



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

Recueil spécial 22 Mai 2024

SOMMAIRE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

- Arrêté préfectoral n°DDTM-SNAF-2024138-0004 portant autorisation de destruction à tir d'étourneaux sansonnets sur la commune de Salses-le-Château.

AGENCE REGIONALE DE SANTE OCCITANIE

- ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DDARS66-SPE-mission habitat n°2024-120-001 de traitement de l'insalubrité de l'immeuble sis 12, place du Puig à PERPIGNAN (66) ; parcelle cadastrée Section AH 133.
- ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DDARS66-SPE-mission habitat n°2024-113-001 de traitement de l'insalubrité du logement situé au 1er étage de l'immeuble sis 4 rue des Orangers à PIA (66380), parcelle cadastrée BA n°71.



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Nature Agriculture Forêt
Unité Nature

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SNAF/2024138-0004
portant autorisation de destruction à tir d'étourneaux sansonnets sur la commune de
Salses-le-Château

Le préfet des Pyrénées-Orientales,

- Vu** le code de l'environnement et notamment son article L.427-1 et 6 ;
- Vu** le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°PREF-SCPPAT-2024060-0001 du 1^{er} mars 2024 portant délégation de signature à Madame Julie COLOMB, directrice départementale des territoires et de la mer par intérim ;
- Vu** la décision de délégation de signature à Monsieur Frédéric ORTIZ, chef du service nature agriculture forêt en date du 04 mars 2024 ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 3 août 2023 pris pour l'application de l'article R.427-6 du code de l'environnement et fixant la liste, les périodes et les modalités de destruction des espèces d'animaux classées « espèce susceptible d'occasionner des dégâts (ESOD) » ;
- Vu** la demande d'autorisation de destruction à tir d'étourneaux sansonnets par Monsieur Gilles IZARD, détenteur du droit de destruction des animaux nuisibles sur ses parcelles, reçue le 13 mai 2024 dans un but de préserver son exploitation agricole, sur la commune de Salses-le-Château ;

Considérant que ces opérations de destruction sont réalisées à des fins de régulation de l'espèce, là où des dégâts sont répertoriés au lieu-dit La Rouquette, sur les parcelles F n°1038 et N2305 sur la commune de Salses-le-Château ;

Considérant que Monsieur Gilles IZARD a mis en œuvre des méthodes d'effarouchement (canon à gaz, enregistrement audio de prédateur, cerf-volant effaroucheur) qui se sont avérées inefficaces ;

ARRETE

Article 1 : Monsieur Gilles IZARD, détenteur du droit de destruction des animaux nuisibles sur ses parcelles, est autorisé à procéder à la destruction à tir sur les étourneaux sansonnets, dans un but de protection de ses parcelles sur la commune de Salses-le-Château.

Période des opérations : de la date de signature de l'arrêté au 31 août 2024 inclus

Article 2 : les opérations de destructions sont réalisées par les quatre chasseurs suivant désignés par lui :

- Monsieur Armand SPINELI permis n° 66217498
- Monsieur Hervé SERRATO permis n° 66066222918
- Monsieur Marc FERRERES permis n° 6623496
- Monsieur Christophe RIVIERE permis n° 66215091

Le tir s'effectue à poste fixe matérialisé de main d'homme, sans être accompagné de chien, dans les cultures maraîchères, les vergers, les cultures viticoles et à moins de 250 mètres autour des installations de stockage de l'ensilage. Le tir dans les nids est interdit.

Article 3 : à l'issue des opérations, Monsieur Gilles IZARD, doit transmettre un compte-rendu précis des opérations de destruction à l'aide du formulaire ad'hoc à la direction départementale des territoires et de la mer.

Article 5 : le présent arrêté peut faire, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Orientales,
- d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Montpellier. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr ».

Article 6 : le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Orientales, le directeur de cabinet du Préfet, la directrice départementale des territoires et de la mer, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera inscrit au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales et dont un exemplaire sera notifié au commandant du groupement de gendarmerie, au chef du service départemental de l'OFB, au maire de la commune de Salses-le-Château, au président de la fédération départementale des chasseurs et au président de l'A.C.C.A de Salses-le-Château.

Fait à Perpignan, le 17 mai 2024

Pour le Préfet et par subdélégation
du Directeur Départemental des
Territoires et de la Mer
Le Chef du Service Nature Agriculture Forêt



Frédéric ORTIZ



PRÉFET DES PYRÉNÉES- ORIENTALES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Agence Régionale de Santé
Délégation Départementale des Pyrénées Orientales
Pôle animation des politiques territoriales de santé publique
Unité prévention et promotion santé environnementale
Cellule Lutte contre l'habitat indigne

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DDARS66-SPE-mission habitat n°2024-120-001

De traitement de l'insalubrité de l'immeuble sis 12, place du Puig à PERPIGNAN (66) ; parcelle cadastrée Section AH 133.

Le préfet des Pyrénées-Orientales,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-18, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-10 ;

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L.1331-22 et L. 1331-23 et les articles R.1331-14 et suivants ;

VU le rapport de la Directrice du Service Communal d'Hygiène et de Santé de Perpignan établi le 16/02/2023;

VU le courrier recommandé, avec avis de réception du 27/02/2024, envoyé à Monsieur MOY Cédric, propriétaire de l'immeuble sis 12, place du Puig à PERPIGNAN (66), lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui ayant demandé ses observations avant le 25/04/2024 ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, du 19/03/2024 ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport susvisé que l'immeuble sis 12, place du Puig à PERPIGNAN (66), constitue par lui-même, ou par les conditions dans lesquelles il est occupé, un danger pour la santé et la sécurité physique des occupants ou des tiers, notamment compte tenu des désordres ou éléments constatés suivants :

- L'immeuble n'est pas alimenté en électricité et en eau
- L'immeuble semble à l'abandon ; cette situation est favorable à de l'occupation illégale, comme constaté dans le logement du 1^{er} étage lors d'une visite du 18/12/2023.

En outre, les désordres ou éléments constatés sont les suivants :

- Dysfonctionnements concernant les parties communes :
 - L'enduit de façade est dégradé : les revêtements sont décollés voire absents sur toute la hauteur, présence de végétalisation.
 - L'installation électrique est défectueuse : présence de risque d'accès direct à des appareillages nus sous tension.
 - Les escaliers présentent des dysfonctionnements : dégradation des marches, gardes de corps non sécurisés ou absent.
 - Défaut du réseau d'évacuation des eaux pluviales : la descente est partiellement manquante (partie inférieure).
 - Les revêtements des murs, sols et plafonds sont dégradés.
- Dysfonctionnements au niveau du logement situé au 4ème étage :
 - L'installation électrique est défectueuse : présence de risque d'accès direct à des appareillages nus sous tension.
 - Absence ou insuffisance de dispositif de chauffage permanent et fixe.
 - Défaut d'étanchéité des menuiseries extérieures.
 - Communication directe entre la cuisine et le cabinet d'aisances.
 - Présence d'humidité caractérisée par des traces d'infiltrations (plafond et murs) de la pièce de vie et de condensation dans la salle d'eau (murs).
 - Défaut d'apport d'air neuf et de système de ventilation naturelle ou mécanique. Ceci ne permet pas un renouvellement de l'air suffisant dans le logement
 - Dégradation des équipements sanitaires (cuisine, salle d'eau) : état des raccordements (arrivée, évacuation), étanchéité des surfaces.

CONSIDERANT qu'aucun document prenant en compte le risque plomb n'a été présenté. Compte tenu de la date de construction de l'immeuble, de la peinture dégradée pouvant contenir du plomb est susceptible d'être présente, ce qui expose les occupants à un risque d'intoxication

CONSIDERANT que l'ensemble de ces désordres sont susceptibles d'entraîner des risques :

- De survenue ou d'aggravation de pathologies notamment : maladies cardio-vasculaires, maladies pulmonaires, troubles respiratoires, allergies.
- D'accident
- D'incendie, d'électrisation et/ou d'électrocution
- De Saturnisme

CONSIDERANT que les logements sont vacants;

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

CONSIDERANT dès lors, qu'il convient de prescrire des mesures propres à supprimer les risques susvisés.

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Monsieur MOY Cédric, né le 05 avril 1991 à Gap (05), domicilié 28, rue Borde à TRETZ (13530), propriétaire de l'immeuble sis 12, place du Puig à PERPIGNAN (66) ; parcelle cadastrée Section AH 133, propriété acquise par acte du 07 janvier 2021, reçu par Maître Jérôme Zerbi, notaire à Perpignan, enregistré sous la formalité 2021P 01682 ; est tenu de réaliser, en sa qualité de propriétaire, selon les règles de l'art, les mesures suivantes :

- **Prendre toutes les mesures nécessaires afin d'interdire, efficacement et durablement, tout accès à l'immeuble en dehors des besoins liés à l'exécution du présent arrêté**

Cette mesure sera réalisée sous un délai de **cing (5) jours**, à compter de la notification du présent arrêté.

- Travaux pour les parties communes

- Réfection de l'enduit de façade.
- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation de conformité de mise en sécurité validée par un organisme agréé par le ministre chargé de l'électricité pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures.
- Remédier aux dysfonctionnements dans les escaliers.
- Remédier aux dysfonctionnements du réseau d'évacuation des eaux pluviales
- Procéder à la réfection des revêtements dégradés (murs, sols, plafonds)

- Présenter d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et si nécessaire, suppression des éléments recouverts par un revêtement dégradé et contenant du plomb à une concentration supérieure à 1mg/cm².
 - Réaliser tous travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité, qui se révéleraient indispensables en cours de chantier
- Travaux pour tous les logements
- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir l'attestation d'un organisme agréé pour exercer le contrôle de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
 - Présenter d'un diagnostic amiante et mettre en œuvre des mesures nécessaires à la protection des occupants.
 - Présenter d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et si nécessaire, suppression des éléments recouverts par un revêtement dégradé et contenant du plomb à une concentration supérieure à 1mg/cm².
 - Réaliser tous travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité, qui se révéleraient indispensables en cours de chantier
- Travaux supplémentaires spécifiques au logement du 4^{ième} étages:
- Mise en place de dispositif de chauffage fixe, suffisant et adapté.
 - Réfection ou remplacement des menuiseries extérieures non étanches
 - Supprimer la communication directe entre la cuisine et le cabinet d'aisances.
 - Rechercher les causes d'humidité et y remédier de manière efficace et durable.
 - Mettre en place un système permettant un renouvellement de l'air suffisant dans le logement.
 - Réfection des équipements sanitaires défectueux.

ARTICLE 2 :

Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les occupants, l'immeuble sis 12, place du Puig à PERPIGNAN (66) est interdit à l'habitation et à toute utilisation jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

En cas de non-respect de cette interdiction d'habitation, une mesure d'évacuation des occupants pourra être ordonnée.

ARTICLE 3 :

Astreintes et exécution d'office

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les personnes mentionnées à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à leurs frais, ou à ceux de leurs ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La créance en résultant sera recouvrée dans les conditions précisées à l'article L511-17 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 :

Droits des occupants

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues 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.

ARTICLE 5 :

Sanctions pénales

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :

Mainlevée

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la conformité de la réalisation des travaux prescrits.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :

Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif auprès du Préfet, dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé - EA 2-14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Montpellier dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration, si un recours administratif a été préalablement déposé.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

ARTICLE 8 :

Notification

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire.
Il sera affiché à la mairie de PERPIGNAN.

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier (ou livre foncier) dont dépend l'immeuble.

ARTICLE 9 :

Transmission

Le présent arrêté est transmis, au Maire de PERPIGNAN, au procureur de la République, au Directeur Départemental de la Sécurité Publique, au Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales, au Directeur de la Mutualité Sociale Agricole, au Gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement, au Directeur Départemental de la Cohésion Sociale, au Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat, au Président de la chambre départementale des notaires, ainsi qu'au Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement, par les soins du directeur général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie.

ARTICLE 10 :

Exécution

La Secrétaire Générale Adjointe de la préfecture des Pyrénées-Orientales, le Maire de PERPIGNAN, le Procureur de la République, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Fait à Perpignan, le 29 avril 2024

Le Préfet,

Pour le Préfet
et par délégation,
La secrétaire générale adjointe,
La sous-préfète

Nathalie VITRAT

ANNEXE I

Article L521-1 du CCH

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.

-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.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L521-2 du CCH

I. 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 de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. 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 un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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.

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.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont

applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L521-3-1 du CCH

I. Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, 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'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code 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 représentant de l'Etat dans le département 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 ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, 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.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre

2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L521-3-2 du CCH

I. Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées 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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III. Lorsque l'arrêté de traitement de l'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 ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale 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 cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 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.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L521-3-3 du CCH

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3. Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L521-3-4 du CCH

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

ANNEXE II

(Sanctions pénales)

Article L521-4 du CCH

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. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier,

soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III. Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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 L511-22 du CCH

I. Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

II. Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

III. Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

1° Le fait 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 lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

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. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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 ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

V. Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation

pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

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 présent code.



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Agence Régionale de Santé
Délégation Départementale des Pyrénées Orientales
Pôle animation des politiques territoriales de santé publique
Unité prévention et promotion santé environnementale
Cellule Lutte contre l'habitat indigne

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DDARS66-SPE-mission habitat n°2024-113-001
de traitement de l'insalubrité du logement situé au 1^{er} étage de l'immeuble
sis 4 rue des Orangers à PIA (66380), parcelle cadastrée BA n°71

Le préfet des Pyrénées-Orientales,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-18, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-10 ;

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L.1331-22 et L. 1331-23 et les articles R.1331-14 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral DDARS66-SPE-mission habitat n°2024-064-001, relatif au danger imminent pour la sécurité des biens et des personnes du logement situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 4 rue des Orangers à PIA (66380), parcelle cadastrée BA n°71 ;

VU le rapport du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie établi le 1^{er} mars 2024, faisant suite à la visite du 28 février 2024 ;

VU le courrier du 11 mars 2024, lançant la procédure contradictoire adressé aux propriétaires, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la présente procédure de traitement de l'insalubrité et leur ayant demandé leurs observations avant le 16 avril 2024 ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, en date du 20 mars 2024 favorable au projet d'arrêté préfectoral de traitement d'insalubrité, sous réserve que les travaux touchant les parties extérieures de ces immeubles situés dans des espaces protégés (abords de Monuments Historiques, SPR) respectent les règles de l'art de la construction traditionnelle,

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que le logement constitue par lui-même, ou par les conditions dans lesquelles il est occupé, un danger pour la santé et la sécurité physique des occupants ou des tiers, notamment compte tenu des désordres ou éléments constatés suivants :

- Le constat de risque d'exposition révèle la présence de plomb dans 6 unités de diagnostics en état dégradé, correspondant principalement aux volets et aux gardes corps,
- Présence de nombreuses fissures, dont certaines traversantes, visibles sur les planchers hauts des différentes pièces du logement. La première chambre, située sur la gauche en entrant, est particulièrement impactée. Le revêtement, qui se dégrade et se décolle par endroit, risque à terme de tomber,
- Défaut d'étanchéité des parois de la douche (fissure le long qu'une des arrêtes visible), faïence au sol cassée,
- Plaque fermant le puits de lumière au-dessus de la douche cassée,
- Défaut du système d'aération :
 - Dans la salle d'eau et le cabinet d'aisances (pièces dépourvues d'ouvrants donnant sur l'extérieur et de ventilation mécanique permettant l'évacuation de l'air vicié),
 - Dans les pièces à vivre (absence de barrette d'aération aux fenêtres),
- Absence d'aération du coin cuisine qui abrite une bouteille de gaz alimentant la plaque de cuisson.

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

CONSIDERANT dès lors, qu'il y a lieu de prescrire des mesures propres à supprimer le risque susvisé pour l'occupant du logement et leurs délais d'exécution ;

CONSIDERANT que le logement est actuellement occupé par M. MAES Pascal ;

SUR du secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Afin de remédier à la situation constatée, M. MALET Philippe, domicilié 4 rue des Orangers 66380 PIA, en sa qualité d'usufruitier, M. MALET GUY, domicilié 2 Allée de Cantou 47510 FOULAYRONNES, en sa qualité de nu-propriétaire et Mme PENINO Marie Line, domiciliée 2 Impasse du Sablar, appartement D01, 40230 ST-VINCENT-DE-TYROSSE, en sa qualité de nue propriétaire, sont tenus de réaliser sur le logement situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 4 rue des Orangers à PIA (66380), parcelle cadastrée BA n°71, dans un délai de 4 mois à compter de la notification du présent arrêté, et selon les règles de l'art, les mesures suivantes :

- Mettre fin à l'accessibilité au plomb sur les revêtements qui ont été identifiés dans le CREP du 15 février 2024,
- Réaliser une mesure d'empoussièrement plomb (après travaux) comme prévu par la réglementation en vigueur et fournir un CREP après travaux,
- Rechercher l'origine des fissures qui se sont créées sur l'ensemble des planchers hauts et prendre toutes mesures nécessaires pour préserver l'occupant de tous risques de chutes ou de blessures,
- Procéder à la réfection des revêtements des murs, des sols et des plafonds, dégradés et mettre en place un revêtement adapté,
- Mettre en place un système de ventilation efficace et permanent dans l'ensemble du logement (réglettes d'entrées d'air calibrées aux fenêtres étanches, système de ventilation permanente dans les pièces humides...),
- Réparer la plaque séparant et protégeant la salle d'eau du puits de lumière,
- Assurer l'étanchéité des parois de la douche,
- Créer des aérations conformes aux règles en vigueur compte tenu de la présence d'une bouteille de gaz dans le coin cuisine.

ARTICLE 2 :

Hébergement

Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les occupants, le logement est interdit temporairement à l'habitation et à toute utilisation dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté, et ce, jusqu'à sa mainlevée.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Elles doivent également informer les services de la Préfecture de l'offre d'hébergement qu'elles ont faites aux occupants, dans un délai de 1 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Le cout de l'hébergement ou du relogement est à la charge des personnes mentionnées à l'article 1.

À défaut, pour les personnes mentionnées à l'article 1, d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par l'autorité publique, à leurs frais, en application de l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de non-respect de cette interdiction d'habitation par les occupants, une mesure d'évacuation pourra être ordonnée.

ARTICLE 3 :

Astreintes et exécution d'office

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les personnes mentionnées à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à leurs frais, ou à ceux de leurs ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La créance en résultant sera recouvrée dans les conditions précisées à l'article L511-17 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 :

Droits des occupants

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues 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.

ARTICLE 5 :

Sanctions pénales

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :

Mainlevée

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la conformité de la réalisation des travaux prescrits.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux. Le contrôle des travaux relatifs à la mise en sécurité des installations de gaz et d'électricité devra être réalisé par un professionnel qualifié.

ARTICLE 7 :

Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif auprès du Préfet, dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé - EA 2-14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Montpellier dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration, si un recours administratif a été préalablement déposé.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

ARTICLE 8 :

Notification

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires.

Il sera affiché à la mairie de commune de PIA (66380) et sur la façade de l'immeuble concerné.

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier (ou livre foncier) dont dépend l'immeuble et est exonéré de tout droit en vertu des dispositions de l'article 1040 du code général des impôts.

ARTICLE 9 :

Transmission

Le présent arrêté est transmis au Maire de PIA (66380), au procureur de la République, au Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales, au Directeur de la Mutualité Sociale Agricole, au Gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement, au Directeur Départemental de l'Emploi, du Travail et des Solidarités, au Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat, au Président de la chambre départementale des notaires, ainsi qu'au Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement, par les soins du directeur général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie.

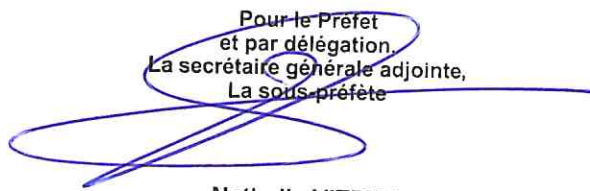
ARTICLE 10 :

Exécution

La Secrétaire générale adjointe, le Maire de Pia (66380), le Procureur de la République, le Commandant du Groupement de Gendarmerie du Département, le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental de l'Emploi, du Travail et des Solidarités sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Fait à Perpignan, le 22 avril 2024

Pour le Préfet
et par délégation,
La secrétaire générale adjointe,
La sous-préfète



Nathalie VITRAT

ANNEXE I

Article L521-1 du CCH

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.

-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.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L521-2 du CCH

I.-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 de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. 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 un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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.

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.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L521-3-1 du CCH

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, 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'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code 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 représentant de l'Etat dans le département 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 ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, 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.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L521-3-2 du CCH

I. Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées 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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III. Lorsque l'arrêté de traitement de l'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 ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale 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 cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 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.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L521-3-3 du CCH

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L521-3-4 du CCH

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

ANNEXE II

(Sanctions pénales)

Article L521-4 du CCH

AP – 4 rue des Orangers PIA (66)

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. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou

l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1^o et 3^o du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2^o, 4^o, 8^o et 9^o de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8^o de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8^o de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

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 L511-22 du CCH

I.-Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

III.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

1° Le fait 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 lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

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. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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 ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement

recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1^o et 3^o du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

V.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2^o, 4^o, 8^o et 9^o de l'article 131-39 du même code.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8^o du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8^o et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au

moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

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 présent code.