

PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

Agence régionale de santé
Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Délégation départementale
des Alpes-Maritimes

Arrêté préfectoral n° 2024 - 1108

relatif au traitement de l'insalubrité du logement localisé
au RdC du 6 rue Pierre Fulconis à La Trinité (06340),
référéncé parcelle 20 F000 BE01.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment le titre I^{er} du livre V et les articles L511-1 à L511-18, L511-22, L521-1 à L521-4, L541-1 et suivants et R511-1 et suivants ;

VU le code de la santé publique, notamment les articles L1331-22, L1331-23 et L1331-24 ;

VU la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;

VU le décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ;

VU le décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ;

VU l'arrêté préfectoral du 1^{er} janvier 1980 modifié portant règlement sanitaire départemental ;

VU l'arrêté préfectoral n°2023-792 du 10 octobre 2023 portant délégation de signature à Mme Jehane BENSEDIRA, sous-préfète chargée de mission auprès du préfet des Alpes-Maritimes ;

VU le rapport motivé de l'agence régionale de santé (ARS) du 2 juillet 2024 concernant le logement situé au RdC du 6 rue Pierre Fulconis à La Trinité (06340) ;

VU le courrier du 9 août 2024, adressé en recommandé avec accusé de réception dans le cadre de la procédure contradictoire, à la SCI « les Framboises » domiciliée chez Mme CHOUX GEOFFROY, 54 avenue de la Marne à Nice (06000), l'informant des motifs qui ont conduit à mettre en œuvre une procédure de traitement de l'insalubrité concernant le logement occupé par Mme CHEMIN Sarah et M JOVINE Ludovic et lui demandant ses observations dans un délai d'un mois ;

CONSIDERANT que les observations formulées par Mme CHOUX GEOFFROY pour la SCI « les Framboises » dans le cadre de la phase contradictoire ne sont pas de nature à remettre en cause la réalité des dangers constatés ;

CONSIDERANT le respect de la phase contradictoire et la persistance des dangers constatés pour la santé et la sécurité des personnes occupant ce logement ;

CONSIDERANT le rapport de l'ARS du 2 juillet 2024 constatant que ce logement constitue un danger pour la santé des personnes susceptibles de l'occuper, notamment compte tenu des désordres suivants :

- insuffisance du système de ventilation du logement ;



- présence de moisissures sur une surface supérieure à 3m² ;
- présence de traces de ruissellement d'eau ;
- présence d'humidité et de revêtements dégradés ;
- absence de vue horizontale dans la chambre n°3 ;
- absence de détecteur avertisseur autonome de fumée ;

CONSIDERANT que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- survenue ou aggravation de pathologies, notamment maladies pulmonaires, asthme et allergies ;
- intoxication au monoxyde de carbone ;
- atteinte à la santé mentale ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

SUR PROPOSITION du directeur de l'agence régionale de santé ;

ARRÊTE

Article 1er :

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans le logement situé au RdC du 6 rue Pierre Fulconis à La Trinité (06340), la SCI « les Framboises », domiciliée chez Mme CHOUX GEOFFROY, 54 avenue de la Marne à Nice (06000) est tenue de réaliser dans un délai de 6 mois, à compter de la notification du présent arrêté, selon les règles de l'art les travaux suivants :

- prendre toutes dispositions nécessaires afin d'assurer la ventilation générale et permanente du logement dans le respect des prescriptions réglementaires en matière d'aération des logements ;
- rechercher les causes d'infiltration d'eau et y remédier par des moyens efficaces et durables ;
- traiter les problèmes d'humidité et les moisissures avec les précautions de nettoyage applicables ;
- faire cesser les causes d'humidité favorables au développement des moisissures ;
- procéder à la réparation des parois intérieures (sol, plafond, cloison, ...) stables et sécurisées ;
- installer au moins un détecteur de fumée conformément au décret 2011-36 du 10 janvier 2011 ;
- fournir l'attestation d'entretien annuel de l'installation ainsi que le certificat de ramonage ;
- aménager une vue horizontale depuis l'intérieur de la pièce n°3 ;
- fournir les diagnostics techniques : performance énergétique, état de l'installation intérieure d'électricité.

Article 2 :

Compte tenu de la nature et de l'importance des travaux à entreprendre et du danger encouru par les occupants, les locaux sont interdits temporairement à l'habitation dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à sa mainlevée.

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'assurer l'hébergement temporaire des occupants en application des articles L521-1 et L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation. Elle doit, dans un délai de 30 jours, informer le préfet de l'offre d'hébergement qu'elle propose aux locataires pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L511-18 du code de la construction et de l'habitation.

L'hébergement temporaire des occupants, dans un logement décent correspondant à leurs besoins, est à la charge de la personne mentionnée à l'article 1, conformément à l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

A défaut pour les personnes concernées d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci est effectué par l'autorité publique, aux frais du propriétaire, conformément à l'article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3 :

La non-exécution des mesures prescrites par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée 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 L511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits, il y sera procédé d'office, à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L511-16 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 :

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter la protection des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe. Le loyer cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté et jusqu'à sa mainlevée.

Article 5 :

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne peut être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à la disposition de l'administration tout justificatif attestant de la bonne réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

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 L511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Les mesures prescrites sont, en tout état de cause, exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à cet article L511-22.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 :

Le présent arrêté est notifié à la personne mentionnée à l'article 1 par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception. Il est affiché à la mairie de La Trinité et sur la façade de la construction concernée.

Il est également notifié aux occupants, à savoir Mme CHEMIN Sarah et M JOVINE Ludovic.

Article 8 :

Le présent arrêté est transmis au maire de la Trinité, au président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière d'habitat, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département, conformément à l'article R511-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes dans un 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) dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Nice (18 avenue des Fleurs, 06000 Nice) 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. Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Article 10 :

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur général de l'agence régionale de santé de Provence Alpes Côte d'Azur, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités, le commandant du groupement de la gendarmerie nationale des Alpes-Maritimes et le maire de la Trinité sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nice, le **16 OCT. 2024**

Le préfet des Alpes-Maritimes

Pour le Préfet,
La Sous-Préfète chargée de mission
politique de la ville et politiques sociales
SPCM-4795

Jehane BENSEDIRA

Annexe : articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation