



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 105 /2006
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 2EME ETAGE – PORTE GAUCHE –
DE L'IMMEUBLE SIS 10 PLACE DE LA REPUBLIQUE
A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A LA SCI G.M.T., REPRESENTEE PAR MONSIEUR
THEVENET MICHEL, DOMICILIE 24 AVENUE DE LATTRE DE
TASSIGNY A 66160 LE BOULOU

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

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

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

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

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

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

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

VU les articles R. 1334-1 à R.1334-13 du Code de la Santé Publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ;

VU l'article R.231-58-5 du Code du Travail relatif à la protection des travailleurs exposés au plomb métallique et à ses composés ;

VU les articles R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la Santé Publique relatif à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;

VU l'article D542-14 du Code de la Sécurité Sociale relatif aux conditions d'octroi de l'allocation logement ;

.../...

0142

VU les circulaires ministérielles du 18 janvier 2001 et celle du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain concernant l'habitat insalubre ;

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

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS de septembre 2004 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative au logement du 2^{ème} étage - porte de gauche - de l'immeuble sis 10, place de la République à 66000 Perpignan ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité irrémédiable du logement situé au 2^{ème} étage - porte de gauche - de l'immeuble sis 10, place de la République à 66000 Perpignan ;

VU la lettre du 10 novembre 2005 avec accusé de réception, retirée le 14 novembre 2005 par Monsieur THEVENET, gérant de la SCI G.M.T. propriétaire du logement, invitant ce dernier à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

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

CONSIDERANT que le logement du 2^{ème} étage - porte gauche - de l'immeuble sis 10, place de la République à 66000 Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité ; notamment l'absence d'ouverture sur l'extérieur de la seule pièce à vivre, de ventilation permanente des pièces humides, la présence d'humidité et de moisissures, de la vétusté de la plomberie, d'une installation électrique précaire, de revêtements muraux détériorés, ainsi que la présence de peintures au plomb accessible dans certains revêtements ;

CONSIDERANT l'incapacité technique à assurer la suppression d'obstacles permanents à la pénétration de l'air, de la lumière et des radiations solaires dans ce logement, ainsi que de créer une ouverture donnant à l'air libre conformément au Règlement Sanitaire Départemental, et que par la même l'estimation du coût de ces travaux dépasse le coût de la reconstruction ;

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

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement situé au 2^{ème} étage - porte de gauche - de l'immeuble sis 10, place de la République à 66000 Perpignan, cadastré AI 514, appartenant à la SCI G.M.T., représentée par Monsieur THEVENET demeurant 24, rue de Lattre de Tassigny à 66160 LE BOULOU, est déclaré insalubre en l'état sans possibilité d'y remédier.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, le logement situé au 2^{ème} étage - porte gauche - de l'immeuble est interdit à l'habitation.

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

0143
.../...

En application du titre II de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation reproduit en annexe au présent arrêté, la SCI G.M.T. est tenue de présenter aux occupants de plein droit du logement du 2^{ème} - porte de gauche - de l'immeuble sis 10, place de la République à Perpignan une offre de logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. La propriétaire est tenue de verser aux occupants évincés une indemnité d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leurs frais de réinstallation.

En application du titre III de l'article L. 1331-28 du Code de la Santé Publique, la SCI G.M.T. devra avoir informé le Préfet des Pyrénées-Orientales de l'offre de relogement qu'elle a faite pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation au plus tard le 28 février 2006, ou se justifier de l'absence légale d'occupant dans ce logement.

En application du titre VII de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation reproduit en annexe au présent arrêté, la SCI G.M.T. est tenue de proposer à minima trois offres de relogement.

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

ARTICLE 3

La propriétaire, la SCI G.M.T., devra procéder à la réalisation des mesures nécessaires pour mettre hors d'état d'être habitable et utilisable le local visé par l'arrêté dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

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

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouvrés auprès de la SCI G.M.T., propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

La SCI G.M.T. est tenue au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles L. 521-1 à L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, joints en annexe 2 du présent arrêté.

.../...

0144

ARTICLE 7

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

ARTICLE 8

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- La SCI G.M.T., propriétaire,
- Monsieur KEDDARY Eddy, locataire,

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

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

ARTICLE 10

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

Copie en 3 exemplaires à
Perpignan, le 13 JAN. 2003

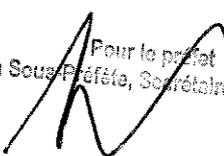
Perpignan, le 13 JAN. 2003

LE PREFET,

Pour le préfet
La Sous-Prefète, Secrétaire Générale

Pour le Préfet et par délégation,
LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES


Dominique HERMAN


Anne-Gaëlle BAUDOIN

0145

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

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

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

0146

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indument 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.

0147...

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

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

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

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

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

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

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

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 106 /2006
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE EN REZ-DE-CHAUSSEE DE
L'IMMEUBLE SIS 62, RUE DUGOMMIER A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A MADAME MILLET NEE BOUCHIER FROMONT,
DOMICILIEE 5, IMPASSE DE LA BASCULE A 66160 LE BOULOU

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

- VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331.7 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;
- VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L.521.3 et L.521.4 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;
- VU l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique, joint en annexe 1 du présent arrêté ;
- VU la loi n° 70-612 du 10 Juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;
- VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- VU le décret n°71-495 du 24 Juin 1971 ;
- VU les articles R. 1334-1 à R.1334-13 du Code de la Santé Publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ;
- VU l'article R.231-58-5 du Code du Travail relatif à la protection des travailleurs exposés au plomb métallique et à ses composés ;
- VU les articles R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la Santé Publique relatif à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- VU l'article D542-14 du Code de la Sécurité Sociale relatif aux conditions d'octroi de l'allocation logement ;
- VU les circulaires ministérielles du 18 janvier 2001 et celle du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain concernant l'habitat insalubre ;

.../0150

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

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS de novembre 2004 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative au logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 62, rue Dugommier à 66000 Perpignan ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué dans le logement du rez-de-chaussée et les parties communes les 13 et 21 octobre 2004 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité remédiable du logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 62, rue Dugommier à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 10 novembre 2005 avec accusé de réception, revenue non réclamée le 5 décembre 2005 par Madame MILLET, propriétaire du logement, invitant cette dernière à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

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

CONSIDERANT que le logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 62, rue Dugommier à Perpignan, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment l'absence de luminosité suffisante dans la chambre, de système de ventilation permanente des pièces humides, la présence d'humidité, d'une installation électrique vétuste, d'une plomberie vétuste, de revêtements muraux dégradés, ainsi que de revêtements contenant de la peinture au plomb accessible ;

CONSIDERANT que l'estimation du coût des travaux est inférieure au coût de la reconstruction du logement ;

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 rez-de-chaussée de l'immeuble sis 62, rue Dugommier à Perpignan, cadastré AK 511, appartenant à Madame MILLET née BOUCHIER-FROMONT domiciliée 5, impasse de la Bascule à 66160 LE BOULOU, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier, avec interdiction d'habiter et interdiction de relouer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, cet appartement est interdit temporairement à l'habitation jusqu'à l'achèvement des travaux.

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

.../...

0151

En application du titre III de l'article L. 1331-28 du Code de la Santé Publique, l'hébergement temporaire des occupants le temps des travaux, en raison de la transformation du logement en studio que ce soit du fait de la suppression de la pièce faiblement éclairée ou de la suppression de la cloison de cette pièce donnant sur le séjour, entraînant une sur-occupation, sera à la charge de la propriétaire, Madame MILLET née BOUCHIER FROMONT, conformément à l'article L. 521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Il est interdit de relouer cet appartement en l'état, tant que les travaux prescrits à l'article 3 ne seront pas réalisés.

ARTICLE 3

Mme MILLET née BOUCHIER-FROMONT est mise en demeure de procéder dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- ✧ La recherche et la suppression des causes d'humidité,
- ✧ La remise en état des revêtements muraux et des boiseries,
- ✧ La création de ventilations permanentes efficaces dans les pièces humides,
- ✧ La vérification et au besoin la mise en conformité des installations électriques,
- ✧ La remise en état de la plomberie et des évacuations d'eaux usées,
- ✧ La remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible :
 - dans le logement du rez-de-chaussée, la fenêtre de la salle d'eau deux fenêtres du séjour ainsi que la porte du séjour.
 - dans les parties communes, les portes et fenêtres du rez-de-chaussée (entrée et dégagement), les portes à chaque palier, ainsi que la rampe, le limon, les marches et contremarches de la cage d'escalier sur toute sa hauteur, et les portes de placard de l'escalier au niveau des 1er et 2ème étages.

La pièce faiblement éclairée est interdite à l'habitation. De plus, par l'abandon de cette pièce utilisée comme chambre, il sera procédé à la réduction de la capacité de l'appartement.

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

ARTICLE 4

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

0152

.../...

ARTICLE 5

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouvrés auprès de Mme MILLET née BOUCHIER-FROMONT, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

Mme MILLET née BOUCHIER-FROMONT, propriétaire, est tenue au respect des obligations définies dans le cadre de l'application des articles L. 521-1 à L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, joints en annexe 2 du présent arrêté.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge de Mme MILLET née BOUCHIER-FROMONT, propriétaire.

ARTICLE 8

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Mme MILLET née BOUCHIER-FROMONT, propriétaire,
- Madame EIGENMANN Patricia, anciennement locataire,

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires
- M. le Maire Sénateur de PERPIGNAN,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- M. Le Président du Conseil Général, Directeur de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,
- M. le Directeur de la SAFU.

0153

ARTICLE 10

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

Perpignan, le 13 JAN. 2006

LE PREFET

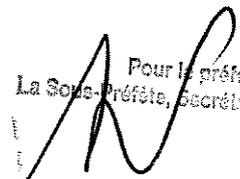
Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

Pour le Préfet et par dérogation,

LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
Pour le Préfet,
L'ingénieur d'Etat,


Dominique KERMAN

Pour le préfet
La Sous-Prefète, Secrétaire Générale


Anne-Gaëlle BAUDOUIN

0154

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

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

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

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

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

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

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

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

V. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

0155

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

... 0156

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 leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

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

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

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

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

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

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

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

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

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

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

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

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

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

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

.../... 0157

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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

0158



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL n° 107 /2006
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 2EME ETAGE DE L'IMMEUBLE SIS
45, RUE DU FOUR SAINT FRANÇOIS A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A MADAME LEMAROIS NEE OURY, DOMICILIEE
11, AVENUE PIERRE CURIE
A 11000 CARCASSONNE.

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

- VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331.7 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;
- VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L 521.3 et L 521.4 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;
- VU l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique, joint en annexe 1 du présent arrêté ;
- VU la loi n° 70-612 du 10 Juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;
- VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- VU le décret n°71-495 du 24 Juin 1971 ;
- VU les articles R. 1334-1 à R.1334-13 du Code de la Santé Publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ;
- VU l'article R.231-58-5 du Code du Travail relatif à la protection des travailleurs exposés au plomb métallique et à ses composés ;
- VU les articles R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la Santé Publique relatif à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- VU l'article D542-14 du Code de la Sécurité Sociale relatif aux conditions d'octroi de l'allocation logement ;
- VU les circulaires ministérielles du 18 janvier 2001 et celle du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain concernant l'habitat insalubre ;

0159

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

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS de décembre 2004 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative au logement du 2^{ème} étage de l'immeuble sis 45, rue du Four Saint François à 66000 Perpignan ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué dans le logement du 2^{ème} étage et les parties communes les 18 et 19 octobre 2004 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité remédiable du logement du 2^{ème} étage de l'immeuble sis 45, rue du Four Saint François à 66000 PERPIGNAN ;

VU la lettre du 10 novembre 2005 avec accusé de réception, retirée le 15 novembre 2005 par Madame MILLET, propriétaire du logement, invitant cette dernière à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

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

CONSIDERANT que le logement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 45, rue du Four Saint François à Perpignan, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment l'absence d'ouvrant donnant à l'extérieur pour la chambre, la présence d'humidité et de moisissures, d'une installation électrique précaire, d'une plomberie vétuste, de revêtements muraux détériorés, d'un mauvais état des boiseries et des menuiseries, d'un système de chauffage inadapté au logement, d'une mauvaise disposition des pièces, de l'insuffisance de ventilation permanente des sanitaires, d'un surpeuplement et d'un encombrement des lieux, ainsi que de revêtements contenant de la peinture au plomb accessible ;

CONSIDERANT que l'estimation du coût des travaux est inférieure au coût de la reconstruction du logement ;

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 2^{ème} étage de l'immeuble sis 45, rue du Four Saint François à Perpignan, cadastré AK 218, appartenant à Madame LEMAROIS née OURY domiciliée 11, avenue Pierre Curie à 11000 CARCASSONNE, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier, avec interdiction d'habiter et interdiction de relouer en l'état au départ des occupants.

0160

.../...

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, cet appartement est interdit temporairement à l'habitation pendant la durée des travaux.

En application du titre III de l'article L. 1331-28 du Code de la Santé Publique, l'hébergement temporaire des occupants le temps des travaux, en raison de la transformation du logement en T1 par suppression de l'utilisation comme pièces à vivre des pièces borgnes ou faiblement éclairées, entraînant une sur-occupation, sera à la charge de la propriétaire, Madame LEMAROIS née OURY, conformément à l'article L. 521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Il est interdit de relouer cet appartement en l'état, tant que les travaux prescrits à l'article 3 ne seront pas réalisés.

ARTICLE 3

Madame LEMAROIS née OURY est mise en demeure de procéder dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- pour les parties communes :

- ⊗ La remise en état de l'éclairage,
- ⊗ La réfection, la suppression des revêtements muraux contenant du plomb,
- ⊗ La vérification et la remise en état de l'installation électrique,
- ⊗ le nettoyage des lieux,
- ⊗ La remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible du volet de l'escalier du 2ème étage.

- pour le logement du 2ème étage :

- ⊗ La recherche et la suppression des causes d'humidité,
- ⊗ La remise en état des revêtements muraux et des boiseries détériorées,
- ⊗ La création de ventilations permanentes efficaces dans les pièces humides,
- ⊗ La vérification et au besoin la mise en conformité des installations électriques,
- ⊗ La remise en état de la plomberie et des évacuations d'eaux usées,
- ⊗ La mise en place d'un chauffage adapté au local,
- ⊗ La mise en conformité des garde-corps,
- ⊗ La remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible du volet et de la fenêtre de la cuisine, ainsi que la porte d'entrée, le volet et la fenêtre du séjour, ainsi que la fenêtre de la salle d'eau.

.../...

070

La pièce dépourvue d'ouvrant sur l'extérieur est interdite à l'habitation. De plus, par l'abandon de cette pièce utilisée comme chambre, il sera procédé à la réduction de la capacité de l'appartement, déclassé en T1.

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

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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

Les frais engagés par la collectivité publique seront recouvrés auprès de Madame LEMAROIS née OURY, propriétaire, comme en matière de contribution directe.

ARTICLE 6

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

ARTICLE 7

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

ARTICLE 8

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

0162

.../...

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Madame LEMAROIS née OURY, propriétaire,
- Monsieur BARNOUSSI Mohammed, locataire.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Président de la Chambre des Notaires
- M. le Maire Sénateur de PERPIGNAN,
- M. le Procureur de la République,
- M. le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées Orientales,
- M. le Directeur de la Mutualité Sociale Agricole des Pyrénées Orientales,
- M. Le Président du Conseil Général, Directeur de la Cellule Logement des Aides Financières Individuelles,
- M. le Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement,
- M. le Directeur de la SAFU.

ARTICLE 10

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

Perpignan, le 13 JAN. 2006

LE PREFET

Pour le préfet
Le Sous-Prefet, Secrétaire Générale

Anne-Cécile BAUDOIN

0101

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

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

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

0107

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

0.165

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

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

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

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

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

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

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

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

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

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

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

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

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

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

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

.../... 0161

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

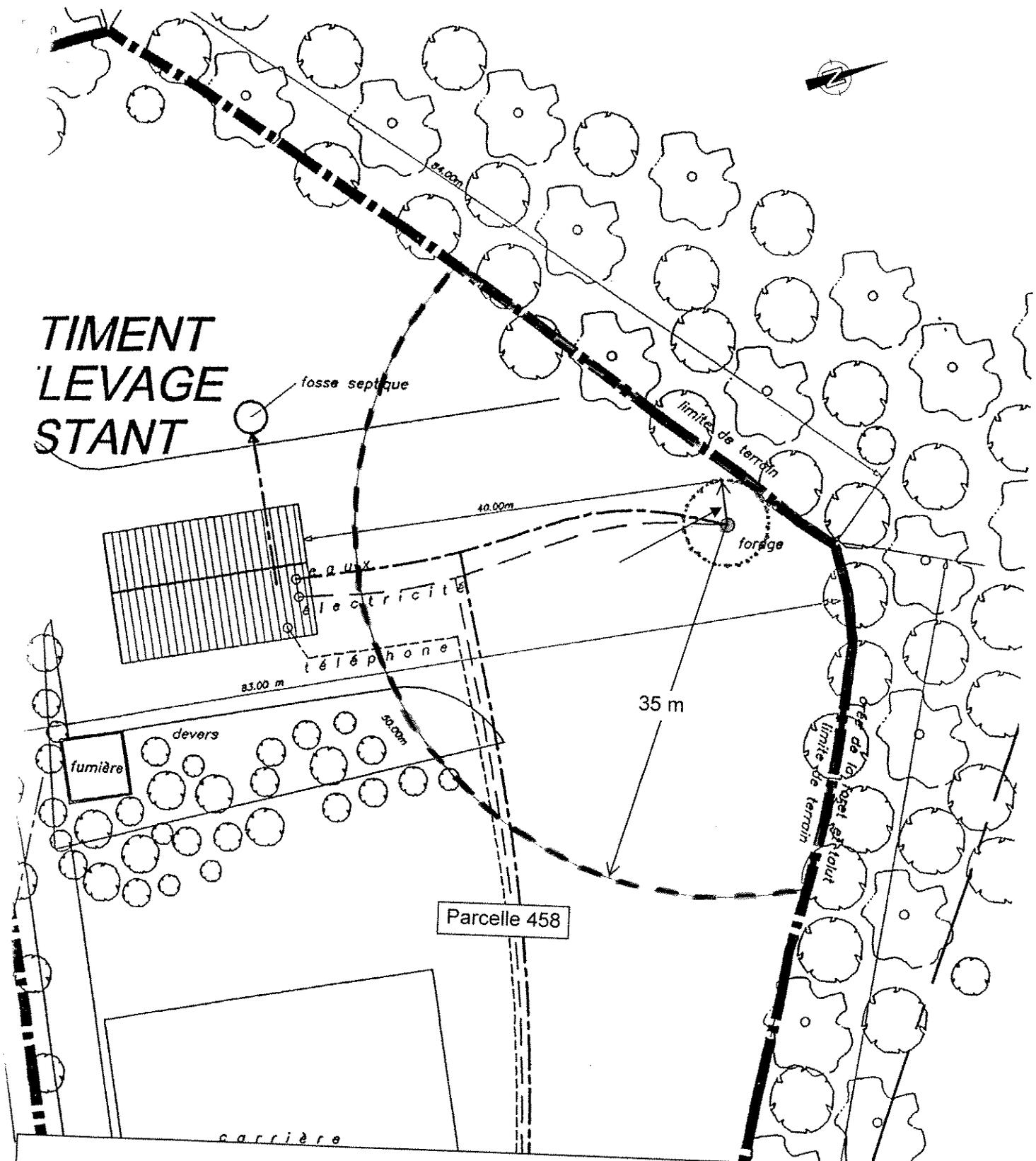
Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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

0167



**TIMENT
LEVAGE
STANT**

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE DE L'EXPLOITATION AGRICOLE
ET TOURISTIQUE "L'ELEVAGE DE KERPAN" – FORAGE F1**
Commune de Saint-Laurent-de-Cerdans

DELIMITATION DES ZONES DE PROTECTION IMMEDIATE ET RAPPROCHEE

Echelle : 1/500



Zone de protection immédiate
Zone de protection rapprochée

0168



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 108 /2006
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
D'UN LOGEMENT SITUE AU 1^{ER} ETAGE DE L'IMMEUBLE
SIS 14 BIS, RUE DE L'HOPITAL A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A LA SCI MORNAS SISE
10, RUE DES SERENADES A 66000 PERPIGNAN.

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

- VU les dispositions du titre III du livre III du Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 et suivants et les articles L.1334.1 et suivants et l'article L.1331.7 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;
- VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L521.1, L.521-2, L 521.3 et L 521.4 dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;
- VU l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique, joint en annexe 1 du présent arrêté ;
- VU la loi n° 70-612 du 10 Juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;
- VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- VU le décret n°71-495 du 24 Juin 1971 ;
- VU les articles R. 1334-1 à R.1334-13 du Code de la Santé Publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ;
- VU l'article R.231-58-5 du Code du Travail relatif à la protection des travailleurs exposés au plomb métallique et à ses composés ;
- VU les articles R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la Santé Publique relatif à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- VU l'article D542-14 du Code de la Sécurité Sociale relatif aux conditions d'octroi de l'allocation logement ;
- VU les circulaires ministérielles du 18 janvier 2001 et celle du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain concernant l'habitat insalubre ;

.../...

0169

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

VU le rapport du bureau d'étude URBANIS de décembre 2004 concluant à la nécessité d'instruire une procédure d'insalubrité relative au logement du 1^{er} étage de l'immeuble sis 14 bis, rue de l'Hôpital à 66000 Perpignan ;

VU les conclusions du diagnostic plomb du rapport de visite, effectué dans le logement du 1^{er} étage et les parties communes le 27 octobre 2004 par le bureau d'études ACI PIERRE SANMIQUEL, concluant à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb ;

VU le rapport motivé établi par Madame le Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Perpignan concluant à l'insalubrité réparable du logement du 1^{er} étage de l'immeuble sis 14 bis, rue de l'Hôpital à 66000 Perpignan ;

VU la lettre du 10 novembre 2005 avec accusé de réception, retirée le 14 novembre 2005 par Madame ROMEUF née ROUSSOT, propriétaire apparent au fichier de la Conservation des Hypothèques, invitant cette dernière à produire ses observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU le courrier de Madame ROMEUF née ROUSSOT, informant la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales qu'elle n'est plus propriétaire de la bâtisse située au 14 bis rue de l'Hôpital à 66000 Perpignan, propriété actuelle de la SCI MORNAS sise 10 rue des Sérénades à 66000 PERPIGNAN, copie de l'attestation notariale de Maître Josselyne ALESSANDRIA du 22 novembre 2005 à l'appui ;

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

CONSIDERANT que le logement du 1^{er} étage de l'immeuble sis 14 bis, rue de l'Hôpital à Perpignan, présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment la présence d'humidité, de moisissures, d'un plafond marqué par des infiltrations d'eau provenant du logement de l'étage supérieur, d'une installation électrique vétuste et précaire, d'une plomberie vétuste, de revêtements muraux détériorés par les infiltrations d'eau, de sanitaires ouvrant directement dans la pièce à vivre, l'absence de ventilation permanente des pièces humides, ainsi que la présence de revêtements dégradés contenant du plomb ;

CONSIDERANT que l'estimation du coût des travaux est inférieure au coût de la reconstruction du logement ;

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 de l'immeuble sis 14 bis, rue de l'Hôpital à 66000 Perpignan, cadastré AK 195, appartenant à la SCI MORNAS, sise 10 rue des Sérénades à 66000 Perpignan, est déclaré insalubre en l'état avec possibilité d'y remédier, avec interdiction d'habiter et interdiction de relouer en l'état au départ des occupants.

0170

.../...

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.1331-28 du Code de la Santé Publique, cet appartement est interdit temporairement à l'habitation pendant la durée des travaux.

En application du titre III de l'article L. 1331-28 du Code de la Santé Publique, l'hébergement temporaire des occupants le temps des travaux, la nature de ces travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendant temporairement le logement inhabitable, sera à la charge de la propriétaire, la SCI MORNAS, conformément à l'article L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. La SCI MORNAS devra avoir informé le Préfet des Pyrénées-Orientales de l'offre d'hébergement qu'elle a faite au plus tard le 28 février 2006.

Il est interdit de relouer cet appartement en l'état, tant que les travaux prescrits à l'article 3 ne seront pas réalisés.

ARTICLE 3

La SCI MORNAS est mise en demeure de procéder dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté, à la réalisation des travaux suivants aux fins de supprimer les causes d'insalubrité susvisées :

- pour les parties communes :

- ⊗ La vérification et au besoin la mise en conformité de l'installation électrique,
- ⊗ La recherche de l'origine des marques d'humidité sur les murs et au besoin leurs suppressions,
- ⊗ La remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible de la porte du palier du 1er étage, des fenêtres de l'escalier du 1er et 2ème étage.

- pour le logement du 1er étage :

- ⊗ La recherche et la suppression des causes d'humidité et d'infiltrations d'eau,
- ⊗ La remise en état des revêtements muraux et des boiseries détériorées par les infiltrations et les moisissures,
- ⊗ La création de ventilations permanentes efficaces dans les pièces humides,
- ⊗ La vérification et au besoin la mise en conformité des installations électriques,
- ⊗ La remise en état de la plomberie et des évacuations d'eaux usées,
- ⊗ La mise en place de sanitaires conformes,
- ⊗ La désinsectisation du logement,
- ⊗ La remise en état conformément à la réglementation du code du travail afin de supprimer la peinture au plomb accessible des portes et fenêtres du séjour, ainsi que la porte de la salle d'eau.

.../...

0171

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

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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

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

ARTICLE 6

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

ARTICLE 7

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

ARTICLE 8

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet des Pyrénées-Orientales, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification.

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

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- La SCI MORNAS, propriétaire,
- Monsieur BAILLS, locataire.

0172

.../...

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

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

ARTICLE 10

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

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

Perpignan, le 13 JAN. 2006

LE PREFET

Pour le Préfet, Actuaire d'Administration,
LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL
LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL


Dominique HERMAN

Pour le préfet
La Sous-Prefète, Secrétaire Générale


Anne-Gaëlle BAUDOUIN

0173

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

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

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

0174

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.../0175

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.
Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.
Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés.

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

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.
A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.
Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement sur-occupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.
En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.
Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

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

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

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

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

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

..0176

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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

0177