



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

Agence régionale de santé Centre – Val de Loire

Délégation départementale d'Eure et Loir

Pôle santé publique et environnementale

ARRETE N° ARS-DD28-PSPE-SE-2017-07-03
déclarant insalubre remédiable les parties communes
de l'immeuble d'habitation situé 25 rue Godeau à Dreux (28100)
Section Cadastre AB n° 337

La Préfète d'Eure-et-Loir
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L. 1331-26 à L.1331-31, L. 1337-4, R.1331-4 à R.1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L111-6-1, L. 521-1 à L. 521- 4 ;

Vu la loi n° 70.612 du 10 juillet 1970 modifiée tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux ;

Vu le décret n° 2002-120 du 23 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu l'arrêté préfectoral modifié n° 2050 du 18 juillet 1979 portant règlement sanitaire pour le département d'Eure et Loir, et notamment son article 32 ;

Vu l'immeuble d'habitation sis 25 rue Godeau 28100 Dreux, cadastré section AB n° 337, appartenant en copropriété à :

- M. BERTHIER Christophe demeurant 35 avenue du Tourne ROUE 78450 VILLEPREUX,
- Mme MENANT Jessica demeurant 25 rue Godeau 28100 DREUX,

- Mme BERTHIER Céline demeurant 2 rue Docteur Tillaux 14000 CAEN,
- M. FINET Laurent demeurant Le Luat sur Vert - 26 rue de la Moufle 28500 VERT-EN-DROUAIS ;

Vu la visite de salubrité du 16 décembre 2016, effectuée par les représentants de la Maison de l'Habitat de Dreux, ayant permis de constater des désordres dans les parties communes de l'immeuble ;

Vu les courriers recommandés avec avis de réception du 9 janvier 2017 adressés par la mairie de Dreux aux copropriétaires de l'immeuble sis 25 rue Godeau 28100 Dreux, cadastré section AB n° 337, les mettant en demeure de remédier aux infractions constatés sous un délai de 3 mois ;

Vu la visite de salubrité du 10 mai 2017 réalisée conjointement par les services de la Maison de l'habitat et de la Délégation départementale d'Eure et Loir de l'Agence régionale de santé Centre - Val de Loire, constatant l'existence de désordres susceptibles de constituer un risque pour la santé des occupants ;

Vu le rapport du 6 juillet 2017 de la délégation départementale d'Eure et Loir de l'Agence régionale de santé Centre – Val de Loire concluant à l'insalubrité remédiable des parties communes de l'immeuble d'habitation situé 25 rue Godeau 28100 Dreux – parcelle cadastrée AB n° 337 ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) du 21 septembre 2017 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et les mesures propres à y remédier ;

Considérant que les parties communes de l'immeuble d'habitation situé 25 rue Godeau 28100 Dreux constituent un danger pour la santé des personnes amenés à fréquenter l'immeuble, notamment aux motifs suivants :

1. plancher dégradé au 2^{ème} étage (risque de chute de personnes),
2. plafond dégradé au 2^{ème} étage (risque de chute de matériaux),
3. main courante dégradée (risque de chute),
4. installation électrique défaillante et dangereuse (risque de chute, risque d'électrocution).

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 proposition de Mme la Directrice générale de l'Agence régionale de santé Centre – Val de Loire,

Arrête :

ARTICLE PREMIER – Les parties communes de l'immeuble d'habitation situé 25 rue Godeau 28100 Dreux – parcelle cadastrée AB n° 337, copropriété de M.BERTHIER Christophe, Mme MENANT Jessica, Mme BERTHIER Céline, M. FINET Laurent ; ou à leurs ayants-droit, **sont déclarées insalubres remédiables.**

ARTICLE 2 - Nature des travaux et délais d'exécution :

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient aux personnes mentionnées à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, les travaux ci-après :

Dans un délai de 2 mois :

1. Réfection du sol du 2ème étage après vérification de l'état du solivage par un homme de l'art.
2. Remise en service de l'éclairage de la cage d'escalier. Mise en sécurité de l'installation électrique dans les parties communes. Ces travaux sont attestés par un certificat établi par un homme de l'art.
3. Réfection de la main courante du 2ème étage.
4. Réfection de la trappe du 2ème étage, donnant accès au comble.
5. Réfection de la porte d'entrée.

ARTICLE 3 – Exécution des travaux

Les personnes tenues d'exécuter les mesures prévues à l'article 2, peuvent se libérer de leur obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elles peuvent 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.

Conformément à l'article L. 1331-28-1 du Code Santé Publique, si les mesures prescrites à l'article 2 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le propriétaire est mis en demeure dans les conditions prévues par de les réaliser dans le délai d'un mois. Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, les mesures peuvent être exécutées d'office.

Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité administrative peut également, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer par arrêté une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

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 4 - Interdiction d'habiter

Il n'est pas prononcé d'interdiction temporaire d'habiter les locaux d'habitation.

ARTICLE 5 - Notification et affichage

Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 et aux locataires.

Il est affiché en façade de l'immeuble et à la mairie de Dreux jusqu'à sa mainlevée.

Le présent arrêté est transmis au maire de la commune de Dreux, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République.

Il est également transmis pour information à la direction départementale de la sécurité publique, à la Direction départementale des territoires - Agence Nationale de l'Habitat.

ARTICLE 8 - Publication

Le présent arrêté est publié au service de la publicité foncière de Dreux, à la diligence du représentant de l'Etat et aux frais des co-proprétaires.

ARTICLE 9 - Mainlevée

Le préfet constate par arrêté la conformité de la réalisation des travaux prescrits à l'article 2 et leur date d'achèvement. Il prononce la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité. Les propriétaires tiennent à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 10 - 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 :

- 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 – Délais et voies de recours.

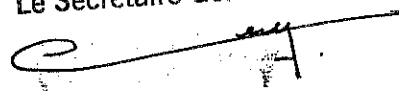
La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet d'Eure et Loir – Place de la République – 28019 Chartres Cedex, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la Santé – EA2 – 14/8 avenue Duquesne – 75350 PARIS 07 dans les deux mois suivant sa notification. Concernant le recours gracieux, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. En matière de recours hiérarchique, l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif d'Orléans 28 rue Bretonnerie 45000 ORLEANS, également dans le délai de deux mois à compter de sa 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 - Le Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure et Loir, le Directeur départemental des Territoires, le délégué départemental de l'Agence régionale de santé Centre – Val de Loire, le Directeur départemental de la sécurité publique, le Maire de Dreux, 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.

CHARTRES, le **25 SEP. 2017**

Pour la Préfète,
La Préfète
Le Secrétaire Général



Régis ELBEZ