



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

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

Arrêté préfectoral n°2024- *1206*
relatif au traitement de l'insalubrité du logement localisé
au niveau – 5 du bâtiment La Licorne situé Cité du Soleil,
3 rue Gaston MOUTON à LA TRINITÉ (06340), section
cadastrale AY01 parcelle 60.

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 24 juillet 2024 concernant le logement localisé au niveau – 5 du bâtiment La Licorne situé Cité du Soleil, 3 rue Gaston MOUTON à LA TRINITÉ (06340), section cadastrale AY01 parcelle 60 ;

VU le courrier du 1^{er} octobre 2024 adressé en recommandé avec accusé de réception dans le cadre de la procédure contradictoire à M. Eric DARMON, propriétaire dudit local, domicilié 6 rue de l'OUEST - Escalier 6 à NANTERRE (92000), l'informant des motifs ayant conduit à mettre en œuvre une procédure de traitement de l'insalubrité concernant le logement occupé par Mme Cécile BARESTE CRAVERO et lui demandant ses observations dans un délai de quinze jours ;

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

CONSIDÉRANT le rapport de l'ARS du 24 juillet 2024 constatant que ce local constitue un danger pour la santé des personnes, notamment compte tenu des désordres suivants :

- présence importante d'humidité et de moisissures dans le logement ;
- défaut d'étanchéité de l'ouvrant du salon et de la porte d'entrée ;
- défaut de fonctionnement du système de ventilation dans le logement ;



- non-conformité du cabinet d'aisance/salle de bain (hauteur sous plafond à 170 cm, présence d'un dispositif de désagrégation des matières fécales, et infiltrations lors des pluies) ;
- communication directe du cabinet d'aisances avec la pièce principale comprenant une cuisine intégrée ;
- dangerosité de l'escalier intérieur dans la salle de bain ;

CONSIDERANT que cette situation d'insalubrité au sens des articles L1331-22 et L1331-23 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies ;
- survenue ou aggravation de pathologies notamment gastro-intestinales, maladies infectieuses ou parasitaires ;
- survenue d'accidents (chutes) ;
- atteintes à la santé mentale ;

CONSIDERANT que le local est par nature impropre à l'habitation, en l'état ;

CONSIDERANT l'impossibilité de remédier à ce problème structurel d'impropriété à l'habitation par de simples travaux qui pourraient être prescrits en insalubrité ;

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 ;

ARRETE

Article 1er :

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité du logement localisé au niveau – 5 du bâtiment La Licorne situé Cité du Soleil, 3 rue Gaston MOUTON à LA TRINITÉ (06340), section cadastrale AY01 parcelle 60, M. Eric DARMON est tenu, dans un délai de **UN MOIS** à compter de la notification du présent arrêté, de réaliser les mesures suivantes :

- cesser la mise à disposition du local à des fins d'habitation ;
- procéder au relogement des occupants, Mme Cécile BARESTE CRAVERO et ses enfants.

Article 2 :

Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par l'occupante, le local susvisé est interdit définitivement à l'habitation, à titre gracieux ou onéreux, dans un délai de **UN MOIS** à compter de la notification du présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1 doit, dans un délai de **QUINZE jours** à compter de la notification du présent arrêté, informer le préfet de l'offre de relogement qu'elle a proposée à l'occupant pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L511-18 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut pour la personne concernée d'avoir assuré le relogement de l'occupant, celui-ci sera effectué par l'autorité publique, aux frais de la propriétaire, conformément à l'article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les locaux étant frappés d'une interdiction d'habiter, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droits leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer en principal ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'au départ du locataire.

A compter du départ de l'occupant, la personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute réutilisation des locaux à des fins d'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.

Article 4 :

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter la protection de l'occupant dans les conditions précisées aux articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Article 5 :

Si la personne mentionnée à l'article 1 fait réaliser, de sa propre initiative, des travaux permettant de résorber cette situation d'insalubrité (suppression de l'impropriété à l'habitation de ce local), la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité et de l'interdiction d'habiter ne peut être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité.

Cette personne tient à la disposition de l'administration tous justificatifs 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.

Le non respect des dispositions protectrices de l'occupant 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 la date certaine à la réception. Il est affiché à la mairie de LA TRINITÉ et sur la façade de l'immeuble concerné. Il est également notifié à l'occupant, à savoir Mme CRAVESTE-CRAVERO ainsi qu'au syndic de l'immeuble. »

Article 8 :

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 de la ministre chargée 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 9 :

Le présent arrêté est transmis au maire de LA TRINITÉ, au président de la métropole Nice Côte d'Azur, 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 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 colonel commandant de la gendarmerie nationale et le maire de LA TRINITÉ sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nice, le 07 NOV. 2024

Le préfet des Alpes-Maritimes

Pour le Préfet,

La Sous-Préfète chargée de mission

Politique de la ville et politiques sociales
SPCM-1795



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

ANNEXE SEDIRA