



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_Rayonnement\HABITAT\habitat

insalubre\ORANGEM7 impasse des freres

boissel\LOGEMENT 2EME ETAGE\PROCEDURE

INSALUBRITE\ARRETE ET

NOTIFICATIONS\Arrete Insalubrité 17 impasse des

freres Boissel ORANGE .doc

ARRÊTÉ N° 2012180-0011

déclarant insalubre rémissible avec interdiction temporaire d'habiter le logement du second étage
et les parties communes d'un immeuble situé 17, impasse des frères Boissel - 84100 ORANGE
appartenant à M. et M^{me} Olivier AUBRY

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

LE PREFET DE VAUCLUSE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR,

- 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° SI 2011-08-22-0090-PREF du 22 août 2011 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 20 avril 2012 constatant l'insalubrité des parties communes et 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 21 juin 2012, concluant à la réalité de l'insalubrité du logement et à la possibilité d'y remédier ;

Considérant que le logement du second étage et les parties communes de l'immeuble situé 17, impasse des frères Boissel - 84100 à Orange, cadastré BO 26, constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs principaux suivants :

- Défaut d'étanchéité de la toiture, mauvaise isolation, et défaut d'aération, provoquant la présence d'humidité et de moisissures dans le logement ainsi qu'une importante déperdition thermique rendant difficile son assèchement.
- Conditions d'accès aux locaux dangereuses avec risques de chutes.
- Surface habitable insuffisante.
- Précarité des moyens de chauffage et de production d'eau chaude.

Considérant qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST qui conclut à l'insalubrité et à la 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^e - Décision

Le logement occupé par M. Jonathan CHEVILLARD, M^{me} Jennifer BAUCORALE et sa fille âgée de 3 ans situé au 2^{ème} étage dans un immeuble 17, impasse des frères Boissel 84100 à Orange, cadastré BO 26, propriété de M. et M^{me} Olivier AUBRY demeurant « les hautes Bastides », rue du bon Puits 84360 – Mérindol, ou de ses ayants-droit, est déclaré insalubre remédiable avec interdiction d'habiter.

ARTICLE 2 - Décision

Les parties communes comprenant une entrée principale, une cage d'escalier, et une toiture situées dans un immeuble 17, impasse des frères Boissel 84100 à Orange, cadastré BO 26, propriété de M. et M^{me} Olivier AUBRY demeurant « les hautes Bastides », rue du bon Puits 84360 – Mérindol, ou de ses ayants-droit, sont déclarées insalubres remédiables.

ARTICLE 3 - Conséquences

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient aux propriétaires mentionnés aux articles 1 à 2 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai de 12 mois, les travaux ci-après :

Logement :

- procéder à un réaménagement du logement afin de disposer d'une surface minimum d'au moins 9 m² pour la pièce principale et d'au moins 7 m² pour les autres pièces d'habitation sous une hauteur conforme à la réglementation.
- remettre en état les portes du logement et notamment la porte d'entrée.
- mettre en place un système de chauffage récent et adapté.
- mettre en place un moyen de production d'eau chaude satisfaisant.
- mettre en place un dispositif assurant le renouvellement efficace et permanent de l'air pour l'ensemble du logement.
- assurer une amenée d'air frais à proximité directe des appareils à combustion s'il y a lieu.
- assurer la bonne isolation des cloisons verticales et horizontales du logement avec notamment la remise en état des parties dégradées par l'humidité.
- assurer l'étanchéité de la fenêtre de toit dans la chambre parentale.
- mettre en place un garde corps conforme pour assurer la sécurité des occupants au niveau de la fenêtre à gauche dans l'entrée.

Parties communes :

- assurer l'étanchéité de la couverture.
- remettre en état le système d'évacuation des eaux de pluie (zinguerie).
- sécuriser l'ensemble des escaliers et en particulier la partie située entre le 1^{er} et le 2nd étage (marches et rampe-garde corps).

- mettre en place un garde corps afin de sécuriser la fenêtre dans les escaliers.

Les délais courent à compter de la notification ou de l'affichage du présent arrêté.

A l'issue des travaux, le logement devra être conforme au décret relatif aux caractéristiques du logement décent.

ARTICLE 4 – Exécution des travaux

La personne tenue d'exécuter les mesures prévues à l'article 3, peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants.

Si les mesures prescrites à l'article 3 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le propriétaire est mis en demeure dans les conditions prévues par l'article L. 1331-28-1 (Code Santé Publique) de les réaliser dans le délai d'un mois et, si cette mise en demeure s'avère infructueuse, les mesures peuvent être exécutés d'office.

L'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites est le maire agissant au nom de l'Etat ou, à défaut, le préfet.

La créance de la collectivité publique résultant des frais d'exécution d'office, d'expulsion et de publicité foncière ainsi que des frais qui ont, le cas échéant, été exposés pour le relogement ou l'hébergement des occupants est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Elle est garantie par l'inscription, à la diligence de l'autorité administrative compétente et aux frais des propriétaires, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, dans le cas d'un immeuble en co-propriété, sur le ou les lots en cause.

ARTICLE 5 - Interdiction d'habiter

Compte tenu de la nature des désordres constatés, le logement situé au 2^{ème} étage est interdit à l'habitation dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêté jusqu'à la réalisation des travaux qui lui ont été prescrits. Le propriétaire est tenu d'assurer à ses occupants un relogement décent correspondant à leur besoins. Le propriétaire devra, dans un délai de deux mois, informer le préfet de l'offre d'hébergement qui a été faite aux occupants.

ARTICLE 6 – 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 7 – 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.

La durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant la notification de la mainlevée ou de son affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou son affichage.

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 8 - 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 M. Olivier AUBRY, époux RAGUIN, né le 12 août 1968 à Gray (Haute Saone) et M^{me} Eve Annie Joelle RAGUIN, épouse AUBRY, née le 8 avril 1969 à Besançon (Doubs) suivant acte reçu par maître Paul-René MATHIAN, notaire à Château neuf du Pape le 12 février 2003 et publié au bureau des Hypothèques d'Orange le 19 février 2003 sous la référence d'enlissement 2003P697.

ARTICLE 9 : Notifications et affichages

La présente décision est établie en deux exemplaires; l'un qui est notifié à M. et M^{me} Olivier AUBRY demeurant « les hautes Bastides », rue du bon Puits 84360 – MERINDOL, 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.

Un 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.

Il est également transmis pour information au Colonel commandant du groupement de gendarmerie de Vaucluse.

ARTICLE 10 - Mainlevée

Le préfet constate par arrêté la conformité de la réalisation des travaux prescrits à l'article 3 et leur date d'achèvement. Il prononce la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité. Le propriétaire tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 11 - 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 12 - 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 13 - 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 de Vedène, le Colonel Commandant le Groupement de Gendarmerie 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

28 JUIN 2012.

Pour le Préfet,
la Secrétaire Générale