

AFFICHE LE : 01/07/2022

Av: 01/09/2022 inclus.



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Agence Régionale de Santé

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

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DDARS66-SPE-mission habitat n°2022-129-001

De traitement de l'insalubrité du local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 26, rue des farines à Perpignan (66000), parcelle cadastrée AD 108, par nature impropre à l'habitation

Le préfet des Pyrénées-Orientales,

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

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

VU le rapport du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Perpignan, établi le 23 mars 2022, faisant suite à la visite du 21 janvier 2022 ;

VU le courrier du 29 mars 2022 lançant la procédure contradictoire, adressé à la SCI MASSE, domiciliés 14, rue Philibert Delorme 66000 PERPIGNAN, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui demandant ses observations avant le 02 mai 2022

VU l'absence de réponse et vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique ou/et des occupants ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que le local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 26, rue des farines à Perpignan (66000) présente un caractère par nature impropre à l'habitation du fait : d'un éclairage naturel très insuffisant dans la pièce principale dû à la présence d'un masque formé par deux bâtiments de hauteur importante lui faisant face et en dépit de la porte d'entrée vitrée et d'un fenestron de taille réduite. Ceci ne permettant pas, par temps clair, l'exercice des activités normales à l'habitation sans le secours de la lumière artificielle

CONSIDERANT que l'article 1331-23 du code de la Santé indique que les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que ce local constitue par lui-même, et par les conditions dans lesquelles il est occupé un danger pour la



santé et la sécurité physique des occupants ou des tiers, notamment compte tenu des désordres ou éléments constatés suivants :

- Absence de ventilation efficace et permanente dans l'ensemble du logement
- Porte d'entrée non étanche
- L'installation électrique présente des dysfonctionnements : risque d'accès direct à des éléments nus sous tension, appareillages obsolètes.
- Le ballon d'eau chaude n'est pas directement accessible.
- Présence d'humidité et de traces de moisissures dans la salle de bain ; le plafond est dégradé.
- Présence d'un trou au-dessus de la fenêtre entraînant des déperditions de chaleur
- Absence de diagnostic amiante connu. D'anciennes canalisations ou autres éléments de second œuvre pourraient contenir de l'amiante.
- Absence de diagnostic plomb connu. Cette bâtisse a été construite avant 1949. Les peintures des murs et des menuiseries pourraient contenir du plomb.

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

CONSIDERANT que le local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble est occupé par Monsieur BENARIF M'Hamed ;

SUR proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

la SCI MASSE, numéro SIREN : 382020220, domiciliés 14, rue Philibert Delorme à PERPIGNAN (66000) est mise en demeure de mettre fin à la location ou à la mise à disposition aux fins d'habitation du local impropre par nature à cet usage, du logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 26, rue des farines à Perpignan (66000), parcelle cadastrée AD 108, dont elle est propriétaire suivant acte de vente, reçu Maître Jean-Claude REY, notaire associé à Perpignan, en date du 07 juin 1991, sous la formalité 1991P 7272, dans le délai d'un (1) mois suivant la notification du présent arrêté.

Cette mesure est définitive, au départ des occupants, suite à leur relogement dans les conditions visées à l'article 2.

ARTICLE 2 :

Relogement

Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les occupants, le local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 26, rue des farines à Perpignan (66000), est interdit définitivement à toute utilisation aux fins d'habitation dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification du présent arrêté.

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

Elles doivent également informer les services de la Préfecture de l'offre de relogement qu'elles ont faites aux occupants, dans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent arrêté.

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

Au départ des occupants et de leur relogement, les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation, aux fins d'habitation, des locaux visés et d'en interdire toute entrée dans les lieux.

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

ARTICLE 3 :

Astreintes

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

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

ARTICLE 4 :

Droits des occupants

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

ARTICLE 5 :
Sanctions pénales

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

ARTICLE 6 :
Voies de recours

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

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

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

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

ARTICLE 7 :
Notification

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires et aux occupants.

Il sera affiché à la mairie de commune de Perpignan et sur la façade de l'immeuble concerné (en cas de difficulté à trouver l'adresse des personnes concernées).

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble.

ARTICLE 8:
Transmission

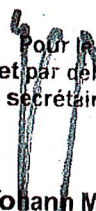
Le présent arrêté est transmis au Maire de Perpignan, au président de Perpignan Méditerranée Métropole, au procureur de la République, au Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales, au Directeur de la Mutualité Sociale Agricole, au Gestionnaire du Fonds de Solidarité pour le Logement, au Directeur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

ARTICLE 9 :
Exécution

Le Secrétaire général, le Maire de Perpignan, le Procureur de la République, le Directeur départemental de la sécurité publique, le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales.

Fait à Perpignan, le 09 mai 2022

Le Préfet,


Pour le Préfet
et par délégation,
le secrétaire général

Yohan MARCON

