



PREFET DE VAUCLUSE

Agence régionale
de santé
de Provence-Alpes
Côte d'Azur

Délégation territoriale

Pôle santé environnement et sécurité sanitaire
Affaire suivie par : Christophe CRAVI
Tél : 04 13 55 85 65
Télécopie : 04 90 27 25 41
ars-paca-dt84-sante-environnement@ars.sante.fr
F:\Habitat_Rayonnements\HABITAT\habitat
insalubre\ORANGE\10 rue Victor Hugo\Appartement n°3
Mme CHAPAYS\PROCEDURE INSALUBRE\BTE\ARRETE
ET NOTIFICATIONS\Arrete Insalubrité IRREMEDIABLE
10 rue Victor Hugo ORANGE .doc

ARRÊTÉ N° 2012296-0007

déclarant insalubre irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter l'appartement n°3 situé au rez de
chaussée d'un immeuble 10, rue Victor Hugo - 84100 ORANGE appartenant à
SCI SQUARE LOC prochainement absorbée par la société TAFTA IMMOBILIER
représentée par M. Philippe CARRE et M^{me} Marthe SURZUR

(article L 1331-26 et suivant du code de la santé publique)

LE PREFET DE VAUCLUSE,
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE,

VU le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-31, L.1336-2 et L.1337-4, R.1331-1, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.111-6-1, et L.521-1 à L.521-4 ;

VU la loi n° 70.612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU l'arrêté préfectoral N° 2012240-0001 du 27 août 2012 donnant délégation de signature à Madame Martine CLAVEL, secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse ;

VU l'arrêté préfectoral N° SI2010-03-19-0020-PREF du 19 mars 2010 relatif à la composition du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) ;

VU le rapport du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé du 1^{er} août 2012 ;

VU l'évaluation du coût des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité du logement ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) lors de la séance du 27 septembre 2012, concluant à la réalité de l'insalubrité du logement et à l'impossibilité d'y remédier ;

Considérant que l'appartement n°3 situé au rez de chaussée d'un immeuble 10, rue Victor Hugo - 84100 à Orange, cadastré BO 52, constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs principaux suivants :

- risque d'effondrement des mezzanines ;
- défaut d'éclairage naturel ;
- mauvais aménagement ;
- ventilation insuffisante ;
- insécurité de l'installation électrique ;
- non conformité de raccordement au réseau public des eaux usées ;
- manque d'isolation du logement et de ses équipements ;
- surfaces habitables insuffisantes.

Considérant que le CODERST conclut à l'insalubrité sans possibilité d'y remédier ;

SUR la proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture du Vaucluse,

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} - Décision

Le logement occupé par, M^{me} Martine CHAPAYS situé au rez de chaussée dans un immeuble 10, rue Victor Hugo 84100 à Orange, cadastré BO 52, propriété de SCI SQUARE LOC prochainement absorbée par la société TAFTA IMMOBILIER représentée par M. Philippe CARRE et M^{me} Marthe SURZUR dont le siège social se situe 10, rue Victor Hugo 84100 – Orange, ou de ses ayants-droit, est déclaré insalubre irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter.

ARTICLE 2 - Interdiction d'habiter

Compte tenu de la nature des désordres constatés, l'appartement n°3 situé au rez de chaussée de cet immeuble est interdit à l'habitation dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêté. Le propriétaire est tenu d'assurer à son occupante un relogement décent correspondant à ses besoins. Le propriétaire devra, dans un délai de deux mois, informer le préfet de l'offre d'hébergement qui aura été faite à l'occupante.

ARTICLE 3 – Interdiction de diviser (art. L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation)

Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou sont déclarés insalubres est interdite. 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.

ARTICLE 4 – Droits des occupants

Les contrats d'habitation en cours à la date de l'arrêté sont soumis aux règles définies à l'article L521-2 du Code de la construction et de l'habitation.

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.

L'obligation de relogement de l'occupant prévue à l'article L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation est satisfaite par la présentation de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire sera 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.

ARTICLE 5 - Publication

Le présent arrêté est publié à la conservation des hypothèques d'Orange, à la diligence du préfet et aux frais du propriétaire.

Aux fins de publicité foncière, le bien immobilier appartient à la SCI SQUARE LOC prochainement absorbée par la société TAFTA IMMOBILIER représentée par Mademoiselle Marthe SURZUR née le 12 août 1968 à Saint-Tropez (83), de nationalité française demeurant 13, chemin des Trois Moulins – Résidence des Trois Moulins – Bat B1 – 13100 Aix-en-Provence et Monsieur Philippe CARRE né le 14 mai 1959 à Tourcoing (59), de nationalité française demeurant 10, rue Victor Hugo – 84100 suivant acte reçu par maître LERSY, notaire à Gordes le 29 mars 2010 et publié au bureau des Hypothèques d'Orange le 18 mai 2010 sous la référence d'enlissement 2010P1758.

ARTICLE 6 : Notifications et affichages

La présente décision est établie en deux exemplaires; l'un qui est notifié à SCI SQUARE LOC prochainement absorbée par la société TAFTA IMMOBILIER représentée par Mademoiselle Marthe SURZUR et Monsieur Philippe CARRE dont le siège social se situe 10, rue Victor Hugo 84100 – ORANGE, le second est conservé dans le service émetteur.

Elle sera affichée à la mairie d'Orange et sur la façade de l'immeuble jusqu'à sa mainlevée.

Une copie du présent arrêté est notifiée aux personnes mentionnées à l'article 1, au maire de la commune d'Orange, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement, aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département, à la Direction départementale des territoires/Agence Nationale de l'Habitat, à la Direction départementale de la cohésion sociale.

ARTICLE 7 – Mainlevée

En cas de réalisation ultérieure de travaux justifiant la levée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, la mainlevée de cette interdiction et la fin de l'état d'insalubrité du logement pourront être prononcées par arrêté préfectoral après constat de l'achèvement de ces travaux par les agents compétents. Les propriétaires tiennent à la disposition de l'administration tout justificatif de la réalisation de travaux dans les règles de l'art.

ARTICLE 8 - Sanctions pénales

Au titre du Code de la santé publique (Art. L.1337- 4)

- Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros
- 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.
- Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait 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, et ce dès 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 ;
- 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 et le fait de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres ;
- 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.
- 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.

- 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.

Au titre du code de la construction et de l'habitation (Art. L111-6-1)

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 à l'article 5 du présent arrêté.

Au titre du code de la construction et de l'habitation (Art. L521- 4)

- 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.

- 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.

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

Les peines encourues par les personnes morales sont :

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

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

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

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

ARTICLE 9 : Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de Vaucluse dans les 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 quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Nîmes (16, avenue Feuchères, 30000 NIMES), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 10 : Exécution

La secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse, le directeur général de l'Agence Régionale de Santé PACA-Délégation territoriale de Vaucluse, le directeur départemental des territoires, le directeur départemental de la cohésion sociale, le maire d'Orange, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont un extrait est publié au recueil des actes administratifs du département.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
A L'ORIGINAL

Fait à Avignon, le 22 OCT. 2012


Préfet,
Secrétaire Générale

Martine CLAVEL