



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

GARD

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°30-2019-048

PUBLIÉ LE 15 MARS 2019

Sommaire

Ars Occitanie Nîmes

30-2019-03-12-006 - arrêté insalubrité irrémédiable situe sur la parcelle cadastrée n1403 immeuble saint gilles (8 pages)	Page 3
30-2019-03-12-004 - arrêté d'insalubrité d'un logement sis 1 rue Massane Ales (8 pages)	Page 12
30-2019-03-12-007 - arrêté d'insalubrité irrémédiable hameau de Paussan ruelle du four pain mialet (8 pages)	Page 21
30-2019-03-11-003 - arrêté d'insalubrité irrémédiable d'un immeuble Carrière Neuve St Laurent Daigouze (8 pages)	Page 30
30-2019-03-12-002 - arrêté d'insalubrité irrémédiable de 2 logements 15 rue faubourg de Rochebelle Ales (8 pages)	Page 39
30-2019-03-11-002 - arrêté d'insalubrité irrémédiable parcelle AO 54 immeuble Jonquières St Vincent (8 pages)	Page 48
30-2019-03-12-005 - arrêté d'insalubrité réparable 31 pont de Grabieux Ales (8 pages)	Page 57
30-2019-03-12-003 - arrêté d'insalubrité réparable 8 bis avenue Stalingrad Ales (8 pages)	Page 66
30-2019-03-12-008 - arrêté d'insalubrité irrémédiable 23 rue du panier saint gilles (8 pages)	Page 75
30-2019-03-12-001 - arrêté d'insalubrité réparable 472 rte de Nîmes Aigues Mortes (8 pages)	Page 84

Ars Occitanie Nîmes

30-2019-03-12-006

arrêté insalubrité irrémédiable situe sur la parcelle
cadastrée n1403 immeuble saint gilles

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale
de Santé Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le 12 MARS 2019

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité irrémédiable d'un immeuble situé sur la parcelle cadastrée N1403
à Saint Gilles

**Le préfet du Gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

- Vu** le Code de la Santé Publique (CSP), notamment les articles L1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;
- Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment les articles L521-1 à L521-4 ;
- Vu** le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2018-09-27-001 du 27 septembre 2018 ;
- Vu** le rapport du directeur général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS) en date du 21 septembre 2018 ;
- Vu** l'avis émis par le CODERST du 13 novembre 2018, sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé, ainsi que sur le caractère irrémédiable de l'insalubrité ;

Considérant que la réalité et les causes de l'insalubrité sont démontrées, du fait de la dégradation du bâti, en particulier :

- des manifestations d'humidité ;
- des mauvaises performances thermiques ;
- de l'insuffisance des moyens de chauffage ;
- de l'absence de dispositif de ventilation ;
- des installations électriques dangereuses ;
- de l'absence d'éclairage naturel de certaines pièces à usage d'habitation ;
- de l'aménagement intérieur des logements ne permettant pas une utilisation fonctionnelle et une circulation aisée ;

Considérant que cette situation est susceptible de présenter des effets négatifs sur la santé et la sécurité des occupants et personnes pouvant éventuellement fréquenter cet immeuble, notamment du fait :

- de la survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses,
- de la survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies ;
- des risques de chute des personnes ;
- des risques d'électrisation ;
- des risques d'incendie ;

Considérant que les coûts de l'opération de sortie de l'insalubrité, en prenant en compte tous les paramètres, seraient d'un montant supérieur à celui de la reconstruction;
Considérant que le CODERST est d'avis que l'insalubrité de l'immeuble susvisé est irrémédiable ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1

Est déclaré insalubre à titre irrémédiable, l'immeuble situé à Saint Gilles, sur la parcelle cadastrée N1403. Cet immeuble comporte 3 logements situés avenue Anatole France (n°2, n° 2 Bis et l'un sans numéro) et 2 logements situés avenue Emile Cazelles (n°3 et n°3 Bis).
Cet immeuble est la propriété de monsieur et madame HAMOUTEN Stéphane et Zahra, domiciliés 5 rue de la Pimpinelle à Saint Gilles.

ARTICLE 2

Compte tenu de la nature des désordres constatés, l'immeuble est frappé d'une interdiction définitive d'habiter. Cette interdiction est applicable immédiatement pour les logements vacants et au départ des occupants pour les autres.

Les logements devront être libérés au plus tard dans un délai de 4 mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 3

Les propriétaires mentionnés à l'article 1, et/ou leurs ayants droit, sont tenus de respecter les droits des occupants de l'immeuble, dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3 -2 du CCH reproduits en annexe du présent arrêté.

Pour ce faire, les propriétaires et/ou leurs ayants droit, doivent informer le préfet, (service urbanisme et habitat, unité habitat indigne, de la direction départementale des territoires et de la mer du Gard au 89 rue Weber - CS 52002 - 30907 Nîmes cedex 2), **dans un délai de 3 mois** à compter de la notification du présent arrêté, de l'offre de relogement définitif qu'ils ont faite aux occupants de l'immeuble pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du CCH. Cette offre devra correspondre aux besoins et aux possibilités des occupants.

A défaut pour les propriétaires et/ou leurs ayants droit d'avoir assuré le relogement des occupants dans le délai imparti, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, à leurs frais. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 4

Le loyer en principal ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation des logements, cesse d'être du, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification du présent arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 5

Si les propriétaires et/ou leurs ayants droit, réalisent à leur initiative, des travaux dont l'importance permet de rendre l'immeuble salubre, ils pourront demander la mainlevée du présent arrêté. Cette mainlevée pourra être prononcée, après constatation par l'ARS, de la suppression des causes d'insalubrité mentionnées dans son rapport en date du 21 septembre 2018.

Les propriétaires et/ou leurs ayants droit devront alors tenir à disposition de l'administration, tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art et des règles d'urbanisme.

En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 6

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, est passible des sanctions pénales prévues par l'article L1337-4 du CSP, ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du CCH, reproduits en annexes.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires mentionnés à l'article 1 et aux occupants de l'immeuble. Il sera également affiché à la mairie de Saint Gilles, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Il sera également publié au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture du Gard.

Il sera transmis au maire de Saint Gilles, au président de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département, et à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 9

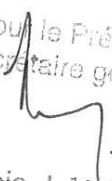
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes situé 16 avenue Feuchères CS 88010 30941 Nîmes Cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

ARTICLE 10

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire de Saint Gilles, le directeur départemental des territoires et de la mer du Gard, le commandant du groupement de gendarmerie du Gard et les agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Le préfet,

Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

ANNEXES

Article L1337-4

*(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

- 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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

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

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

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 délégué de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

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

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

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

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

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

Article L521-4

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)*

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)*

*(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)*

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.

Ars Occitanie Nîmes

30-2019-03-12-004

arrete d insalubrite d un logement sis 1 rue massane ales

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale de Santé Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le 12 MARS 2019

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité remédiable d'un logement
sis 1 Rue Massanes 30100 ALES

**Le préfet du gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L521-1 à L521-4 ;

Vu le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2018-09-27-001 du 27 septembre 2018 ;

Vu le rapport de constatations rédigé par le Service Communal d'Hygiène-Santé Publique (SCHS) de la Ville d'Alès en date du 22 mars 2018 communiqué par courrier en date du 30 mars 2018 au propriétaire ;

Vu le rapport motivé établi le 07 septembre 2018 par le SCHS de la Ville d'Alès dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité du logement de l'immeuble sis 1 Rue Massanes 30100 ALES, sur la parcelle cadastrée CA 0572 ;

Vu l'avis émis le 13 novembre 2018 par le CODERST, sur la réalité des causes de l'insalubrité du logement situé 1 Rue Massanes, et sur les mesures propres à y remédier ;

Considérant que l'état de ce logement constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, du fait notamment :

- du mauvais état de la toiture à l'origine d'infiltrations ;
- de manifestations d'humidité ;
- de menuiseries non étanches ;
- d'un risque de chute des volets ;
- d'une installation électrique dangereuse ;
- de mauvaises conditions d'aération ;
- d'un système de chauffage défectueux ;
- d'une mauvaise isolation thermique ;
- de revêtements dégradés qui ne permettent pas un entretien satisfaisant et susceptibles de contenir du plomb ;
- d'équipements sanitaires et dispositif d'évacuation des eaux usées défectueux ;
- des dégradations apparentes sur les ouvrages maçonnés en saillie (jardinière).

Considérant que le coût des travaux visant à remédier aux causes d'insalubrité est inférieur à celui qui pourrait être engendré par des travaux de construction ou de reconstruction ;

Considérant que le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de ce logement;

Considérant que ce logement n'est plus occupé ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

Sur proposition du secrétaire général,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le logement dont le numéro invariant fiscal est 30 007 030 5656, situé au 1 Rue Massanes 30100 ALES, sur la parcelle cadastrée CA 0572, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement appartient à la SCI Les Dupines, gérée par Madame Anne-Isabelle GELLION domiciliée 166, Chemin des Dupines 30100 ALES.

ARTICLE 2 :

Afin de remédier aux causes d'insalubrité constatées, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1, de mettre en œuvre, dans le logement concerné, les mesures ci-après :

- Recherche de l'origine des infiltrations et traitement pérenne des causes ;
- Mise en œuvre des solutions techniques visant à supprimer toutes les causes de manifestations d'humidité ;
- Suppression du risque de chute des volets ;
- Remplacement ou réfection des menuiseries extérieures dégradées ;
- Reprise des jardinières suspendues et traitement des parties maçonnées dégradées ;

- Mise en place d'un système de ventilation permettant d'assurer une aération satisfaisante et permanente des locaux (fenêtres fermées) sans engendrer des déperditions de chaleur, avec évacuation de l'air vicié vers l'extérieur (cf arrêté ministériel du 24 mars 1982 modifié) ;
- Mise en sécurité de l'installation électrique (justifiée par une attestation établie par un professionnel qualifié et visée par le CONSUEL) ;
- Mise en place d'une isolation thermique des murs périphériques ;
- Mise en place d'un dispositif de chauffage adapté aux caractéristiques du logement, permettant d'assurer et de maintenir un confort thermique minimal dans chaque pièce moyennant une dépense d'énergie limitée ;
- Réfection des revêtements (murs, sols, plafonds) afin d'offrir des revêtements faciles à entretenir ;
- Reprise des réseaux plomberie et d'évacuation des eaux usées afin de supprimer toute fuite et refoulement d'odeurs ;
- Mise en œuvre de toute mesure nécessaire pour supprimer les nuisances olfactives dues au fonctionnement de la tourelle d'extraction mitoyenne ;
- Réalisation d'un CREP avant travaux et, le cas échéant, suppression définitive de l'accessibilité au plomb par des moyens appropriés ou remplacement des éléments dégradés contenant du plomb tels que définis dans le CREP.

Ces dispositions et les équipements nécessaires à la salubrité et à l'habitabilité des logements sont définis en référence à ceux visés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans un délai de vingt-quatre mois (24 mois) à compter de la notification du présent arrêté, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du CSP.

ARTICLE 3 :

La main levée du présent arrêté nécessitera la constatation de la réalisation de la totalité des travaux prescrits et de leur conformité. Pour ce faire, le propriétaire devra demander un contrôle des lieux auprès de l'autorité compétente (SCHS d'ALES).

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

En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 4 :

Compte tenu de la nature des désordres constatés, le logement visé à l'article 1 est interdit à l'habitation à titre temporaire à compter de la notification du présent arrêté jusqu'à sa mainlevée.

Les locaux susvisés vacants ou rendus vacants ne peuvent être ni reloués ni mis à disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du CSP, jusqu'à la main levée du présent arrêté.

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.1337-4 du CSP, ainsi que par les articles L.521-4 et L. 111-6-1 du CCH, reproduits en annexes.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1.

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

Il sera publié à la Conservation des Hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la Préfecture du Gard.

Il sera transmis au maire d'ALES, au président de la communauté d'agglomération d'ALES, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'au gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département et à la Chambre Départementale des Notaires.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de NIMES sis 16 Avenue Feuchères CS 88010 - 30941 Nîmes cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

ARTICLE 8 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Gard, le Maire d'ALES, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Gard, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique du Gard, les Agents de Police Judiciaire et le responsable du SCHS d'ALES sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

Le préfet,
Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

ANNEXES

Article L1337-4

(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)
 (Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION **(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)**

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
 (Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)
 (Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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.

6, rue du Mail – CS 21001 – 30906 NIMES CEDEX 2
 Tél. : 04.66.76.80.00 – Fax : 04.66.76.09.10 – www.ars.occitanie.sante.fr

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

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

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

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-4

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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.

Ars Occitanie Nîmes

30-2019-03-12-007

arrete d insalubrite irremdiable hameau de paussan ruelle
du four pain mialet

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale
de Santé Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le 12 MARS 2019

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité irrémédiable d'un immeuble situé Hameau de Paussan – 25 ruelle du Four à Pain (anciennement rue des Chèvres) sur la commune de MIALET

**Le préfet du Gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

- Vu** le Code de la Santé Publique (CSP), notamment les articles L1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;
- Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment les articles L521-1 à L521-4 ;
- Vu** le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2018-09-27-001 du 27 septembre 2018 ;
- Vu** le rapport du directeur général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS) en date du 17 septembre 2018 ;
- Vu** l'avis émis par le CODERST du 13 novembre 2018, sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé, ainsi que sur le caractère irrémédiable de l'insalubrité ;

Considérant que la réalité et les causes de l'insalubrité sont démontrées, du fait de la dégradation du bâti, en particulier :

- de l'instabilité de la structure porteuse ;
- du mauvais état du second œuvre ;
- des manifestations d'humidité ;
- des mauvaises performances thermiques ;
- de l'insuffisance de chauffage ;
- du défaut de système de ventilation ;
- de la dangerosité des installations électriques ;
- de l'absence de protection contre les risques de chute ;

Considérant que cette situation est susceptible de présenter des effets négatifs sur la santé et la sécurité des occupants et personnes pouvant éventuellement fréquenter cet immeuble, notamment du fait :

- risques d'affections respiratoires
- risques d'électrisation ;
- risques incendie ;
- risques de chute des personnes ;
- risques de chute d'ouvrage et/ou de partie d'ouvrage ;
- risques d'effondrement ;

Considérant que les coûts de l'opération de sortie de l'insalubrité, en prenant en compte tous les paramètres, seraient d'un montant supérieur à celui de la reconstruction;
Considérant que le CODERST est d'avis que l'insalubrité de l'immeuble susvisé est irrémédiable ;
Considérant que l'immeuble est vacant ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1

Est déclaré insalubre à titre irrémédiable, l'immeuble situé Hameau de Paussan – 25 ruelle du Four à Pain (anciennement rue des Chèvres) à Mialet, sur la parcelle cadastrée E 468.

Cet immeuble est la propriété de :

- en usufruit : madame Hortense BONNET domiciliée 22 chemin du Bas Bresis 30380 SAINT-CHRISTOL-LES-ALES

- en nue-propriété :

* madame Marie-Christine BONNET domiciliée 57 rue du Professeur Garnier 21560 ARC-SUR-TILLE

* madame Nicole BONNET domiciliée 22 chemin du Bas Bresis 30380 SAINT-CHRISTOL-LES-ALES

* madame Marion BONNET domiciliée 241 chemin de l'Avène 30100 ALES

* madame Julie BONNET domiciliée 120 avenue Jean-Philippe Rameau 30100 ALES.

ARTICLE 2

Compte tenu de la nature des désordres constatés, l'immeuble est frappé d'une interdiction définitive d'habiter. L'immeuble étant à ce jour vide de tout occupant, l'interdiction d'habiter est applicable immédiatement.

ARTICLE 3

Si les propriétaires et/ou leurs ayants droit, réalisent à leur initiative, des travaux dont l'importance permet de rendre l'immeuble salubre, ils pourront demander la mainlevée du présent arrêté. Cette mainlevée pourra être prononcée, après constatation par l'ARS, de la suppression des causes d'insalubrité mentionnées dans son rapport en date du 17 septembre 2018.

Les propriétaires et/ou leurs ayants droit devront alors tenir à disposition de l'administration, tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art et de la construction.

En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 4

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, est passible des sanctions pénales prévues par l'article L1337-4 du CSP, ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du CCH, reproduits en annexes.

ARTICLE 5

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires mentionnés à l'article 1. Il sera également affiché à la mairie de Mialet, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Il sera également publié au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture du Gard.

Il sera transmis au maire de Mialet, au président de la communauté d'agglomération Grand Alès, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département, et à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 7

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes situé 16 avenue Feuchères CS 88010 30941 Nîmes Cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

ARTICLE 8

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire de Mialet, le directeur départemental des territoires et de la mer du Gard, le commandant du groupement de gendarmerie du Gard et les agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Le préfet,

Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

ANNEXES

Article L1337-4

*(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

- 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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

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

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-4

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)*

*(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)*

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.

Ars Occitanie Nîmes

30-2019-03-11-003

arrete d insalubrite irremediable d un immeuble carriere
neuve st laurent daigouze

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale
de Santé Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le 11 MARS 2019

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité irrémédiable d'un immeuble situé chemin de la Carrière Neuve
Commune de Saint Laurent d'Aigouze

**Le préfet du Gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique (CSP), notamment les articles L1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment les articles L521-1 à L521-4 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2018-09-27-001 du 27 septembre 2018 ;

Vu le rapport du directeur général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS) en date du 19 octobre 2018 ;

Vu l'avis émis par le CODERST du 8 janvier 2019, sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé, ainsi que sur le caractère irrémédiable de l'insalubrité ;

Considérant que la réalité et les causes de l'insalubrité sont démontrées, du fait de la dégradation du bâti, en particulier :

- l'absence d'alimentation en eau reconnue comme étant potable et l'absence de mesures visant à garantir en permanence la potabilité de l'eau distribuée pour l'alimentation humaine ;
- l'absence de dispositif d'assainissement permettant la collecte et le traitement des eaux usées dans de bonnes conditions, sans constituer un risque de contamination de l'eau du forage et de l'environnement ;
- les importantes déperditions de chaleur (menuiseries non étanches) ;
- l'absence de système de ventilation ;
- la dangerosité de l'installation électrique ;

Considérant que cette situation est susceptible de présenter des effets négatifs sur la santé et la sécurité des occupants et personnes pouvant éventuellement fréquenter cet immeuble, notamment du fait :

- des risques infectieux ;
- de survenue ou d'aggravation d'affections respiratoires ;
- des risques d'électrisation ;

Considérant que l'opération de sortie de l'insalubrité est assujettie à une fourniture en eau potable, qui s'avère être techniquement irréalisable à ce jour ;

Considérant que le CODERST est d'avis que l'insalubrité de l'immeuble susvisé est irrémédiable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1

Est déclaré insalubre à titre irrémédiable, l'immeuble situé chemin de la Carrière Neuve à Saint Laurent d'Aigouze, sur les parcelles cadastrées F593 et F594 et identifié par le numéro invariant fiscal 302760124359 (5706 les Courterelles). Cet immeuble est la propriété de monsieur LAURENT Karl domicilié 265 route de la Camargue 30290 Codognan et de madame LAURENT Corine demeurant chemin de Barbut à Saint Laurent d'Aigouze.

ARTICLE 2

Compte tenu de la nature des désordres constatés, l'immeuble est frappé d'une interdiction définitive d'habiter, au départ de l'occupante et au plus tard dans un délai de 5 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Une fois vacant, cet immeuble ne pourra être ni loué, ni mis à la disposition pour quelque usage que ce soit, jusqu'à la mainlevée du présent arrêté. Les accès devront être condamnés afin d'éviter tout risque de squat.

ARTICLE 3

Les propriétaires mentionnés à l'article 1, sont tenus de respecter les droits des occupants de l'immeuble, dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3 -2 du CCH reproduits en annexe du présent arrêté. Pour ce faire, les propriétaires, doivent informer le préfet, (service urbanisme et habitat, unité habitat indigne, de la direction départementale des territoires et de la mer du Gard au 89 rue Weber - CS 52002 - 30907 Nîmes cedex 2), **dans un délai de 3 mois** à compter de la notification du présent arrêté, de l'offre de relogement définitif qu'ils ont faite à l'occupante de l'immeuble pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du CCH. Cette offre devra correspondre aux besoins et aux possibilités de l'occupante.

A défaut pour les propriétaires d'avoir assuré le relogement de l'occupante dans le délai imparti, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, à ses frais. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 4

Le loyer en principal ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation de l'immeuble, cesse d'être dû, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification du présent arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 5

Si les propriétaires et/ou ses ayants droit, réalisent à leur initiative, des travaux dont l'importance permet de rendre l'immeuble salubre, ils pourront demander la mainlevée du présent arrêté. Cette mainlevée pourra être prononcée, après constatation par l'ARS, de la suppression des causes d'insalubrité mentionnées dans son rapport en date du 19 octobre 2018.

Le propriétaire et/ou ses ayants droit devront alors tenir à disposition de l'administration, tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art et des règles d'urbanisme. En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 6

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, est passible des sanctions pénales prévues par l'article L1337-4 du CSP, ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du CCH, reproduits en annexes.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires mentionnés à l'article 1 et à l'occupante de l'immeuble. Il sera également affiché à la mairie de Saint Laurent d'Aigouze, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Il sera également publié au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture du Gard.

Il sera transmis au maire de Saint Laurent d'Aigouze, au président de la communauté des communes de Terre de Camargue, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département, et à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 9

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes situé 16 avenue Feuchères CS 88010 30941 Nîmes Cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

ARTICLE 10

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire de Saint Laurent d'Aigouze, le directeur départemental des territoires et de la mer du Gard, le commandant du groupement de gendarmerie du Gard et les agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Le préfet,

Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

ANNEXES

Article L1337-4

*(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

- 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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

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

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-4

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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.

Ars Occitanie Nîmes

30-2019-03-12-002

arrete d insalubrite irremediable de 2 logements 15 rue
faubourd de rochebelle ales

arrete d insalubrite irremediable de 2 logements 15 rue faubourd de rochebelle ales

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale de Santé Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le

12 MARS 2019

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité irrémédiable d'un immeuble composé de 2 logements sis 15 Rue
Faubourg de Rochebelle 30100 ALES

**Le Préfet du Gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L521-1 et suivants ;

Vu le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2018-09-27-001 du 27 septembre 2018 ;

Vu les rapports de constatations rédigés par le Service Communal d'Hygiène-Santé Publique (SCHS) de la Ville d'Alès en date du 27 novembre 2017 communiqué par courrier en date du 8 décembre 2017 concernant le 2^e étage et en date du 19 juillet 2018 communiqué par courrier en date du 25 juillet 2018 aux propriétaires , concernant le 1^{er} étage ;

Vu le rapport motivé établi le 24 septembre 2018 par le SCHS de la Ville d'Alès dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité de l'immeuble sis 15 Rue Faubourg de Rochebelle 30100 ALES, sur la parcelle cadastrée CH 0097 ;

Vu l'avis émis le 13 novembre 2018 par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), sur la réalité et les causes de l'insalubrité du dit immeuble susvisé, et sur les mesures propres à y remédier ;

Considérant que l'état de cet immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, du fait notamment de :

- du mauvais état de la façade et de la toiture à l'origine d'infiltrations ;
- de manifestations d'humidité ;

- d'un mauvais agencement intérieur ;
- de menuiseries extérieures dégradées ;
- d'une installation électrique dangereuse ;
- d'insuffisance de dispositifs de retenue de personnes efficaces ;
- d'un risque de chute de matériaux ;
- de mauvaises conditions d'aération et d'éclairage naturel ;
- d'insuffisance de dispositif de chauffage et d'une mauvaise isolation thermique ;
- de revêtements dégradés qui ne permettent pas un entretien satisfaisant ;
- d'un réseau d'évacuation des eaux usées déficient à l'origine d'odeurs persistantes ;
- d'une présence de plomb accessible dans les peintures.

Considérant que l'immeuble est partiellement occupé,

Considérant que le coût des travaux visant à remédier aux causes d'insalubrité est supérieur à celui qui pourrait être engendré par des travaux de construction ou de reconstruction ;

Considérant que le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST,

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Est déclaré insalubre à titre irrémédiable, l'immeuble situé 15 Rue Faubourg de Rochebelle 30100 ALES, cadastré section CH 0097.

Cet immeuble est propriété en indivision de :

- Monsieur Philippe CABANE, domicilié 32 Rue Charles Peguy 30100 ALES et
- Madame Solange CABANE, domiciliée 283 Chemin du Gas Gardonnet 30100 ALES

ARTICLE 2 :

Compte tenu de la nature des désordres constatés l'immeuble est frappé d'une interdiction définitive d'habiter. L'interdiction d'habiter est applicable dans un délai de quatre (4) mois à compter de la notification du présent arrêté.

Les propriétaires sont tenus d'exécuter tous travaux nécessaires pour condamner les accès de l'immeuble, afin d'éviter les risques de squat. Ils doivent également mettre en œuvre toute mesure visant à détruire ou éloigner les nuisibles.

A défaut de réalisation des prescriptions susvisées dans un délai de 3 mois, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais des propriétaires.

ARTICLE 3 :

Les locaux susvisés vacants ne peuvent être ni reloués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L.1131-28-2 du CSP, jusqu'à mainlevée du présent arrêté.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles 521-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits en annexe du présent arrêté.

Les propriétaires doivent informer le Préfet dans un délai de trois (3) mois après notification du présent arrêté, de l'offre de relogement faite aux occupants de l'immeuble, pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L521-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette offre devra correspondre aux besoins et aux possibilités des occupants.

A défaut pour les propriétaires, d'avoir proposé une offre de relogement aux occupants de bonne foi, dans les délais impartis, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, à ses frais.

En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 4 :

Si les propriétaires et/ou leurs ayants droit, réalisent à leur initiative, des travaux dont l'importance permet de rendre l'immeuble salubre, ils pourront demander la mainlevée du présent arrêté. Cette mainlevée pourra être prononcée par arrêté préfectoral, après constatation par le SCHS d'ALES, de la suppression de toutes les causes d'insalubrité.

Les propriétaires et/ou leurs ayants droit devront alors tenir à disposition de l'administration, tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art et de la construction.

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires mentionnés à l'article 1 et aux occupants de l'immeuble.

Il sera affiché à la Mairie d'Alès, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Il sera publié à la Conservation des Hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture du Gard.

Il sera transmis au Maire d'ALES, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'au gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département et à la Chambre Départementale des Notaires.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de NIMES sis 16 Avenue Feuchères CS 88010 - 30941 Nîmes cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 7 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Gard, le Maire d'ALES, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Gard, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique du Gard, les Agents de Police Judiciaire et le Responsable du SCHS d'ALES sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP
Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH
Article L.111-6-1 du CCH

~~Le préfet,~~
Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

ANNEXES

Article L1337-4

(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

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

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-4

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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.

Ars Occitanie Nîmes

30-2019-03-11-002

arrete d insalubrite irremediable parcelle ao 54 immeuble
jonquieres st vincent

arrete d insalubrite irremediable parcelle ao 54 immeuble jonquieres st vincent

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale
de Santé Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le 11 MARS 2019

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité irrémédiable d'un immeuble situé sur la parcelle cadastrée AO 54
Commune de Jonquières Saint Vincent

**Le préfet du Gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique (CSP), notamment les articles L1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment les articles L521-1 à L521-4 ;
Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2018-09-27-001 du 27 septembre 2018 ;
Vu le rapport du directeur général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS) en date du 20 novembre 2018 ;
Vu l'avis émis par le CODERST du 8 janvier 2019, sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé, ainsi que sur le caractère irrémédiable de l'insalubrité ;

Considérant que la réalité et les causes de l'insalubrité sont démontrées, du fait de la dégradation du bâti, en particulier :

- l'absence d'alimentation en eau potable ;
- l'absence de dispositif d'assainissement permettant la collecte et le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement ;
- la dangerosité de l'installation électrique ;
- le fonctionnement d'un appareil à combustion dans de mauvaises conditions ;
- l'insuffisance de chauffage ;
- l'absence de système de ventilation ;
- les manifestations d'humidité ;

Considérant que cette situation est susceptible de présenter des effets négatifs sur la santé et la sécurité des occupants et personnes pouvant éventuellement fréquenter cet immeuble, notamment du fait :

- des risques de contamination hydrique ;
- de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes, allergies, maladies infectieuses ou parasitaires ;
- des risques d'électrisation ;
- des risques d'intoxication au monoxyde de carbone ;

Considérant que les coûts de l'opération de sortie de l'insalubrité, en prenant en compte tous les paramètres, seraient d'un montant supérieur à celui de la reconstruction;

Considérant que le CODERST est d'avis que l'insalubrité de l'immeuble susvisé est irrémédiable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1

Est déclaré insalubre à titre irrémédiable, l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AO 54 sur la commune de Jonquières Saint Vincent, dont l'adresse postale est « La Palud Saint Gen – chemin des Poissonniers 30300 COMPS ». Cet immeuble est la propriété de monsieur TROUCHAUD Jackie, domicilié 21 chemin du Cabiscol - 30300 Beaucaire.

ARTICLE 2

Compte tenu de la nature des désordres constatés, l'immeuble est frappé d'une interdiction définitive d'habiter, au départ des occupants et au plus tard dans un délai de 5 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Une fois vacant, cet immeuble ne pourra être ni loué, ni mis à la disposition pour quelque usage que ce soit, jusqu'à la mainlevée du présent arrêté. Les accès devront être condamnés afin d'éviter tout risque de squat.

ARTICLE 3

Le propriétaire mentionné à l'article 1, et/ou ses ayants droit, sont tenus de respecter les droits des occupants de l'immeuble, dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3 -2 du CCH reproduits en annexe du présent arrêté. Pour ce faire, le propriétaire et/ou ses ayants droit, doivent informer le préfet, (service urbanisme et habitat, unité habitat indigne, de la direction départementale des territoires et de la mer du Gard au 89 rue Weber - CS 52002 - 30907 Nîmes cedex 2), **dans un délai de 3 mois** à compter de la notification du présent arrêté, de l'offre de relogement définitif qu'ils ont faite aux occupants de l'immeuble. Cette offre devra correspondre aux besoins et aux possibilités des occupants.

A défaut pour le propriétaire et/ou ses ayants droit d'avoir assuré le relogement des occupants dans le délai imparti, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, à leurs frais. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 4

Le loyer en principal ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation de l'immeuble, cesse d'être du, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification du présent arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 5

Si le propriétaire et/ou ses ayants droit, réalisent à leur initiative, des travaux dont l'importance permet de rendre l'immeuble salubre, ils pourront demander la mainlevée du présent arrêté. Cette mainlevée pourra être prononcée, après constatation par l'ARS, de la suppression des causes d'insalubrité mentionnées dans son rapport en date du 20 novembre 2018. Le propriétaire et/ou ses ayants droit devront alors tenir à disposition de l'administration, tout justificatif attestant de la

ARTICLE 6

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, est passible des sanctions pénales prévues par l'article L1337-4 du CSP, ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du CCH, reproduits en annexes.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1 et aux occupants de l'immeuble. Il sera également affiché à la mairie de Jonquières Saint Vincent, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture du Gard.

Il sera transmis au maire de Jonquières Saint Vincent, au président de la communauté des communes de Beaucaire Terre d'Argence, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département, et à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 9

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes situé 16 avenue Feuchères CS 88010 30941 Nîmes Cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérécourts Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

ARTICLE 10

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire de Jonquières Saint Vincent, le directeur départemental des territoires et de la mer du Gard, le commandant du groupement de gendarmerie du Gard et les agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Le préfet,

Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

ANNEXES

Article L1337-4

*(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

- 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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

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

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-4

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)*

*(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)*

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.

Ars Occitanie Nîmes

30-2019-03-12-005

arrete d insalubrite remediable 31 pont de grabieux ales

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale de Santé Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le 12 MARS 2019

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité remédiable d'un logement
sis 31 Route du Pont de Grabieux 30100 ALES

**Le préfet du gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L521-1 à L521-4 ;

Vu le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2018-09-27-001 du 27 septembre 2018 ;

Vu le rapport de constatations rédigé par le Service Communal d'Hygiène-Santé Publique (SCHS) de la Ville d'Alès en date du 13 avril 2018 communiqué par courrier en date du 20 avril 2018 au propriétaire ;

Vu le rapport motivé établi le 07 septembre 2018 par le SCHS de la Ville d'Alès dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité du logement de l'immeuble sis 31 Route du Pont de Grabieux 30100 ALES, sur la parcelle cadastrée AE 0013 ;

Vu l'avis émis le 13 novembre 2018 par le CODERST, sur la réalité des causes de l'insalubrité du logement situé 31 Route du Pont de Grabieux, et sur les mesures propres à y remédier ;

Considérant que l'état de ce logement constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, du fait notamment :

- de manifestations d'humidité multifactorielles ;
- de menuiseries non étanches ;

- d'une installation électrique dangereuse ;
- de mauvaises conditions d'aération ;
- de moyens de chauffage insuffisants ;
- d'une mauvaise isolation thermique ;
- d'insuffisance de dispositifs de retenue de personnes efficaces ;
- de revêtements dégradés qui ne permettent pas un entretien satisfaisant.

Considérant que le coût des travaux visant à remédier aux causes d'insalubrité est inférieur à celui qui pourrait être engendré par des travaux de construction ou de reconstruction.

Considérant que le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de ce logement;

Considérant que ce logement n'est plus occupé ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le logement situé au 31 Route du Pont de Grabieux 30100 ALES, sur la parcelle cadastrée AE 0013 est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement appartient à Madame DURAND Rose-Marie, épouse LEFEVRE, domiciliée 368 Chemin du moulin 30520 SAINT-MARTIN-DE-VALGALGUES et à Monsieur DURAND Bernard domicilié 13 Avenue du 8 mai 1945 - 30520 SAINT-MARTIN-DE-VALGALGUES.

ARTICLE 2 :

Afin de remédier aux clauses d'insalubrité constatées, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser, selon les règles de l'art, dans un délai de vingt-quatre mois (24 mois) à compter de la notification du présent arrêté, les mesures ci-après :

- Suppression de toutes les causes d'humidité: reprise des façades et du réseau eaux pluviales, vérification de la toiture et de ses accessoires, et mise en œuvre des travaux qui s'avèreraient nécessaires ;
- Remplacement ou réfection des menuiseries extérieures dégradées ;
- Mise en place d'un système de ventilation permettant d'assurer une aération satisfaisante et permanente des locaux (fenêtres fermées) sans engendrer des déperditions de chaleur, avec évacuation de l'air vicié vers l'extérieur (cf arrêté ministériel du 24 mars 1982 modifié) ;
- Installation d'un compteur électrique individuel et mise en sécurité de l'installation électrique (justifiée par une attestation de mise en sécurité des installations électriques établie par un professionnel qualifié et visée par le CONSUEL) ;
- Mise en place d'une isolation thermique des murs périphériques et réfection du dispositif de chauffage afin permettre un confort thermique minimal dans chaque pièce moyennant une dépense d'énergie limitée ;

- Sécurisation des montées d'escaliers afin de supprimer tout risque de chute des personnes ;
- Réfection des revêtements (murs, sols, plafonds) afin d'offrir des revêtements faciles à entretenir.

Ces dispositions et les équipements nécessaires à la salubrité et à l'habitabilité des logements sont définis en référence à ceux visés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

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

ARTICLE 3 :

La main levée du présent arrêté nécessitera la constatation de la réalisation de la totalité des travaux prescrits et de leur conformité. Pour ce faire, le propriétaire devra demander un contrôle des lieux auprès de l'autorité compétente (SCHS d'ALES).

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

En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 4 :

Compte tenu de la nature des désordres constatés, le logement visé à l'article 1 est interdit à l'habitation à titre temporaire à compter de la notification du présent arrêté jusqu'à sa mainlevée.

Les locaux susvisés vacants ou rendus vacants ne peuvent être ni reloués ni mis à disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du CSP, jusqu'à la main levée du présent arrêté.

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.1337-4 du CSP, ainsi que par les articles L.521-4 et L. 111-6-1 du CCH, reproduits en annexes.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1.

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

Il sera publié à la Conservation des Hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la Préfecture du Gard.

Il sera transmis au maire d'ALES, au président de la communauté d'agglomération d'ALES, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'au gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département et à la Chambre Départementale des Notaires.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de NIMES sis 16 Avenue Feuchères CS 88010 - 30941 Nîmes cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

ARTICLE 8 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Gard, le Maire d'ALES, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Gard, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique du Gard, les Agents de Police Judiciaire et le responsable du SCHS d'ALES sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Le préfet,

ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

ANNEXES

Article L1337-4

*(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

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.

**CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)**

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

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

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

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

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-4

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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 L21-2 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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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.

Ars Occitanie Nîmes

30-2019-03-12-003

arrete d insalubrité rémédiabile 8 bis avenue stalingrad ales

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale de Santé Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le

12 MARS 2019

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité réparable d'un logement
sis rez-de-chaussée, porte gauche, 8 bis Avenue de Stalingrad 30100 ALES

**Le préfet du gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L521-1 à L521-4 ;

Vu le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2018-09-27-001 du 27 septembre 2018 ;

Vu le rapport de constatations établi par le Service Communal d'Hygiène-Santé Publique (SCHS) de la Ville d'Alès en date du 12 avril 2018 communiqué par courrier en date du 13 avril 2018 au propriétaire ;

Vu le rapport motivé établi le 07 septembre 2018 par le SCHS de la Ville d'Alès dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité du logement de l'immeuble sis 8 bis Avenue de Stalingrad 30100 ALES, sur la parcelle cadastrée CA 0620 ;

Vu l'avis émis le 13 novembre 2018 par le CODERST, sur la réalité des causes de l'insalubrité du logement situé au 1^{er} étage centre du collectif de l'immeuble susvisé, et sur les mesures propres à y remédier ;

Considérant que l'état de ce logement constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, du fait notamment :

- de manifestations d'humidité ;
- de très mauvaises conditions d'aération ;
- d'un mauvais éclairage naturel ;
- de la dangerosité de l'installation électrique ;
- de revêtements dégradés qui ne permettent pas un entretien satisfaisant.

Considérant que le coût des travaux visant à remédier aux causes d'insalubrité est inférieur à celui qui pourrait être engendré par des travaux de construction ou de reconstruction.

Considérant que le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de ce logement;

Considérant que ce logement n'est plus occupé ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST,

Sur proposition du secrétaire général

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le logement situé (rez-de-chaussée, porte gauche) au 8 bis Avenue de Stalingrad 30100 ALES, sur la parcelle cadastrée CA 0620 est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement appartient à la SCI Seven Immo domiciliée 8 bis Avenue de Stalingrad 30100 ALES officiellement représentée par Madame Araksya HOVHANNISSYAN , gérée par Monsieur ROMAN.

ARTICLE 2 :

Afin de remédier aux clauses d'insalubrité constatées, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser, selon les règles de l'art, dans un délai de vingt-quatre mois (24 mois) à compter de la notification du présent arrêté, les mesures ci-après dans le logement concerné :

- Suppression de toutes les causes et manifestations d'humidité ;
- Mise en œuvre de toute mesure nécessaire pour que les dispositions réglementaires d'éclairage naturel soient respectées (fenêtre donnant à l'air libre avec vue horizontale sur l'extérieur) ;
- Mise en place d'un système de ventilation permettant d'assurer une aération satisfaisante et permanente des locaux (fenêtres fermées) sans engendrer des déperditions de chaleur, avec évacuation de l'air vicié vers l'extérieur (cf arrêté ministériel du 24 mars 1982 modifié) ;
- Réfection des revêtements (murs, sols, plafonds) afin d'offrir des revêtements faciles à entretenir ;
- Vérification par un professionnel qualifié de l'installation électrique, y compris la mise à la terre du réseau électrique. Mise en œuvre des travaux nécessaires pour la mise en sécurité de l'installation (justifiée par attestation du Consuel).

ARTICLE 8 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Gard, le Maire d'ALES, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Gard, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique du Gard, les Agents de Police Judiciaire et le responsable du SCHS sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Le préfet,
Pour le Préfet,
le secrétaire général



François LALANNE

ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

Ces dispositions et les équipements nécessaires à la salubrité et à l'habitabilité des logements sont définis en référence à ceux visés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

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

ARTICLE 3 :

La main levée du présent arrêté nécessitera la constatation de la réalisation de la totalité des travaux prescrits et de leur conformité. Pour ce faire, le propriétaire devra demander un contrôle des lieux auprès de l'autorité compétente (SCHS d'ALES).

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

En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 4 :

Compte tenu de la nature des désordres constatés, le logement visé à l'article 1 est interdit à l'habitation à titre temporaire à compter de la notification du présent arrêté jusqu'à sa mainlevée.

Les locaux susvisés vacants ne peuvent être ni reloués ni mis à disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du CSP, jusqu'à la main levée du présent arrêté.

ARTICLE 5 :

Le non- respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.1337-4 du CSP, ainsi que par les articles L.521-4 et L. 111-6-1 du CCH, reproduits en annexes.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1.

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

Il sera publié à la Conservation des Hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la Préfecture du Gard.

Il sera transmis au maire d'ALES, au président de la communauté d'agglomération d'ALES, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'au gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département et à la Chambre Départementale des Notaires.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de NIMES sis 16 Avenue Feuchères CS 88010 - 30941 Nîmes cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télécours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

ANNEXES

Article L1337-4

*(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

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

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

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

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-4

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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.

Ars Occitanie Nîmes

30-2019-03-12-008

arrete d insalurite irremediable 23 rue du panier saint
gilles

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale
de Santé Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le 12 MARS 2019

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité irrémédiable d'un immeuble situé 23 rue du Panier
à Saint Gilles

**Le préfet du Gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique (CSP), notamment les articles L1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment les articles L521-1 à L521-4 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2018-09-27-001 du 27 septembre 2018 ;

Vu le rapport du directeur général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS) en date du 20 novembre 2018 ;

Vu l'avis émis par le CODERST du 8 janvier 2019, sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé, ainsi que sur le caractère irrémédiable de l'insalubrité ;

Considérant que la réalité et les causes de l'insalubrité sont démontrées, du fait de la dégradation du bâti, en particulier :

- des manifestations d'humidité ;
- de l'absence de système de ventilation ;
- de l'insuffisance de moyen chauffage ;
- de la dangerosité de l'installation électrique ;
- d'équipements dangereux ;
- du mauvais écoulement des eaux usées ;
- des revêtements de surface dégradés, ne permettant pas un entretien satisfaisant ;

Considérant que cette situation est susceptible de présenter des effets négatifs sur la santé et la sécurité des occupants et personnes pouvant éventuellement fréquenter cet immeuble, notamment du fait :

- des risques infectieux ;
- de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes, allergies, maladies infectieuses ou parasitaires ;
- des risques d'électrisation ;
- des risques de chute des personnes ;
- des risques d'incendie ;

Considérant que les coûts de l'opération de sortie de l'insalubrité, en prenant en compte tous les paramètres, seraient d'un montant supérieur à celui de la reconstruction;

Considérant que le CODERST est d'avis que l'insalubrité de l'immeuble susvisé est irrémédiable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1

Est déclaré insalubre à titre irrémédiable, l'immeuble situé 23 rue du Panier à Saint Gilles, sur la parcelle cadastrée N1186. Cet immeuble est la propriété de monsieur et madame RIBOULET Guy, domiciliés 18 B rue du panier à Saint Gilles.

ARTICLE 2

Compte tenu de la nature des désordres constatés, l'immeuble est frappé d'une interdiction définitive d'habiter, au départ de l'occupant et au plus tard dans un délai de 5 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Une fois vacant, cet immeuble ne pourra être ni loué, ni mis à la disposition pour quelque usage que ce soit, jusqu'à la mainlevée du présent arrêté. Les accès devront être condamnés afin d'éviter tout risque de squat.

ARTICLE 3

Les propriétaires mentionnés à l'article 1, et/ou leurs ayants droit, sont tenus de respecter les droits de l'occupant de l'immeuble, dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3 -2 du CCH reproduits en annexe du présent arrêté. Pour ce faire, les propriétaires et/ou leurs ayants droit, doivent informer le préfet, (service urbanisme et habitat, unité habitat indigne, de la direction départementale des territoires et de la mer du Gard au 89 rue Weber - CS 52002 - 30907 Nîmes cedex 2), **dans un délai de 3 mois** à compter de la notification du présent arrêté, de l'offre de relogement définitif qu'ils ont faite à l'occupant de l'immeuble pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du CCH. Cette offre devra correspondre aux besoins et aux possibilités de l'occupant.

A défaut pour les propriétaires et/ou leurs ayants droit d'avoir assuré le relogement l'occupant dans le délai imparti, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, à leurs frais. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 4

Le loyer en principal ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement, cesse d'être du, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification du présent arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 5

Si les propriétaires et/ou leurs ayants droit, réalisent à leur initiative, des travaux dont l'importance permet de rendre l'immeuble salubre, ils pourront demander la mainlevée du présent arrêté. Cette mainlevée pourra être prononcée, après constatation par l'ARS, de la suppression des causes d'insalubrité mentionnées dans son rapport en date du 20 novembre 2018.

Les propriétaires et/ou leurs ayants droit devront alors tenir à disposition de l'administration, tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art et des règles d'urbanisme. En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 6

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, est passible des sanctions pénales prévues par l'article L1337-4 du CSP, ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du CCH, reproduits en annexes.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires mentionnés à l'article 1 et à l'occupant de l'immeuble. Il sera également affiché à la mairie de Saint Gilles, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Il sera également publié au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture du Gard.

Il sera transmis au maire de Saint Gilles, au président de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département, et à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 9

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes situé 16 avenue Feuchères CS 88010 30941 Nîmes Cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

ARTICLE 10

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire de Saint Gilles, le directeur départemental des territoires et de la mer du Gard, le commandant du groupement de gendarmerie du Gard et les agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Le préfet,



ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

ANNEXES

Article L1337-4

*(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

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

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-4

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)*

*(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)*

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.

Ars Occitanie Nîmes

30-2019-03-12-001

arrete d'insalubrité remédiable 472 rte de nîmes aigues
mortes

arrêté insalubrité remédiable 472 rte de Nîmes aigues mortes

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale de Santé
Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le 12 MARS 2019

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité remédiable d'un logement situé 472 route de Nîmes, 1^{er} étage gauche
à AIGUES MORTES

**Le préfet du Gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique (CSP), notamment les articles L.1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment les articles L521-1 à L521-4 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2018-09-27-001 du 27 septembre 2018 ;

Vu le rapport du directeur général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS) en date du 20 novembre 2018 ;

Vu l'avis émis le 8 janvier 2019, par le CODERST sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé, et sur les mesures propres à y remédier ;

Considérant que la réalité et les causes de l'insalubrité sont démontrées du fait de la dégradation du bâti, en particulier :

- des manifestations d'humidité ;
- des mauvaises performances thermiques ;
- de l'insuffisance de chauffage ;
- de l'absence de système de ventilation ;
- de la dangerosité de l'installation électrique ;
- de l'absence d'équipement efficace contre les risques de chute ;

Considérant que cette situation est susceptible de présenter des effets négatifs sur la santé et la sécurité des occupants et personnes pouvant éventuellement fréquenter cet immeuble, notamment du fait des:

- risques d'affections respiratoires ;
- risques d'électrisation ;
- risques de chute des personnes ;

Considérant que le coût des travaux visant à remédier aux causes d'insalubrité est inférieur à celui qui pourrait être engendré par des travaux de construction ou de reconstruction;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1

Est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier, le logement localisé au 1^{er} étage gauche de l'immeuble situé 472 route de Nîmes à AIGUES MORTES, sur la parcelle cadastrée AS 28.

Ce logement est la propriété de madame MONSSERAT Bernadette, domiciliée à la même adresse

ARTICLE 2

Compte tenu de la nature des désordres constatés, une interdiction temporaire d'habiter est prescrite et sera applicable au départ de l'occupant ou au plus tard, dans un délai de 5 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Une fois vacant, ce logement ne pourra être ni loué, ni mis à la disposition pour quelque usage que ce soit, jusqu'à la mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 3

Le propriétaire mentionné à l'article 1, et/ou ses ayants droit, est tenu de respecter les droits de l'occupant, dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3 -2 du CCH reproduits en annexe du présent arrêté. Pour ce faire, il dispose d'un délai de 3 mois pour informer le préfet, de l'offre d'hébergement qu'il a fait à l'occupant. Cette offre devra correspondre aux besoins et aux possibilités de l'occupant.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire de l'occupant dans les délais impartis, le préfet pourra y procéder d'office aux frais du contrevenant.

ARTICLE 4

Le loyer en principal, ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de l'immeuble 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.

ARTICLE 5

Afin de remédier aux causes d'insalubrité constatées, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 et/ou à ses ayants droit, de réaliser, selon les règles de l'art, les mesures ci-après :

- vérification de la toiture, et des bois de charpente par un homme de l'art et réalisation des travaux qui apparaîtraient nécessaires (justificatifs demandés) ;
- réfection de l'étanchéité des façades ;
- sécurisation des escaliers extérieurs par la mise en place d'une main courante appropriée ;
- mise en œuvre d'une isolation thermique des combles/toitures et des murs périphériques, dans les règles de l'art ;
- mise en place d'une isolation phonique (cloison de séparation avec le logement mitoyen et menuiseries) ;
- mise en place d'un système de chauffage fixe adapté aux performances thermiques du logement, permettant d'obtenir un chauffage suffisant moyennant une dépense d'énergie limitée ;
- mise en œuvre d'un système de ventilation assurant une aération générale et permanente de l'ensemble des locaux, avec entrée d'air dans les pièces principales et extraction dans les pièces de service, conformément aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;
- remplacement des menuiseries abîmées et/ou n'assurant pas une fermeture étanche ;

- suppression des causes d'humidité ;
- mise en sécurité de l'installation électrique par un homme de l'art (justificatif demandé) ;
- mise en place de garde-corps sur les fenêtres dont la hauteur d'allège est inférieure à 90 cm ;
- réfection des revêtements, murs, sols, plafonds nécessaires à la salubrité de l'immeuble, tels que définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Ces travaux devront être réalisés dans un délai de 12 mois, à compter de la notification du présent arrêté. En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office, aux frais du propriétaire et/ou de ses ayants droit, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L.1331-29 du CSP.

ARTICLE 6

Avant toute nouvelle réoccupation du logement, le propriétaire et/ou ses ayants droit devront, au préalable, demander un contrôle des lieux auprès de l'ARS, qui ne pourra prononcer la mainlevée du présent arrêté qu'après constatation de la réalisation de la totalité des travaux prescrits par le présent arrêté et de leur conformité.

Le propriétaire et/ou ses ayants droit devront tenir à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art et de la construction. En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 7

La non-exécution des mesures prescrites dans le délai précisé ci-avant, expose le propriétaire et/ou ses ayants droit, au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues par l'article L1331-29 du CSP. Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, est passible des sanctions pénales prévues par l'article L1337-4 du CSP, ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du CCH.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1 et au locataire. Il sera également affiché à la mairie d'Aigues Mortes, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend le logement, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Gard.

Il sera transmis au maire d'Aigues Mortes, au président de la communauté des communes de Terre de Camargue, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), aux gestionnaires du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département et à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 10

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes situé 16 avenue Feuchères CS 88010 30941 Nîmes cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

ARTICLE 11

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire d'Aigues Mortes, le directeur départemental des territoires et de la mer du Gard, le commandant du groupement de gendarmerie du Gard et les agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Le préfet

Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

ANNEXES

Article L1337-4

(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

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

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

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

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

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

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

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

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

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

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

Article L521-4

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

- 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.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

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.