la salle d'eau est abîmé, de boiseries en très mauvais état, la chambre 1 en alcôve ne comporte pas d'ouvrant sur l'extérieur répondant aux normes réglementaires, par une absence de ventilation correcte dans la cuisine et la salle de bains, d'un moyen de chauffage dans l'ensemble du logement, d'une hauteur réglementaire des allèges, par une insuffisance de l'isolation thermique et phonique, la salle d'eau ouvre directement sur la cuisine;

CONSIDERANT que le représentant de la SCI LATCHIKER, Monsieur Claude DAADOUN, nous a apporté la preuve de la réalisation de certains travaux dans les parties communes notamment la réfection de la toiture et la reprise de l'électricité, facture à l'appui, suite à la prise d'un arrêté de péril de la mairie de Perpignan que celle-ci a levé au vu des travaux réalisés ;

CONSIDERANT que le montant de travaux préconisés seront moindre aux vus des travaux déjà entrepris par le propriétaire ;

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

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

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

... / ...

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement situé au 1^{er} étage du bâtiment sis 44 bis, rue Traverse de l'Anguille à 66000 PERPIGNAN cadastré AD 0303 - état descriptif de division (EDD) publié le 2 août 2005 volume 2005P9403 acté par Maître Paul DESBOEUF, appartenant à la SCI LATCHIKER immatriculé au RCS n°482 734 910 - ayant son siège social au 10, rue Gustave Violet à 66180 VILLENEUVE DE LA RAHO, est déclaré insalubre remédiable avec interdiction d'occuper et de louer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

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

- la réorganisation des pièces, en disposant celles humides en fond de parcelle et les pièces de vie à l'avant afin que ces dernières disposent de l'éclaircissement et de la ventilation des ouvrants sur l'extérieur,
- la mise en sécurité de l'installation électrique,
- la reprise des plafonds abîmés,
- la réfection de la plomberie de la cuisine et de la salle d'eau,
- la création de ventilations adéquates dans la cuisine et la salle d'eau,
- l'isolation thermique doit être revue,
- la mise en place d'un système de chauffage adéquat,
- le remplacement ou la réfection des menuiseries non étanches et des systèmes défaillants de fermeture,
- l'isolation thermique et phonique doit être revue
- la mise à bonne hauteur des allèges.

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

La réalisation des mesures prescrites, devra respecter la réglementation du Code de Travail concernant la réalisation des travaux de suppression du plomb accessible dans les peintures dans la mesure où le diagnostic s'avérerait positif et révélerait des concentrations supérieures au seuil de 1 mg défini par les textes.

Les travaux qui pourraient permettre la levée de l'arrêté préfectoral d'insalubrité devront faire l'objet au préalable, auprès des autorités compétentes, d'une demande d'autorisation administrative (dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux) soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

.../...

ARTICLE 3

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

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

ARTICLE 4

Compte tenu de la nature des désordres constatés, le bâtiment est interdit à l'habitation à titre temporaire à compter du 21 janvier 2008 jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

Le bâtiment devra être libéré pendant la durée des travaux.

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

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, avant le 31 décembre 2007, informer le maire, ou le préfet, de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

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

ARTICLE 5

Compte tenu de la réorganisation du logement qui conduira à un état de sur occupation du logement occupé par la famille VOEGTLIN, le relogement définitif des occupants concernés sera à la charge du propriétaire, en application du I de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6

Le coût des mesures et travaux à exécuter dans le logement en application du présent arrêté est évalué sommairement à 30 310 euros.

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

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

.../...

ARTICLE 7

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

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

ARTICLE 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 LATCHIKER représentée par Monsieur Claude DAADOUN domicilié 10, rue Gustave Violet à 66180 VILLENEUVE DE LA RAHO, propriétaire tel qu'il apparaît au fichier des Hypothèques.

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

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

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

ARTICLE 10

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- la SCI LATCHIKER représentée par Monsieur Claude DAADOUN, propriétaire,
- Monsieur et Madame VOEGTLIN et leur fille, locataires,
- aux occupants des locaux concernés.

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

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Procureur de la République ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Notaires ;
- Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales ;

.../...

- Monsieur le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales
- Monsieur Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement ;
- Monsieur le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée ;

ARTICLE 11

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

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

Perpignan, le 15 NOV. 2007

Le Préfet

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


Dominique HERMAN

Pour le préfet
La Sous-Préfète, Secrétaire Générale


Arène-Gaëlle BAUDOUIN

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

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

.../...

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-2

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

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

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

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

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

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

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

.../...

ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

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

Article L111-6-1

Sont interdites :

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

.../...

Article L521-4

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

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

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

- 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
- 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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