

PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

Agence Régionale de Santé
Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Délégation Départementale
des Alpes-Maritimes

Arrêté préfectoral n° 2025- 581

relatif au traitement de l'insalubrité de la maison individuelle située 470 chemin de Terre d'Eze à LA TRINITE (06340), cadastrée 115 F000 AA01.

Le Préfet par intérim

Chevalier dans l'Ordre National du Mérite

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment le titre I^{er} du livre V et les articles L.511-1 à L.511-18, L.511-22, L.521-1 à L.521-4, L.541-1 et suivants et R.511-1 et suivants ;

VU le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-22, L.1331-23 et L.1331-24 ;

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 31 mars 2025 concernant l'insalubrité de la maison individuelle située 470 chemin de Terre d'Eze à La Trinité (06340), cadastrée 115 F000 AA01.

VU les courriers du 7 avril 2025, adressés en recommandé avec accusé de réception dans le cadre de la procédure contradictoire, à Mme Eugénie CATTANI et à M. Dominique CATTANI domiciliés 10 rue Pierre Bonnard à Paris (75020), les informant des motifs qui ont conduit à mettre en œuvre une procédure de traitement de l'insalubrité concernant le logement occupé par Mme Patricia VENTUGOL et leur demandant leurs observations dans un délai d'un mois ;

CONSIDERANT l'absence de réponse des propriétaires concernant l'engagement de cette procédure de traitement de l'insalubrité ;

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 31 mars 2025 constatant que ce logement constitue un danger pour la santé des personnes susceptibles de l'occuper, notamment compte tenu des désordres suivants :

- défaut d'étanchéité des ouvrants ;
- isolation thermique insuffisante du logement ;



- présence de moisissures ;
- communication directe du cabinet d'aisances avec la cuisine ;
- alimentation totale du logement par une eau non autorisée ;
- absence de l'appareil général de commande et de protection électrique ;
- présence de fissures sur le bâtiment pouvant entraîner des infiltrations.

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 ;
- survenue ou aggravation de pathologies, notamment maladies infectieuses ou parasitaires ;
- survenue d'accidents.

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 dans la maison individuelle située 470 chemin de Terre d'Eze à La Trinité (06340), cadastrée 115 F000 AA01, Mme Eugénie CATTANI (usufruitière) et M. Dominique CATTANI (nu-proprétaire), domiciliés 10 rue Pierre Bonnard à Paris (75020), ou leurs ayants droit, sont tenus de réaliser, dans un délai de **SIX MOIS** à compter de la notification du présent arrêté, selon les règles de l'art, les travaux suivants :

- combler les fissures et les recouvrir d'un revêtement adapté afin d'assurer l'étanchéité de la façade ; s'assurer de la non-évolution des fissures, en les contrôlant régulièrement ;
- séparer le local comprenant le cabinet d'aisance de la cuisine et/ou de la pièce où sont pris les repas ;
- procéder à la réparation, au remplacement ou à la mise en place des ouvrants afin que leur ouverture et leur étanchéité puissent être assurées ;
- réaliser une isolation thermique adaptée à la nature du bâtiment et ses caractéristiques ;
- 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 ;
- prendre les mesures nécessaires pour assurer l'alimentation en eau potable du local : autorisation d'une ressource privée à solliciter auprès de l'ARS. A défaut, le local ne peut être utilisé pour un usage d'habitation ;
- faire vérifier la sécurité de l'installation électrique et procéder, si nécessaire, à sa sécurisation par un professionnel qualifié.

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 **TROIS MOIS** à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à sa mainlevée.

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement temporaire des occupants en application des articles L.521-1 et L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles doivent, dans un délai d'**UN MOIS** avoir informé le Préfet de l'offre d'hébergement qu'elles proposent aux locataires pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L.511-18 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 des personnes mentionnées à l'article 1, conformément à l'article L.521-3-1 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 des propriétaires, conformément à l'article L.521-3-2 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 solidairement 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.

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits, il y sera procédé d'office à leurs frais, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 4 :

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter la protection des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 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.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent 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 L.511-22 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 L.511-22.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants prévues par les articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 7 :

Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 par lettres remises 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 à l'occupante, à savoir Mme Patricia VENTUGOL.

Article 8 :

Le présent arrêté est transmis au Maire de La Trinité, au Président de l'Etablissement 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 R.511-7 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 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 10 :

Le Secrétaire Général de la préfecture des Alpes-Maritimes, Préfet par intérim, 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 le 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 30 AVR. 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

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

Jehana BENSEDIRA

Annexe : articles L521-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation