



Unité Prévention et Promotion de la Santé Environnementale
Cellule espace clos
Courriel : ars-oc-dd34-habitat@ars.sante.fr
Thème : CCH Insa Ordi

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 111 405

de traitement de l'insalubrité concernant le logement sis 15 Grand Rue à Brignac (34800), parcelle AA76

Le préfet de l'Hérault

- VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L511-1 à L511-18, L 511-22, L.521-1 à L.521-4, L.541-1 et suivants, et R511-1 et suivants
- VU** le Code de la Santé Publique, notamment les articles L. 1331-22 et suivants et R. 1331-14 et suivants ;
- VU** les articles concernant les locaux d'habitation du Titre II du Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault pris par arrêté préfectoral du 9 mai 1979 en application du Code de la Santé Publique et modifié par les arrêtés du 31 octobre 1979, 28 janvier 1983, 29 décembre 1983 et 12 février 1986 ;
- VU** l'avis du Haut Conseil de la Santé Publique, en date du 21 janvier 2022, portant sur les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ;
- VU** le rapport établi par le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS), le 15 avril 2024, dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité du logement sis 15 Grand Rue à Brignac (34800), parcelle AA76, actuellement occupé par Mme DEGRANGE CAROLE, propriété de Mme Martine FARANC, née le 21 décembre 1954 à BEZIERS (34), ou ses ayants-droits, domiciliée 11 RUE DES BASTIDES DU PONANT à PUISSALICON (34480) et M. MICHELE JUAN, né le 19 septembre 1959 à CLERMONT L'HERAULT (34), ou ses ayants-droits, domicilié 3 RUE DU LOTISSEMENT LES PINS à PUISSALICON (34480);
- VU** les courriers du 17 mai 2024, lançant la procédure contradictoire adressés aux propriétaires, M. MICHELE JUAN, Mme Martine FARANC, notifiés le 22 mai 2024 et Mme Martine FARANC notifié le 16 mai 2024, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leur ayant demandé leurs observations dans un délai 1 mois ;
- VU** l'absence de réponse de M. MICHELE JUAN et Mme Martine FARANC au cours de la procédure contradictoire ;
- VU** la persistance des désordres mettant en cause la santé ou la sécurité physique des personnes ;

Considérant que le rapport établi par le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS), le 15 avril 2024 constatant que cet immeuble constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des personnes compte tenu des désordres suivants :

1. Electricité : Présence d'un tableau électrique ancien et absence de plastron ; Absence de

dispositif différentiel de protection (30 Ma) adapté à la prise de terre ; Présence des dispositifs muraux descellés ; Présence d'une prise menée d'un pôle de terre sans y être relié ; Les prises sont peu nombreuses dans la cuisine ; Les équipements sont branchés sur de multiples.

2. Moisissures : Présence de moisissures dont la surface totale est supérieure à 3 m² sur les revêtements des murs et des plafonds notamment dans la salle de bain les toilettes et la chambre 3 à l'étage ;
3. Ventilation : Absence de ventilation efficace et permanente dans l'ensemble du logement : absence d'entrée d'air dans les pièces principales notamment dans les chambre 1, 2 et 3, absence de dispositifs d'extraction d'air dans les pièces de service ; Détalonnage insuffisant pour les porte des toilettes, de la salle de bain et les chambres ;
4. Parois et revêtements : présence de remontées capillaires notamment à l'entrée du logement côté cuisine, présence de peinture cloquée dans la salle de bain et les toilettes ;
5. Escalier : Présence d'escalier en bois non stable et les éléments de fixation sont bricolé ; notamment la dernière marche fixée par une équerre non adaptée ;
6. Ouvrants : Présence d'ouvrants en mauvais état dans le logement notamment les fenêtres du séjour au RDC non étanche à l'air et à l'eau et difficilement maniable ;

Considérant que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- Survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, hypothermie, asthmes et allergies du fait de l'absence ou de l'insuffisance de ventilation permanente, d'une mauvaise ventilation et de la présence de moisissures ;
- Survenue d'accidents tels que chocs électriques, incendies, du fait de l'installation électrique non sécurisée ;
- Survenue d'accidents tels que risque de chutes de personnes du fait d'instabilité des escaliers en bois ;

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

SUR proposition du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;

Arrête :

Article 1 – Mesures nécessitées par les circonstances

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans le logement sis 15 Grand Rue à Brignac (34800), parcelle AA76, Mme Martine FARANC, née le 21 décembre 1954 à BEZIERS (34), ou ses ayants-droits, domiciliée 11 RUE DES BASTIDES DU PONANT à PUISSALICON (34480) et M. MICHELE JUAN, né le 19 septembre 1959 à CLERMONT L'HERAULT (34), ou ses ayants-droits, domicilié 3 RUE DU LOTISSEMENT LES PINS à PUISSALICON (34480) sont tenus de réaliser les mesures suivantes :

1. Faire mettre en sécurité les installations électriques par un professionnel qualifié et fournir une attestation de mise en sécurité visée par le consuel ;
2. Procéder à un nettoyage et à une désinfection de tous les murs et les plafonds du logement couvert de moisissures noires (sans utilisation de produits toxiques), en attendant la réalisation de travaux plus importants visant à supprimer le risque de développement de moisissures de façon pérenne dans ce logement ;
3. Exécuter tous travaux pour que la ventilation du logement assure un renouvellement efficace de l'atmosphère sans créer de courant d'air gênant et pour que l'air vicié soit rejeté directement à l'extérieur. À cet effet, le système d'aération doit comporter des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, des sorties d'air dans les pièces de service, au moins dans les cuisines, les salles de bain ou de douche et les cabinets d'aisances, réalisées par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques ;

4. Exécuter tous les travaux nécessaires pour remettre en état les revêtements de parois dégradés ou détériorés par les infiltrations afin d'obtenir une surface solide, unie, et facile à nettoyer ;
5. Exécuter les travaux pour pallier aux risques de chute de personnes liés aux escaliers en bois et fournir une attestation de confirmée par une personne compétant ;
6. Exécuter les travaux pour garantir le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures et de leurs vitrages du logement; en cas de remplacement des fenêtres des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, réaliser des entrées permanentes d'air dans le bâti ou dans les maçonneries voisines des murs de façade ;
7. Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

Article 2 – Hébergement

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement des occupants en application des articles L. 521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Elles doivent également avoir informé les services du préfet de l'offre d'hébergement qu'elles ont faites aux occupants. Elles sont tenues :

- Dans un délai de 2 mois de faire une offre d'hébergement ;
- Dans un délai de 3 mois de procéder à l'hébergement des occupants.

À défaut, pour les personnes concernées, d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci sera effectué par l'autorité compétente, à leurs frais.

Article 3 – Droit des occupants

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Article 4 – Exécution d'office

En cas de non-exécution de ces mesures et de l'obligation d'hébergement dans les délais fixés aux articles 1 et 2 à compter de la notification du présent arrêté, il y sera procédé d'office, aux frais des personnes mentionnées à l'article 1, dans les conditions précisées aux articles L. 511-16 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. La créance en résultant sera recouvrée dans les conditions précisées aux articles L. 511-17 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 – Astreintes

La non-exécution des mesures prescrites par le présent arrêté dans les délais fixés expose 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.

Article 6 – Sanctions

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

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 – Mainlevée

Les personnes mentionnées à l'article 1 transmettent à l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation de ces mesures, dans les règles de l'art.

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après réception des pièces justificatives et de la constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures rendant le local en tout point conforme aux règles sanitaires.

Article 8 – Notification

Le présent arrêté sera notifié aux personnes visées à l'article 1 et à l'occupant à savoir Mme DEGRANGE CAROLE. L'arrêté sera affiché en mairie de Brignac et sur la façade de l'immeuble concerné.

Article 9 – Publication et transmission

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble.

Il est transmis au maire de Brignac, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, 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. 511-6 du code de la construction et de l'habitation.

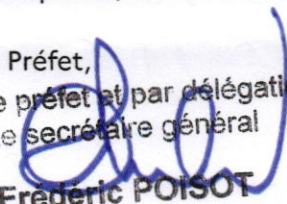
Article 10 – Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet de l'Hérault, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- SD7C-8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification. Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34062 Montpellier) 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, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 11 – Exécution

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé, le Directeur Départemental du Travail, de l'Emploi et des Solidarités, le Maire de Brignac sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 08/08/2024

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Frédéric POISOT

ANNEXE :

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH et l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation