



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 1356/2008
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
DU BATIMENT SIS 1 RUE PORTE DE PIERRE A 66000
PERPIGNAN APPARTENANT A MONSIEUR ABBES KRALFA
ET MADAME OUZOUGZOUG SON EPOUSE DEMEURANT
13 RUE DE L'ACADEMIE A 66000 PERPIGNAN

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

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

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

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

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

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

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

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

VU le rapport de visite motivé établi par Madame le Docteur Françoise COULON, Médecin-
Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de Perpignan du 13 décembre
2007, relatif aux visites du 16 et 30 octobre 2007, proposant l'insalubrité irrémédiable et
l'interdiction d'habiter au départ des occupants du bâtiment sis 1 , rue Porte de Pierre à 66000
PERPIGNAN ;

VU le rapport de visite du cabinet d'étude URBANIS de novembre 2007 évaluant le coût des
mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité des logements concernés ;

.../...

0281

VU la lettre du 21 décembre 2007 en recommandé avec accusé de réception transmis aux propriétaires, retiré le 27 décembre 2007, invitant ces derniers à produire leurs observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

VU l'avis du 8 février 2008 de la Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur l'impossibilité d'y remédier ;

VU l'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

CONSIDERANT que le bâtiment sis 1, rue porte de pierre à 66000 Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment par l'absence de moyen de chauffage pour l'ensemble des logements, de garde de corps de sécurité pour les ouvrants extérieurs, de sanitaire pour logement du premier étage droit, de ventilation permanente des pièces humides, par la présence de pièces sous dimensionnées pour certains appartements, de réseau d'alimentation en eau potable vétuste et pouvant présenter des sections en plomb, de plomberie vétuste, de réseaux d'évacuation des eaux vannes et usées vétustes, de moisissures et d'humidité, de traces d'infiltration d'eau par les fenêtres, par la toiture et les étages, d'installation électrique précaire, de revêtements muraux détériorés, de plafonds et planchers parfois instables, de manque d'entretien de la part des occupants, de surpeuplement dans les logements du 2^{ème} étage droit et 3^{ème} étage gauche, et par l'encombrement des lieux ;

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité du bâtiment compte tenu de l'importance des désordres, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité, dont l'évaluation est supérieure au coût de reconstruction de l'immeuble (1660 €/m² pour 1495 €/m² en construction neuve au 1 novembre 2007) ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées Orientales ;

A R R E T E

ARTICLE 1

Le bâtiment situé 1, rue Porte de Pierre à 66000 PERPIGNAN cadastré AD 277 pour une contenance de 1a 09 ca- état descriptif de division (EDD) publié le 9 mai 1994 volume 1994 P 4619 acté par Maître DENAMIEL, notaire à Prats de Mollo-La Preste - appartenant à Monsieur KRALFA né le 21 mai 1934 et son épouse Madame OUZOUGZOUG née le 11 mars 1941, est déclaré insalubre irrémédiable avec interdiction d'occuper et de louer en l'état au départ des occupants.

.../...

ARTICLE 2

Le bâtiment susvisé est, en l'état, interdit définitivement à l'habitation et à toute utilisation à compter du 15 mai 2008

ARTICLE 3

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, avant le 1^{er} mai 2008, informer le Préfet ou le Maire de l'offre de relogement définitif qu'il a faite aux occupants correspondant à leurs besoins et possibilités pour se conformer à son obligation prévue par l'article L. 521-1-3, I du Code de Construction et de l'Habitation.

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

ARTICLE 4

Au fur et à mesure des départs des occupants et de leur relogement dans les conditions visées dans l'article 2, le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu d'exécuter tous les travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des logements et interdire toute entrée dans les lieux au plus tard avant le 15 mai 2008. A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 5

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

ARTICLE 6

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

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

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

ARTICLE 7

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduites en annexe 1 du présent arrêté. Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 2 et 3.

.../...

ARTICLE 8

Le coût du relogement des occupants des locaux visés à l'article 1 est évalué à 24600 euros, sur la base d'une année de loyer, calculé sur la base d'un logement HLM, correspondant aux besoins et possibilités de chaque ménage à reloger.

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

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 10

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

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

ARTICLE 11

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- Monsieur KRALFA et Madame OUZOUGZOUG propriétaires ;
- Madame Fatma ELFOUL, locataire 1^{er} étage;
- Madame Rébecca JIMENEZ, 2^{ème} étage droit ;
- Madame Johanna CARGOL, locataire au 3^{ème} étage gauche
- aux occupants des locaux concernés.

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

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

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

.../...

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

ARTICLE 12

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

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

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

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


Dominique HERMAN

Perpignan, le 07 AVR 2008

Le Préfet

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


Gilles PRIETO

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

.../...

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

Article L521-1

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

.../...

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

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

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

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

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

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

Article L.521-3-1

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le logement 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 logement 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 logement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au logement 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 logement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le logement, égale à un an du loyer prévisionnel.

.../...

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

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

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

Article L521-3-2

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE 2 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

.../...

0290

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

Article L111-6-1

Sont interdites :

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

.../...

Article L521-4

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

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

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

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

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

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

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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales
Des Pyrénées-Orientales
Service des Etablissements
U.F. Personnes Handicapées
Affaire suivi par :MJ. LOBIER
☎ : 04.68.81.78.56
☎ : 04.68.81.78.87

**ARRETE N°1361 FIXANT LA DOTATION GLOBALE
DE FONCTIONNEMENT POUR L'EXERCICE 2008
DU SERVICE D'EDUCATION MOTRICE
A PERPIGNAN**

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

VU le Code de la Santé Publique ;

VU le Code de la Sécurité Sociale ;

VU la loi n° 2002-02 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale codifiée aux articles L. 311-1, L. 312-1, L.313-3 à L.315-18 du code de l'action sociale et des familles ;

VU la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

VU la loi n° 2007-1786 du 19 décembre 2007 de financement de la sécurité sociale pour 2008 ;

VU l'ordonnance n° 2005-1477 du 1^{er} décembre 2005 portant diverses dispositions relatives aux procédures d'admission à l'aide sociale et aux établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU le décret n° 90-359 du 11 avril 1990 relatif au contentieux de la tarification sanitaire et sociale et au Conseil Supérieur de l'Aide Sociale ;

VU le décret n° 2003-1010 du 22 octobre 2003 relatif à la gestion budgétaire, comptable et financière et aux modalités de financement et de tarification des établissements et services sociaux et médico-sociaux codifié aux articles R.314-1 à R.314-157 du code de l'action sociale et des familles ;

VU le décret n° 2006-422 du 7 avril 2006 relatif à la gestion budgétaire, comptable et financière et aux modalités de financement et de tarification des établissements et services sociaux et médico-sociaux et des lieux de vie et d'accueil et modifiant le code de l'action sociale et des familles (partie réglementaire) ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 30 juin 1980 autorisant la création du Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD) SERVICE D'EDUCATION MOTRICE, sis à PERPIGNAN, géré par l'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public des PYRENEES-ORIENTALES (ADPEP) ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2638/07 en date du 23 juillet 2007 portant délégation de signature à M. Dominique KELLER, Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales des PYRENEES-ORIENTALES ;

VU la circulaire interministérielle n° DGAS/DSS/2008/54 du 15 février 2008 relative à la campagne budgétaire pour l'année 2008 dans les établissements et services médico-sociaux accueillant des personnes handicapées ;

VU le document de notification de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) du 15 février 2008 fixant les dotations départementales limitatives 2008 de dépenses autorisées pour les établissements et services médico-sociaux pour personnes handicapées ;

12, Bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81 78 00 - Fax : 04 68 81 78 78 – Mél : dd66-secr-direction@sante.gouv.fr

0293

VU l'avis du CTRI émis sur la répartition des crédits de l'enveloppe régionale des mesures nouvelles 2008 du secteur enfants et adultes handicapés, en séance du 14 mars 2008 ;

VU le courrier transmis le 31 octobre 2006 par lequel la personne ayant qualité pour représenter l'établissement a adressé ses propositions budgétaires et leurs annexes pour l'exercice 2007 ;

VU les propositions de modifications budgétaires transmises par courrier en date du 7 mars 2008 ;

VU la réponse émise par la personne ayant qualité pour représenter l'établissement par courrier en date du 14 mars 2008 ;

SUR RAPPORT du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales des PYRENEES-ORIENTALES :

A R R E T E

Article 1^{er} : Pour l'exercice budgétaire 2008, les dépenses et les recettes prévisionnelles du SERVICE D'EDUCATION MOTRICE à PERPIGNAN sont autorisées comme suit :

| | Groupes fonctionnels | Montants en Euros | Total en Euros |
|----------|--|-------------------|----------------|
| Dépenses | Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante | 69 171 | 1 113 821 |
| | Groupe II Dépenses afférentes au personnel | 912 581 | |
| | Groupe II Dépenses afférentes à la structure | 132 069 | |
| Recettes | Groupe I Produits de la tarification | 1 102 986 | 1 113 821 |
| | Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation | 740 | |
| | Groupe III Produits financiers et produits non encaissables | 10 095 | |
| | | | |

Article 2 : Les tarifs précisés à l'article 3 sont calculés en prenant les reprises des résultats suivants :
- compte 11510 ou compte 11519 pour un montant de : 0 euros

Article 3 : Pour l'exercice budgétaire 2008 la tarification des prestations du SERVICE D'EDUCATION MOTRICE à PERPIGNAN est fixée comme suit :

Dotation Globale de Fonctionnement : **1 113 821 euros**
(un million cent treize mille huit cent vingt et un euros)

Article 4 : Les recours éventuels dirigés contre le présent arrêté doivent être portés devant le tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale sis DRASS d'AQUITAINE - Espace Rodesse - 103 bis, rue Belleville - BP 952 - 33063 BORDEAUX CEDEX, dans le délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles il sera notifié, à compter de sa notification.

Article 5 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à l'établissement ou au service concerné.

Article 6 : Le ou les tarifs fixés à l'article 3 du présent arrêté seront publiés au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Article 7 : Le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales, le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales et le Directeur de l'établissement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Copie certifiée conforme à l'original présenté.

Perpignan, le1.1.AVR....2008


L'inspecteur
de l'Action Sanitaire et Sociale,

A. LEVASSEUR

DESTINATAIRES :

Préfecture pour insertion au R.A.A. 2 ex
Etablissement 1 ex
C.P.A.M.- Directeur 1 ex
Agent comptable 1 ex
C.R.A.M. 34 1 ex

PERPIGNAN, le 7 avril 2008

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


Dominique KELLER

0296



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales
des Pyrénées-Orientales

Pôle Social
U.F. Personnes Handicapées

Affaire suivie par :

E. DAFOUR

☎ : 04.68.81.78.57

☐ : 04.68.81.78.87

ARRETE PREFECTORAL N° 1383 | 2008
FIXANT LA DOTATION GLOBALE DE
FONCTIONNEMENT 2008 DU SESSAD
POC I MAS (N° FINISS : 660005331)
A BOMPAS

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

- VU le Code de la Santé Publique ;
- VU le Code de la Sécurité Sociale ;
- VU la loi n° 2002-02 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale codifiée aux articles L. 311-1, L. 312-1, L.313-3 à L.315-18 du code de l'action sociale et des familles ;
- VU la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;
- VU la loi n° 2007-1786 du 19 décembre 2007 de financement de la sécurité sociale pour 2008 ;
- VU l'ordonnance n° 2005-1477 du 1^{er} décembre 2005 portant diverses dispositions relatives aux procédures d'admission à l'aide sociale et aux établissements et services sociaux et médico-sociaux ;
- VU le décret n° 90-359 du 11 avril 1990 relatif au contentieux de la tarification sanitaire et sociale et au Conseil Supérieur de l'Aide Sociale ;
- VU le décret n° 2003-1010 du 22 octobre 2003 relatif à la gestion budgétaire, comptable et financière et aux modalités de financement et de tarification des établissements et services sociaux et médico-sociaux codifié aux articles R.314-1 à R.314-157 du code de l'action sociale et des familles ;
- VU le décret n° 2006-422 du 7 avril 2006 relatif à la gestion budgétaire, comptable et financière et aux modalités de financement et de tarification des établissements et services sociaux et médico-sociaux et des lieux de vie et d'accueil et modifiant le code de l'action sociale et des familles (partie réglementaire) ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 23 septembre 2005 autorisant la création du Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD) POC I MAS, sis à Bompas pour une capacité de 5 places en externat pour enfants autistes, géré par l'Association Joseph Sauvy
- VU l'arrêté préfectoral n° 2638/07 en date du 23 juillet 2007 portant délégation de signature à M. Dominique KELLER, Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales des PYRENEES-ORIENTALES ;
- VU la circulaire interministérielle n° DGAS/DSS/2008/54 du 15 février 2008 relative à la campagne budgétaire pour l'année 2008 dans les établissements et services médico-sociaux accueillant des personnes handicapées ;
- VU le document de notification de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) du 15 février 2008 fixant les dotations départementales limitatives 2008 de dépenses autorisées pour les établissements et services médico-sociaux pour personnes handicapées ;

12, Bd Mercader - B.P. 928 - 66020 PERPIGNAN cedex

Tél : 04 68 81 78 00 - Fax : 04 68 81 78 78 - Mèl : dd66-secr-direction@sante.gouv.fr

0295

VU l'avis du CTRI émis sur la répartition des crédits de l'enveloppe régionale des mesures nouvelles 2008 du secteur enfants et adultes handicapés, en séance du 14 mars 2008 ;

VU le courrier transmis le 30 octobre 2007 par lequel la personne ayant qualité pour représenter l'établissement a adressé ses propositions budgétaires et leurs annexes pour l'exercice 2008 ;

VU les propositions de modifications budgétaires transmises par courrier en date du 29 février 2008 ;

CONSIDERANT l'accord exprimé par la personne ayant qualité pour représenter l'établissement transmis par courrier du 7 mars 2008 ;

SUR RAPPORT du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales des PYRENEES-ORIENTALES :

A R R E T E

Article 1^{er} : Pour l'exercice budgétaire 2008, les recettes et les dépenses prévisionnelles du SESSAD «POC I MAS» sont autorisées comme suit :

| | Groupes fonctionnels | Montants en € | Total en € |
|----------|--|---------------|------------|
| Dépenses | Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante | 7 364 | 127 131 |
| | Groupe II Dépenses afférentes au personnel | 92 412 | |
| | Groupe III Dépenses afférentes à la structure | 27 355 | |
| Recettes | Groupe I Produits de la tarification | 127 180 | 127 180 |
| | Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation | 0 | |
| | Groupe III Produits financiers et produits non encaissables | 0 | |
| | | | |

Article 2 : Les tarifs précisés à l'article 3 sont calculés en prenant les reprises des résultats suivants :
- compte 11510 ou compte 11519 pour un montant de : - 49 €

Article 3 : Pour l'exercice budgétaire 2008, la tarification des prestations du SESSAD «POC I MAS » est fixée comme suit :

Dotation Globale de Fonctionnement 2008 :

127 180 €

(cent vingt sept mille cent quatre vingt €)

Article 4 : Les recours éventuels dirigés contre le présent arrêté doivent être portés devant le tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale sis DRASS d'AQUITAINE - Espace Rodesse - 103 bis, rue Belleville - BP 952 - 33063 BORDEAUX CEDEX, dans le délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles il sera notifié, à compter de sa notification.

Article 5 : Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à l'établissement ou au service concerné.

Article 6 : Le ou les tarifs fixés à l'article 3 du présent arrêté seront publiés au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Article 7 : Le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales, le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales et le Directeur de l'établissement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Copie certifiée conforme à
l'original présenté.

Perpignan, le 08 AVR. 2008



L'Inspecteur
de l'Action Sanitaire et Sociale,

A. LEVASSEUR

PERPIGNAN, le 08 AVR. 2008

LE PREFET
Pour le Préfet et par délégation
Le Directeur Départemental des
Affaires Sanitaires et Sociales

Dominique KELLER

DESTINATAIRES :

Préfecture pour insertion au R.A.A. 2 ex
Etablissement 1 ex
C.P.A.M.- Directeur 1 ex
Agent comptable 1 ex
C.R.A.M. 34 1 ex

0296



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Affaires Sanitaires et Sociales

Mission Habitat

ARRETE PREFECTORAL N° 140 S/2008
PORTANT DECLARATION D'INSALUBRITE
DE L'IMMEUBLE SIS 7 RUE DES MERCADIERS/7
TRAVERSE DES MERCADIERS A 66000 PERPIGNAN
APPARTENANT A LA SCI MUSTAR AYANT SON SIEGE
SOCIAL 51 RUE ARAGO A 66000 PERPIGNAN
REPRESENTEE PAR MONSIEUR EL ARROUCHI EL
MOSTEFA

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

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

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

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

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

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

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

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

VU l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre St-Jacques lancée par la Ville de Perpignan ;

VU le projet d'aménagement de l'ilot Puig Mercadier fourni par la Ville de Perpignan ;

VU le rapport de visite motivé établi par Madame le Docteur Françoise COULON, Médecin-Directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de Perpignan du 15 janvier 2008, relatif à la visite du 13 décembre 2007, proposant l'insalubrité irrémédiable et l'interdiction d'occuper et de louer au départ des occupants de l'immeuble sis 7 rue des Mercadiers/7 traverse des Mercadiers à 66000 PERPIGNAN ;

VU l'évaluation du coût des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité de l'immeuble sis 7 rue des Mercadiers à 66000 Perpignan ;

.../...

0297

VU la lettre du 30 janvier 2008 en recommandé avec accusé de réception transmis au propriétaire, retiré le 14 février 2008, invitant ce dernier à produire ces observations conformément à l'article L1331-27 du Code de la Santé Publique ;

Vu le rapport motivé complémentaire consécutif à la visite contradictoire des lieux réalisée le 28 février 2008 à la demande de la SCIMUSTAR ;

VU l'avis du 3 mars 2008 de la Formation spécialisée consultée sur les déclarations d'insalubrité du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur l'impossibilité d'y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des Bâtiments de France réputé favorable au projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

CONSIDERANT que l'immeuble 7 rue des Mercadiers/7 traverse des Mercadiers à 66000 Perpignan présente des défauts de nature à nuire à la santé et à la sécurité des occupants, notamment pour les parties communes, par la présence de revêtements muraux en mauvais état, de fils électriques mal fixés, de peinture recouvrant les marches d'escaliers et la rampe écaillée, de marches d'escalier cassées, d'un escalier desservant le dernier étage pentu avec une rampe vétuste, de portes palières de chaque logement vétustes, bricolées par les locataires, d'infiltrations d'eau visibles dans les combles, pour le logement du rez-de-chaussée porte de gauche, par la présence de menuiseries intérieures et extérieures vétustes, de taches d'humidité et de moisissures visible en partie haute, dans l'angle gauche du logement, d'un coin sanitaire, salle de bains en très mauvais état, d'installations sanitaires vétustes ainsi que la plomberie et l'évacuation d'eaux usées, de revêtements muraux dégradés, par l'absence de ventilation permanente et de système de chauffage adapté, et d'une installation électrique vétuste, pour le logement rez-de-chaussée porte de droite, par la présence d'une porte d'entrée du logement en mauvais état, de menuiseries intérieures et extérieures en mauvais état, d'une plomberie et d'une évacuation d'eaux usées vétuste, d'une salle de bains ouvrant directement sur le coin cuisine, d'une installation électrique vétuste, d'une installation sanitaire de la salle de bains WC sommaire, par l'absence de système de chauffage adapté, de ventilation efficace, pour le logement 1er étage porte de gauche, par la présence de plomberie en mauvais état, d'une évacuation d'eaux usées vétuste, de faïences et les revêtements muraux dégradés, d'une installation électrique vétuste, d'une salle de bains WC ouvrant directement, sur la cuisine, de menuiseries intérieures et extérieures vétustes, par une absence de ventilation permanente dans la salle de bains et la cuisine, de système de chauffage adapté, pour le logement 1er étage porte de droite, par la présence de menuiseries intérieures et extérieures vétustes, d'une installation électrique vétuste, d'installations sanitaires sommaires, d'une plomberie et d'évacuations d'eaux usées vétustes, de revêtements muraux dégradés, d'un chauffe-eau électrique fixé sommairement au mur, d'une salle de bains WC ouvrant directement sur la cuisine, par l'absence de ventilations permanentes, d'un système de chauffage adapté, pour le logement 2ème étage porte de gauche, par la présence de menuiseries intérieures et extérieures vétustes, d'une plomberie en mauvais état, d'évacuations d'eaux usées vétustes, de faïences posées au dessus de l'évier cassées et décollées, de revêtements muraux et les faïences dégradés, d'une installation électrique vétuste, d'installations sanitaires sommaires, par l'absence de système de chauffage adapté, de système de ventilations, pour le logement du 2ème étage porte de droite, par la présence de menuiseries intérieures et extérieures vétustes, d'une installation électrique vétuste, d'une salle de bains WC ouvrant directement sur la cuisine, d'une installation sanitaire sommaire, d'une plomberie et d'évacuations d'eaux usées vétustes, par l'absence de ventilations permanentes et de système de

.../...

chauffage adapté, pour les combles, par la présence d'un escalier permettant d'accéder au logement créé dans les combles pentu, d'une cuisine placée dans une pièce en sous pente avec une hauteur sous plafond inférieure à 1.80m au passage de la porte, d'une plomberie et d'une évacuation d'eaux usées vétustes, de menuiseries et de boiseries vétustes, de revêtements muraux dégradés, d'une installation électrique vétuste, d'une salle de bains ouvrant directement dans la cuisine, par l'absence de système de chauffage adapté et de ventilation efficace ;

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de l'immeuble compte tenu de l'importance des désordres, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité, dont l'évaluation est supérieure au coût de reconstruction de l'immeuble (1533.94 €/m² de surface utile pour 1495 €/m² en construction neuve au 1 janvier 2008) ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées Orientales ;

A R R E T E

ARTICLE 1

L'immeuble situé 7 rue des Mercadiers/7 traverse des mercadiers à 66000 PERPIGNAN cadastré AH125 pour une contenance de 50 ca- état descriptif de division (EDD) publié le 2 décembre 2003 volume 2003P16298 acté par Maître RONDONY, notaire à Perpignan – appartenant à la SCI MUSTAR immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan sous le n°410 653 794 représentée par Monsieur EL ARROUCHI El Mostefa né à MA-HATANE le 19 avril 1959, est déclaré insalubre irrémédiable avec interdiction d'occuper et de relouer en l'état au départ des occupants.

ARTICLE 2

Les logements et locaux situés dans l'immeuble susvisé sont, en l'état, interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation, dans un délai de 4 mois à compter de la notification de l'arrêté préfectoral.

ARTICLE 3

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

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

.../...

0299

ARTICLE 4

Au fur et à mesure des départs des occupants et de leur relogement dans les conditions visées dans l'article 2, le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu d'exécuter tous les travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des logements et interdire toute entrée dans les lieux dans un délai de 4 mois à compter de la notification de l'arrêté.

A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 5

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de procéder à la condamnation du bâtiment susvisé dans un délai de 4 mois à compter de la notification de l'arrêté.

ARTICLE 6

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

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

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

ARTICLE 7

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduites en annexe 1 du présent arrêté. Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 2 et 3.

ARTICLE 8

Le coût du relogement des occupants des locaux visés à l'article 1 est évalué à 21600 euros, sur la base d'une année de loyer, calculé sur la base d'un logement HLM, correspondant aux besoins et possibilités de chaque ménage à reloger.

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

.../...

0300

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques de Perpignan (1^{er} bureau). Les frais en résultant seront à la charge du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 10

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

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

ARTICLE 11

Le présent arrêté sera notifié dans les formes légales à :

- La SCI MUSTAR représentée par Monsieur EL ARROUCHI EI Mostefa, propriétaire ;
- Monsieur Mohamed MOUMEN, locataire au rez-de-chaussée porte de gauche ;
- Monsieur Moktar EL KADI, locataire du rez-de-chaussée porte de droite ;
- Monsieur Lahoucine BIROUK, locataire 1^{er} étage porte de gauche ;
- Monsieur Abdellah BELKAMLA, locataire du 1^{er} étage porte de gauche ;
- Monsieur Mohamed BOUTA, locataire 2^{ème} étage porte de gauche ;
- Monsieur Mohamed DAMICH, locataire des combles aménagés ;
- aux occupants des locaux concernés.

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

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

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

.../...

039

ARTICLE 12

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

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

Copie certifiée conforme à
l'original présenté. ✓

Pour le Préfet et par délégation,

*Le Directeur Départemental
des Affaires Sanitaires et Sociales,
Pour le Directeur,
Le Chargé de mission,*

Jean-Sébastien TOUREL

Perpignan, le 09 AVR 2008

Le Préfet

*Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,*

Gilles PRIETO

ANNEXE 1 : Code de la Santé Publique

Art. L. 1337-4

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

.../...

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

Article L521-1

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

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

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

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

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

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

Article L521-2

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

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

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

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

.../...

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

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

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

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

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

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

Article L521-3-1

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

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

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

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

.../...

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

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

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

Article L521-3-2

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

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

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

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

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

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

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

0306

Article L521-4

- I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :
- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
 - de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
 - de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.
- II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
 - 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
- Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
 - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.
- La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.
- Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Article L111-6-1

Sont interdites :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;
- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

.../...

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

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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