



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL n° 638 /2005
PORTANT DECLARATION DE MAIN LEVEE D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE DANS L'IMMEUBLE SIS
– 20 RUE ARISTIDE MAILLOL 66350 TOULOUGES –
APPARTENANT A MONSIEUR RUPEREZ ELOI DOMICILIE
CASOT D'EN MUNYAS ROUTE DU SOLER 66350 TOULOUGES

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

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

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

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

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

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

VU l'arrêté préfectoral n° 4155/2004 du 2 novembre 2004 portant déclaration d'insalubrité d'un logement sis 20 ave A. Maillol à Toulouges appartenant à Monsieur Ruperez Eloi domicilié Casot d'En Munyas Route du Soler à Toulouges ;

VU les factures fournies par Monsieur RUPEREZ propriétaire du bien le 30 novembre 2004 ;

VU le bail de location entre Monsieur RUPEREZ propriétaire et Madame FREY locataire du logement sis 20 ave A. Maillols à Toulouges prévoyant la réduction de la capacité habitable ;

VU le rapport de visite du 21/02/05 établi par Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales concluant à la levée d'insalubrité de l'appartement sis 20 ave A. Maillol à Toulouges conformément à l'article L.1331.28.3 du Code de la Santé Publique ,

CONSIDERANT que l'ensemble des travaux prescrits à l'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 4155/2004 du 2 novembre 2004 a été réalisé ;

.../...

CONSIDERANT que l'ensemble des ouvrants contenant des peintures au plomb accessible ont été remplacés tel que le prévoyait l'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 4155/2004 du 2 novembre 2004 et que de ce fait il n'a pas lieu d'effectuer un contrôle travaux plomb ;

CONSIDERANT que le logement a été déclassé en T3 tel que le prévoyait l'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 4155/2004 du 2 novembre 2004 ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

L'appartement, sur deux niveaux de la maison de village sise 20, ave A. Maillol à Toulouges, cadastrée AM 413, appartenant à Monsieur RUPEREZ Eloi domicilié Casot d'En Munyas – route du Soler – 66350 TOULOUGES, et occupé actuellement par la famille FREY, est déclaré salubre.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28.3 du Code de la Santé Publique et aux articles 3 et 4 de l'arrêté préfectoral n°2478/2001 du 12/07/01, la levée de l'interdiction de relouer et la fin de l'état d'insalubrité sont prononcées sur l'appartement du deuxième étage. Il est procédé cependant à la **réduction de la capacité de l'appartement, transformé en F3**, par l'abandon de la pièce décrite comme chambre n° 3.

ARTICLE 3

Monsieur RUPEREZ, propriétaire, est tenu de se conformer aux articles L.521-1 à L.521-3 du Code de la construction et de l'habitation :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.../...

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- M. RUPEREZ, propriétaire,
- Mme FREY,
- Mme LECOINTE, anciennement locataire de l'appartement,

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires,
- M. le Maire de TOULOUGES,
- M. le Procureur de la République,
- M le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- Mme la Directrice du Groupement d'Intérêt public gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement,
- M. Le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales, gestionnaire du Fonds Insertion Logement,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement.

ARTICLE 10

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;
Monsieur le Maire de TOULOUGES ;
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement ;
Monsieur le Colonel de Gendarmerie des Pyrénées-Orientales ;
Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ;
sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Copie certifiée conforme à
l'original.

Le 20 février 2005

Perpignan, le 20 FEV. 2005

Pour le préfet
La Secrétaire Générale, Secrétaire Générale



Anne-Gaëlle BAUDOUIN



124