



PREFET DE L'AUDE

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

PUBLIÉ LE 21 JUIN 2016

SPECIAL N ° 8 - JUIN 2016

ARS DD11

SOMMAIRE

ARS LR-MP

DD ARS 11

Arrêté N° ARSDT11-CHM-001 portant détermination d'un périmètre d'insalubrité d'un ensemble immobilier sis sur les communes de BRAM et MONTREAL.....1

Arrêté préfectoral N° ARSDT11-CHM-002 portant l'insalubrité d'un immeuble sis 13, rue du Docteur ROUEYLOU à 11500 QUILLAN.....9

Arrêté N° ARSDT11-CHM-003 portant l'insalubrité d'un immeuble sis 37, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE.....19

Arrêté N° ARSDT11-CHM-004 portant l'insalubrité d'un immeuble sis 37, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE.....27

Arrêté N° ARSDT11-CHM-005 portant l'insalubrité d'un immeuble sis 37, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE.....35

Arrêté N° ARSDT11-CHM-007 relatif à l'insalubrité d'un immeuble sis Hameau de Besse à 11300 FESTES et ST ANDRE.....43

Arrêté N° ARSDT11-CHM-008 portant l'insalubrité d'un immeuble sis 3, avenue du Pont de l'Hers à 11420 BELPECH.....46

Arrêté N° ARSDT11-CHM-009 portant danger sanitaire ponctuel constaté dans un immeuble sis 10, avenue de Narbonne à 11110 ARMISSAN.....54

Arrêté N° ARSDT11-CHM-010 relatif à la mainlevée de l'insalubrité d'un immeuble sis Résidence Vayssières - Villa Les Tamaris 11400 CASTELNAUDARY.....56

Arrêté N° ARSDT11-CHM-011 portant l'insalubrité d'un logement de l'immeuble sis 5, rue du Lt-Colonel DEYMES à 11100 NARBONNE.....58

Arrêté N° ARSDT11-CHM-013 portant danger sanitaire ponctuel constaté dans un logement de l'immeuble sis 4, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE.....66

Arrêté N° ARSDT11-CHM-014 portant danger sanitaire ponctuel constaté dans un logement de l'immeuble sis 3, rue HOICHE à 11100 NARBONNE.....68

Arrêté N° ARSDT11-CHM-015 portant danger sanitaire ponctuel constaté dans l'immeuble sis 42, rue Auguste BLANQUI à 11100 NARBONNE.....70

Arrêté N° ARSDT11-CHM-016 portant mise en demeure de faire cesser un danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité d'un immeuble sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONE (parcelle BN 272).....72

Arrêté N° ARSDD11-CHM-018 portant à l'insalubrité d'un immeuble sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONE.....81

Arrêté N° ARSDD11-CHM-019 relatif à l'insalubrité d'un logement situé au rez de chaussée de l'immeuble sis 4, rue Denisse à 11000 CARCASSONNE.....	87
Arrêté N° ARSDD11-CHM-020 portant mise en demeure de faire cesser un danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité d'un immeuble sis Résidence Robinson à 11800 FONTIES D'AUDE (parcelle C 181).....	95
Arrêté N° ARSDD11-CHM-021 portant à l'insalubrité d'un logement de l'immeuble sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE.....	99
Arrêté N° ARSDD11-CHM-022 portant à l'insalubrité de plusieurs logements de l'immeuble sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE.....	106
Arrêté N° ARSDD11-CHM-023 portant à l'insalubrité de plusieurs logements de l'immeuble sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE.....	136



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'AUDE

Délégation Territoriale de l'Aude
de l'Agence Régionale de Santé
du Languedoc-Roussillon

Affaire suivie par : E.BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

Arrêté N° ARSDT11-CHM-001
portant détermination d'un périmètre d'insalubrité d'un ensemble immobilier
sis sur les communes de BRAM et MONTREAL.

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-25, L.1331-28 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 ;

VU le code de la construction et de l'habitation notamment les articles L.521-1 à L.521-4 ;

VU la décision ARS/LR n° 2013-243 du 28 février 2013 modifiée le 14 mai 2014 portant délégation de signature au Délégué Territorial de l'Aude ;

VU la lettre de commande, en date du 13 septembre 2013, par laquelle Monsieur le Préfet de l'Aude demande au service Santé Environnement de la Délégation Territoriale de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon de diligenter une enquête sur le campement sis lieu dit « Saint Loup » sur les communes de BRAM et MONTREAL.

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de BRAM du 30 juin 2014 sollicitant l'engagement de la procédure de périmètre insalubre au titre de l'article L.1331-25 du Code de la Santé Publique ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de MONTREAL du 12 juin 2014 sollicitant l'engagement de la procédure de périmètre insalubre au titre de l'article L.1331-25 du Code de la Santé Publique ;

VU le rapport de Monsieur le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, en date du 25 octobre 2013 ainsi que le rapport complémentaire du 11 mai 2015 ;

VU l'attestation de mise en sécurité électrique réalisée par la SARL. E.E.B, sise, 24, rue du 19 mars 1962 à 11150 BRAM, gérée par Monsieur Didier BONNAFOUS, en date du 22 avril 2015 ;

VU le rapport de réalisation des travaux de mise en sécurité du Service Aménagement Territorial Ouest de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer transmis en date du 27 mai 2015 à la Délégation Territoriale de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé Languedoc Roussillon

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

VU l'avis du 28 mai 2015 du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) ;

CONSIDERANT qu'il ressort des documents et avis susvisés que l'intégralité des immeubles désignés à l'article 1 ci-après constitue un ensemble immobilier impropre à l'habitation, en raison de leur état gravement insalubre, du manque d'hygiène.

A R R Ê T E

ARTICLE 1 :

Il est défini un périmètre d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-25 du Code de la Santé Publique incluant les parcelles cadastrées suivantes :

- Commune de BRAM – Lieu-dit Saint Loup : A 13 – propriété de la commune de BRAM ;
- Commune de BRAM – Lieu-dit Saint Loup : A 14 – propriétés de la S.A. Les Sablières du Razès ARIBAUD et fils
- Commune de MONTREAL – Lieu-dit Saint Loup : A 703 – propriété de la commune de MONTREAL ;

ARTICLE 2 :

Compte tenu du risque pour la santé et la sécurité des habitants, l'ensemble des immeubles (terrains et locaux) compris dans le périmètre susvisé **est déclaré insalubre à titre irrémédiable à compter de la notification du présent arrêté.**

ARTICLE 3

Par substitution aux obligations des propriétaires mentionnés à l'article 1 susvisé, l'Etat procédera, à ses frais, au relogement des occupants, **dans le délai d'un an**, et ce, conformément aux dispositions prévues par l'article L.521-1-3, 1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4

Dès le départ des occupants et de leur relogement dans les conditions visées aux articles 2 et 3 du présent arrêté, **l'Etat exécutera tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation du site.**

ARTICLE 5

L'Etat, qui se substitue aux obligations des propriétaires mentionnés à l'article 1, est tenu 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, reproduites en annexe 1 au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché aux mairies des communes de BRAM et de MONTREAL ainsi qu'en limite de propriété au droit du domaine public.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE aux frais de l'Etat.

Il sera transmis aux maires des communes de BRAM et de MONTREAL, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), au Conseil Départemental, au Procureur de la République de CARCASSONNE ainsi qu'à la Chambre Syndicale des Notaires.

Il sera également transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

ARTICLE 8

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet de l'Aude, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé dans les deux mois suivant la 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 également être déposé auprès du Tribunal Administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 9 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Aude, M. le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, Mme le Maire de BRAM et M. le Maire de MONTREAL, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le

19 JUIN 2015


LE PRÉFET
Louis LE FRANC

ANNEXE

Droits des occupants

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Partie Législative)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois

qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2. Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins. A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en

application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Sanctions

Article L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :
- en vue 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.

II. - 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.

III. - 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 L1337-4 du Code de la Santé Publique

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
- 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.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
- le fait, à compter de 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, 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 ;
- 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 ;
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - 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.

V. - 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.
VI. - 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.

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

Délégation Territoriale de l'Aude
Service Santé-Environnement

Affaire suivie par : E.BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

**Arrêté préfectoral n° ARSDT11-CHM-002
portant l'insalubrité d'un immeuble
sis 13, rue du Docteur ROUEYLOU à 11500 QUILLAN**

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21 ;

VU le code de la construction et de l'habitation notamment les articles L.521-1 à L.521-4 ;

VU la décision ARS/LR n° 2013-243 du 28 février 2013 portant délégation de signature au délégué territorial de l'Aude ;

VU le rapport établi par Messieurs Gérard LATORRE et Eric BONTURI, Techniciens Sanitaires et de Sécurité Sanitaire, en poste à la Délégation Territoriale de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon en date du 19 mars 2015, relatant les faits constatés dans le logement situé au 13, rue du Docteur ROUEYLOU à 11500 QUILLAN ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 18 mai 2015 ;

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

CONSIDERANT que cet immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent, notamment aux motifs suivants :

- Installation électrique bricolée et dangereuse ;
- Absence d'isolation thermique et phonique ;
- Humidité matérialisée par une importante présence de moisissures pouvant porter atteinte à la santé des occupants ;
- Risque de chutes d'ouvrages ;
- Risque de chutes de personnes ;
- Risque d'intoxication au gaz monoxyde de carbone.

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon ;

ARRETE

ARTICLE 1

L'immeuble sis 13, rue du Docteur ROUEYLOU à 11500 QUILLAN sur la parcelle cadastrée n° 98 section AO 304 de la commune de QUILLAN, propriété de la Société Civile Immobilière LAMA, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 43972133300011, domiciliée 6 et 8, rue de l'Eglise à 11500 QUILLAN représentée par Monsieur Laurent DESVEAUX, domicilié 35, avenue Brousse à 11300 PIEUSSE, propriété acquise par acte du 04.12.2003 reçu par SCP ITIER, notaires à ESPERAZA et publié le 12.12.2003 volume et n° 2003P11513, le cas échéant, les titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit,

est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra aux propriétaires mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, **dans le délai d'un an**, les mesures ci-après :

- **Exécuter tous travaux nécessaires aux ouvrages de couverture et à leurs accessoires (solins, gouttières, descentes) pour assurer l'étanchéité durable desdits ouvrages, le captage complet des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que leur évacuation à l'égout, afin de faire cesser les infiltrations d'eaux pluviales qui se produisent dans les locaux habités ;**

Pour ce qui concerne les travaux de couverture il conviendra de se conformer aux dispositions du décret 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

- **Établir à l'intérieur du bâtiment ou sur cour en cas d'impossibilité technique, une (ou plusieurs si nécessaires) descente d'eaux usées proportionnée au volume des eaux à recueillir qui desservira l'ensemble des logements dont les installations sanitaires s'évacuent actuellement sur les descentes d'eaux pluviales ;**
- **Supprimer les raccordements existants sur les descentes d'eaux pluviales et de ruissellement, et établir une (ou plusieurs si nécessaires) descente réservée strictement à l'évacuation de ces eaux ;**
- **Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures et de leurs vitrages de l'ensemble du bâtiment ;**
- **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**

- Prendre toutes dispositions pour éviter les remontées d'eau à partir du sol et assurer une aération permanente et efficace des pièces de l'ensemble du bâtiment.
- Dans les trois logements, afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent, exécuter tous travaux nécessaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air.

À cet effet, le système d'aération doit comporter :

- 1/ Des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour ou au sommeil réalisées par des orifices en façades ;
- 2/ Des sorties d'air dans les pièces de service, au moins dans les cuisines, les salles de bains ou de douche et les cabinets d'aisances, réalisées par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques
- 3/ Des passages de section suffisante assurant la libre circulation de l'air des pièces principales vers les pièces de service (détalonnage des bas de portes par exemple).

- Adapter ce système d'aération aux installations de gaz existant dans le logement
- Assurer la sécurité des installations électriques générales et particulières de manière qu'elles ne puissent être cause de trouble pour la santé des occupants par contact direct ou indirect, à cet effet, déposer tous les fils volants dangereux ou mal isolés. Rétablir des dispositifs efficaces de coupure et de protection.
- Exécuter tous travaux afin de faire cesser les causes d'humidité favorisant le développement de moisissures notamment en réalisant une isolation thermique suffisante et efficace du logement ainsi qu'en exécutant tous travaux nécessaires visant à assurer l'étanchéité et le bon fonctionnement des canalisations d'alimentation en eau ou de vidange des appareils.
- Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

La non-exécution des mesures prescrites ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique.

ARTICLE 3

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par le représentant de l'Etat dans le département.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

ARTICLE 4

Compte tenu de la nature des désordres constatés l'immeuble susvisé **est interdit à l'habitation** à compter du 1^{er} jour du mois qui suit sa notification et ce jusqu'à la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité.

L'immeuble visé ci-dessus, ne peut être ni loué ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 5

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu 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 au présent arrêté.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, **dans le délai d'un mois à compter de la notification**, informer le maire, ou le préfet, de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à ses frais.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe .

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera notifié à la SCI LAMA, à Madame et Monsieur PRADELLE et à Madame PAINAUD.

Il sera également affiché à la mairie de QUILLAN ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs du département.

Le présent arrêté sera transmis à M. le Procureur de la République, à M. le Directeur de la D.D.T.M., à Mme la Directrice de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, à M. le Délégué Territorial de l'ARS/LR, à M. le Directeur de la CAF, à Monsieur le Directeur de la M.S.A., à M. le Président du Conseil Général, gestionnaire du FSL, à M. le Maire de QUILLAN.

Il sera également transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat et à l'EPCI (compétent en matière d'habitat ou délégataire des aides à la pierre) ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera également publié, aux frais de l'exploitant, au registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité .

ARTICLE 8

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de l'Aude

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). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue

Pitot, 34063 Montpellier Cedex), 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.

ARTICLE 9 :

M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer par intérim, et M. le Maire de QUILLAN, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 18 Juin, 2015

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général de la préfecture

Pour le Préfet et par délégation
Pour le secrétaire général absent
La sous-préfète de Limoux

Sylvie SIFFERMANN

Sylvie SIFFERMANN

ANNEXE

Droits des occupants

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Partie Législative)

Chapitre 1er : Relogement des occupants

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites. Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute

autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants

jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par

l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Sanctions

Article L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue 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.

II. - 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.

III. - 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 L1337-4 du Code de la Santé Publique

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- 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.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
- le fait, à compter de 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, 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 ;
- 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 ;
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - 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.

V. - 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.

VI. - 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.

Délégation Territoriale de l'Aude
De l'Agence Régionale de Santé
Du Languedoc-Roussillon
Service Santé-Environnement

Affaire suivie par : E.BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

**Arrêté n° ARSDT114-CHM-003
portant l'insalubrité d'un immeuble sis 37, rue Gabriel PELOUZE
à 11100 NARBONNE**

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code de la santé publique, et notamment ses articles L. 1331-26-1, L.1331-26, et suivants, ainsi que l'article L.1337-4 ;

VU les articles L.521-1 à L.521-4 du code de la construction et de l'habitation ;

VU la décision ARS/LR n° 2013-243 du 28 février 2013 portant délégation de signature au délégué territorial de l'Aude ;

VU le rapport établi dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité de l'immeuble sis 37, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE, parcelle cadastrée n° 168 section AD, par un Inspecteur de Salubrité, assermenté, du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de NARBONNE le 11 juin 2015 ;

CONSIDERANT que les désordres suivants :

- Installation électrique des parties communes bricolée et dangereuse ;

constatés dans l'immeuble susvisé présentent un danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants, en raison des risques d'électrisation mortelle ;

CONSIDERANT, dès lors, qu'il y a lieu de prescrire des mesures d'urgence propres à supprimer les risques susvisés ;

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon ;

ARRETE

ARTICLE 1

La SCI des Régions, propriétaire, ou ses ayants droit, de l'immeuble cadastré section AD n° 168 sis 37, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE, **demeurant** à 8, rue Wulfran PUGET à 13008 MARSEILLE **est mise en demeure à compter de la notification du présent arrêté**, de prendre les mesures suivantes, **dans le délai de 08 jours** :

- mise en sécurité de l'installation électrique des parties communes de l'immeuble susvisé ;

Les travaux prescrits ci-dessus ne constituent que la partie urgente des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité de l'immeuble. Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure de déclaration d'insalubrité en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique.

ARTICLE 2

En cas de non exécution de ces mesures dans le délai fixé à l'article 1 à compter de la notification de la présente mise en demeure, il sera procédé d'office aux travaux, aux frais de l'intéressé. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337- 4 du code de la santé publique.

ARTICLE 5

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1.

Le présent arrêté sera également affiché à la mairie de NARBONNE ainsi que sur l'immeuble.

Il sera transmis à M. le Maire de NARBONNE, au Procureur de la République ainsi qu'à la Chambre Départementale des Notaires.

ARTICLE 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de l'Aude.

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).

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 Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex), également dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 7 :

M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et M. le Maire de NARBONNE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 16 JUL. 2015

Pou.
Pour le secrétaire général absent
La sous-préfecture - Limoux.

Sylvie SIFFERMAN

ANNEXE

Droits des occupants

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Partie Législative)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois

qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en

application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-I ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Sanctions

Article L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue 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.

II. - 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.

III. - 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 L1337-4 du Code de la Santé Publique

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
- 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.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
- le fait, à compter de 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, 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 ;
- 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 ;
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - 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.

V. - 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.

VI. - 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.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'AUDE

Délégation Territoriale de l'Aude
De l'Agence Régionale de Santé
Du Languedoc-Roussillon
Service Santé-Environnement

Affaire suivie par : E.BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

Arrêté n° ARSDT114-CHM-004
portant l'insalubrité d'un immeuble sis 37, rue Gabriel PELOUZE
à 11100 NARBONNE

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code de la santé publique, et notamment ses articles L. 1331-26-1, L.1331-26, et suivants, ainsi que l'article L.1337-4 ;

VU les articles L.521-1 à L.521-4 du code de la construction et de l'habitation ;

VU la décision ARS/LR n° 2013-243 du 28 février 2013 portant délégation de signature au délégué territorial de l'Aude ;

VU le rapport établi dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité de l'immeuble sis 37, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE, parcelle cadastrée n° 168 section AD, par un Inspecteur de Salubrité, assermenté, du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de NARBONNE le 11 juin 2015 ;

CONSIDERANT que les désordres suivants :

- Installation électrique bricolée et dangereuse ;

constatés dans le logement situé au 2^{ème} étage n° Invariant 2620076670 occupé par Madame GIMENEZ Nadia présentent un danger imminent pour la santé et la sécurité de l'occupante, en raison des risques d'électrisation mortelle ;

CONSIDERANT, dès lors, qu'il y a lieu de prescrire des mesures d'urgence propres à supprimer les risques susvisés ;

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon ;

ARRETE

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

ARTICLE 1

La SCI des Régions, propriétaire, ou ses ayants droit, de l'immeuble cadastré section AD n° 168 sis 37, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE, **demeurant** à 8, rue Wulfran PUGET à 13008 MARSEILLE **est mise en demeure à compter de la notification du présent arrêté**, de prendre les mesures suivantes, **dans le délai de 08 jours** :

- mise en sécurité de l'installation électrique du logement situé au 2^{ème} étage n° Invariant 2620076670 occupé par Madame GIMENEZ Nadia ;

Les travaux prescrits ci-dessus ne constituent que la partie urgente des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité de l'immeuble. Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure de déclaration d'insalubrité en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique.

ARTICLE 2

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation de la mise en sécurité de l'installation électrique par les agents du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de NARBONNE. Egalement, le propriétaire tiendra à disposition de l'administration tous documents relatifs à la mise en sécurité de l'installation.

En cas de non exécution de ces mesures dans le délai fixé à l'article 1 à compter de la notification de la présente mise en demeure, il sera procédé d'office aux travaux, aux frais de l'intéressé. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337- 4 du code de la santé publique.

ARTICLE 5

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1 et à Madame GIMENEZ Nadia. Le présent arrêté sera également affiché à la mairie de NARBONNE ainsi que sur l'immeuble. Il sera transmis à M. le Maire de NARBONNE, au Procureur de la République ainsi qu'à la Chambre Départementale des Notaires.

ARTICLE 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de l'Aude. 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). 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 Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex), également dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 7 :

M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et M. le Maire de NARBONNE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 16 JUIL. 2015

Pour le
Pour le secrétaire général absent
La sous-
Sylvie SIFFERMANN

ANNEXE

Droits des occupants

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Partie Législative)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois

qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en

application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Sanctions

Article L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue 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.

II. - 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.

III. - 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 L1337-4 du Code de la Santé Publique

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
- 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.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
- le fait, à compter de 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, 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 ;
- 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 ;
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - 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.

V. - 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.
VI. - 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.

Délégation Territoriale de l'Aude
De l'Agence Régionale de Santé
Du Languedoc-Roussillon
Service Santé-Environnement

Affaire suivie par : E.BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

**Arrêté n° ARSDT114-CHM-005
portant l'insalubrité d'un immeuble sis 37, rue Gabriel PELOUZE
à 11100 NARBONNE**

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code de la santé publique, et notamment ses articles L. 1331-26-1, L.1331-26, et suivants, ainsi que l'article L.1337-4 ;

VU les articles L.521-1 à L.521-4 du code de la construction et de l'habitation ;

VU la décision ARS/LR n° 2013-243 du 28 février 2013 portant délégation de signature au délégué territorial de l'Aude ;

VU le rapport établi dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité de l'immeuble sis 37, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE, parcelle cadastrée n° 168 section AD, par un Inspecteur de Salubrité, assermenté, du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de NARBONNE le 11 juin 2015 ;

CONSIDERANT que les désordres suivants :

- Installation électrique bricolée et dangereuse ;

constatés dans le logement situé au 4^{ème} étage n° Invariant 2620182839 occupé par Madame RODRIGUEZ Noémie présentent un danger imminent pour la santé et la sécurité de l'occupante, en raison des risques d'électrisation mortelle ;

CONSIDERANT, dès lors, qu'il y a lieu de prescrire des mesures d'urgence propres à supprimer les risques susvisés ;

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon ;

A R R E T E

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude> 85

ARTICLE 1

La SCI des Régions, propriétaire, ou ses ayants droit, de l'immeuble cadastré section AD n° 168 sis 37, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE, **demeurant** à 8, rue Wulfran PUGET à 13008 MARSEILLE **est mise en demeure à compter de la notification du présent arrêté**, de prendre les mesures suivantes, **dans le délai de 08 jours** :

- **mise en sécurité de l'installation électrique du logement situé au 4^{ème} étage n° Invariant 2620182839 occupé par Madame RODRIGUEZ Noémie** ;

Les travaux prescrits ci-dessus ne constituent que la partie urgente des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité de l'immeuble. Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure de déclaration d'insalubrité en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique.

ARTICLE 2

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation de la mise en sécurité de l'installation électrique par les agents du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de NARBONNE. Egalement, le propriétaire tiendra à disposition de l'administration tous documents relatifs à la mise en sécurité de l'installation.

En cas de non exécution de ces mesures dans le délai fixé à l'article 1 à compter de la notification de la présente mise en demeure, il sera procédé d'office aux travaux, aux frais de l'intéressé. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337- 4 du code de la santé publique.

ARTICLE 5

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1 et à Madame RODRIGUEZ Noémie.

Le présent arrêté sera également affiché à la mairie de NARBONNE ainsi que sur l'immeuble.

Il sera transmis à M. le Maire de NARBONNE, au Procureur de la République ainsi qu'à la Chambre Départementale des Notaires.

ARTICLE 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de l'Aude.

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).

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 Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex), également dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 7 :

M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et M. le Maire de NARBONNE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 16 JUIL. 2015

Pour le Préfet
Pour le secrétaire général absent
La sous-préfecture de Linox

Sylvie SIFFERMANN

ANNEXE

Droits des occupants

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
(Partie Législative)
Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois

qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en

application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Sanctions

Article L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue 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.

II. - 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.

III. - 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 L1337-4 du Code de la Santé Publique

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
- 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.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
- le fait, à compter de 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, 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 ;
- 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 ;
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - 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.

V. - 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.

VI. - 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.

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

Délégation Territoriale de l'Aude
de l'Agence Régionale de Santé
du Languedoc-Roussillon

Affaire suivie par : Eric BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

**Arrêté N° ARSDT11-CHM-007
relatif à l'insalubrité d'un immeuble
sis Hameau de Besse à 11300 FESTES et ST ANDRE**

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code de la santé publique et notamment son article L 1311-4 ;

VU l'Arrêté Préfectoral du 20 juillet 1979 portant règlement sanitaire départemental et particulièrement ses articles 31 et 51 ;

VU l'arrêté n° 2011334-0001 portant délégation de signature au Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon ;

VU le rapport établi par Monsieur BONTURI Eric, agent, assermenté (RG N° 12/00982 TGI DE MONTPELLIER – 2^{EME} A – R.J. DU 11 DECEMBRE 2012) de la Délégation Territoriale de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon en date du 10 septembre 2015, relatant les faits constatés dans le logement situé au Hameau de Besse – 11300 FESTES et SAINT ANDRE, actuellement occupé par Madame WILMART Bénédicte et dont Madame VIONNET Joëlle est propriétaire ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que **l'installation électrique bricolée et insuffisamment protégée ainsi que les conduits d'évacuation des fumées des deux poêles sont de nature à présenter un danger réel pour la santé de l'occupante et de son enfant mineur ;**

CONSIDERANT que cette situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et, notamment pour celle des occupants et nécessite une intervention urgente afin d'écartier **tout risque d'électrisation mortelle et d'intoxication au gaz monoxyde de carbone ;**

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon / Délégation territoriale de l'Aude

ARRETE

ARTICLE 1

Madame VIONNET Joëlle, demeurant 43, rue Frédéric Faÿs à 69100 VILLEURBANNE, propriétaire du logement sis Hameau de Besse à 11300 FESTES et SAINT ANDRE **est mise en demeure d'exécuter les mesures suivantes :**

- **assurer la mise en sécurité par un homme de l'art de la totalité de l'installation électrique du logement susvisé ;**

- assurer la mise en conformité aux normes sanitaires, par un homme de l'art, des conduits d'évacuations des fumées des deux poêles à bois du logement susvisé,

dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2

En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai imparti, Monsieur le Maire de FESTES et SAINT ANDRE ou, à défaut, le préfet, **procèdera à leur exécution d'office aux frais de Madame VIONNET Joëlle sans autre mise en demeure préalable.**

La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet de l'Aude, 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. 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 également être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera notifié à Madame VIONNET Joëlle, ainsi qu'à Madame WILMART Bénédicte.

Il sera transmis à Monsieur le Maire de FESTES et SAINTE ANDRE

ARTICLE 5 :

M. le ^{me}Sous-Préfet de LIMOUX, M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, et M. le Maire de FESTES et SAINT ANDRE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 10 SEP. 2015

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général de la préfecture

Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale de la Préfecture



Marie-Blanche BICKNARD

Délégation Territoriale de l'Aude
De l'Agence Régionale de Santé
Du Languedoc-Roussillon

Affaire suivie par : Eric BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

Arrêté n° ARSDT11-CHM-008
portant l'insalubrité d'un immeuble
sis 3, avenue du Pont de l'Hers à 11420 BELPECH

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-22 et L.1337-4 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 521-1 à L. 521-4;

VU l'arrêté préfectoral en date du 20 juillet 1979 modifié portant Règlement Sanitaire Départemental du département de l'Aude ;

VU la décision ARS/LR n° 2013-243 du 28 février 2013 portant délégation de signature au délégué territorial de l'Aude ;

VU le courrier adressé à la SCI de l'Hers, propriétaire, l'informant du constat du caractère impropre à l'habitation des locaux occupés au 3, avenue du Pont de l'Hers effectué par les agents de la Délégation Territoriale de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon ;

CONSIDERANT que l'article L.1331-22 du code de la santé publique dispose que les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux ; que le préfet met en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux de faire cesser la situation ;

CONSIDERANT que le rapport établi par Monsieur BONTURI Eric, agent, assermenté (RG N° 12/00982 TGI DE MONTPELLIER – 2^{ÈME} A – R.J. DU 11 DÉCEMBRE 2012), de la Délégation Territoriale de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, en date du 02 octobre 2015 constate que les locaux sis 3, avenue du Pont de l'Hers à 11420 BELPECH présentent un caractère par nature impropre à l'habitation du fait de leur nature (garage) et sont mis à disposition aux fins d'habitation par la SCI de l'HERS domiciliée à 11420 BELPECH ;

CONSIDERANT qu'il convient donc de mettre en demeure la SCI de l'HERS de faire cesser cette situation ;

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon / Délégation territoriale de l'Aude

ARRETE

ARTICLE 1

La S.C.I. DE L'HERS, immatriculée sous le n° 752734046 R.C.S. CARCASSONNE, domiciliée 3, avenue du Pont de l'Hers à 11 420 BELPECH et **représentée par Monsieur VIOLA Patrick, en qualité de gérant**, né le 03.05.1963 à La Cassaigne (11), demeurant « Les Gascous » 11420 VILLAUTOU ainsi que ses associés, Madame VIOLA Laetitia, née le 16.08.1984 à Carcassonne (11), demeurant « Les Gascous » 11420 VILLAUTOU et VIOLA Kévin, né le 06.06.1990 à Carcassonne (11), demeurant « Les Gascous » 11420 VILLAUTOU, **est mise en demeure de mettre fin à la mise à disposition aux fins d'habitation des locaux impropres par nature à l'habitation** situé 3, avenue du Pont de l'Hers sur la parcelle cadastrée n° 714 section AY à 11420 BELPECH **dans un délai de 15 (quinze) jours** à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2

Dès le départ de l'occupant et de son relogement dans les conditions visées à l'article 2 du présent arrêté, la personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des locaux aux fins d'habitation, et/ou interdire toute entrée dans les lieux.

A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais de la personne mentionnée à l'article 1.

ARTICLE 3

La S.C.I. de L'HERS, représentée par Monsieur VIOLA Patrick, en qualité de gérant est tenue d'assurer le relogement de l'occupant actuel dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté. A défaut il y sera pourvu d'office et à ses frais, dans les conditions prévues aux articles L.521-3-2 et L.521-3-3 du même code. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

A compter de l'envoi de la notification du présent arrêté à **la S.C.I. de L'HERS** tout loyer ou toute redevance (y compris les charges) cesse d'être dû par l'occupant, sans préjudice du respect de ses droits au titre de son bail ou contrats d'occupation.

ARTICLE 4

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 5

Le présent arrêté sera notifié à la SCI de L'HERS, à Monsieur VIOLA, en qualité de gérant, ainsi qu'à l'occupant, à savoir à : Monsieur SIGNORINO Nino.

Le présent arrêté sera affiché à la mairie de BELPECH et apposé sur les murs de l'immeuble.

Le présent arrêté sera publié au Service de la Publicité Foncière dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs du département.

Le présent arrêté sera transmis à M. le Procureur de la République, le Directeur de la D.D.T.M., à Mme la Directrice de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, à M. le Délégué Territorial de l'ARS/LR, à M. le Directeur de la CAF, à Monsieur le Directeur de la M.S.A., à M. le Président du Conseil Général, gestionnaire du FSL, à M. le Maire de BELPECH ainsi qu'au Président de la Chambre Départementale des Notaires.

ARTICLE 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet de l'Aude, 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. 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 également être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 7 :

M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et M. le Maire de BELPECH, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 20 OCT. 2015

Pour le Préfet et par délégation

Le Secrétaire Général de la Préfecture

Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale de la Préfecture

Marie-Blanche BERNARD

ANNEXE

Droits des occupants

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Partie Législative)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois

qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en

application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Sanctions

Article L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue 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.

II. - 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.

III. - 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 L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Sont interdites :

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

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 au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : 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 peines encourues par les personnes morales sont :

-l'amende, selon 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 même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Article L1337-4 du Code de la Santé Publique

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
- 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.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
- le fait, à compter de 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, 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 ;
- 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 ;
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - 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.

V. - 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.

VI. - 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.

Délégation Territoriale de l'Aude
de l'Agence Régionale de Santé
du Languedoc-Roussillon

Affaire suivie par : Eric BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

Arrêté N° ARSDT11-CHM-009
portant danger sanitaire ponctuel constaté dans un immeuble
sis 10, avenue de Narbonne à 11110 ARMISSAN

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code de la santé publique et notamment son article L 1311-4 ;

VU l'Arrêté Préfectoral du 20 juillet 1979 portant règlement sanitaire départemental et particulièrement ses articles 23 et 23.1 ;

VU la décision ARS/LR n° 2013-243 du 28 février 2013 portant délégation de signature au Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon ;

VU le rapport établi par Monsieur BONTURI Eric, agent assermenté (RG N° 12/00982 TGI DE MONTPELLIER – 2^{ÈME} A – R.J. DU 11 DECEMBRE 2012), de la Délégation Territoriale de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon en date du 09 octobre 2015 relatant les faits constatés dans l'immeuble situé 10, avenue de Narbonne à 11110 ARMISSAN, actuellement occupé par Monsieur DOS REIS MATOS Joao Paulo et dont Monsieur CUBILIE Patrick est propriétaire ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que l'immeuble présente « *une accumulation très importante de déchets de toutes sortes dans la totalité de l'immeuble et ses dépendances* » ;

CONSIDERANT que cette situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et, notamment pour celle de l'occupant et nécessite une intervention urgente afin d'écartier tout risque de maladie et d'accident liés à :

- au développement et à la prolifération d'insectes et de rongeurs ;
- au contact direct avec des matériaux en décomposition ;
- à la propagation facilitée d'incendie en cas de départ de feu.

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon / Délégation territoriale de l'Aude

ARRETE

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude> 54

ARTICLE 1

Monsieur **DOS REIS MATOS Joao Paulo** est **mis en demeure d'exécuter** les mesures suivantes :

Déblaiement, nettoyage, désinfection, désinsectisation et dératisation des locaux et ce, dans un **déla**i de 2 (deux jours) à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2

En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai imparti, le maire d'ARMISSAN ou, à défaut, le préfet, procédera à leur exécution d'office aux frais de Monsieur **DOS REIS MATOS Joao Paulo** sans autre mise en demeure préalable.

La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet de l'Aude, 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. 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 également être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera notifié à Monsieur **DOS REIS MATOS Joao Paulo** ainsi qu'à Monsieur **CUBILIE Patrick**.

Il sera transmis à Monsieur le Maire d'ARMISSAN.

ARTICLE 5

M^{me}. le Sous-Préfet de NARBONNE, M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, M^{me} la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, et M. le Maire d'ARMISSAN, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 12 OCT. 2015

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général de la préfecture

Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale de la Préfecture

Marie-Blanche BERNARD



PREFET DE L'AUDE

Arrêté N° ARSDT11-CHM-010
relatif à la mainlevée de l'insalubrité d'un immeuble
sis Résidence Vayssières – Villa Les Tamaris
11400 CASTELNAUDARY

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code de la santé publique et notamment les articles L 1331-26 et suivants ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.521-1 à L.521-3-2 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2014330-0005 du 18 mars 2015 déclarant insalubre remédiable avec interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, un logement situé Résidence Vayssières – Villa Les Tamaris 11400 CASTELNAUDARY, sur la parcelle cadastrée n° 52 section SW, propriété de Madame LYAUTEY Patricia, épouse CARCENAC, demeurant 17, rue Paul VIDAL à 31000 TOULOUSE ;

VU la décision ARS/LAR n° 2013-243 du 28 février 2013 portant délégation de signature au Délégué Territorial de l'Aude ;

VU le rapport établi le 13 octobre 2015 par M. BONTURI Eric, Technicien Principal de Sécurité Sanitaire, assermenté, en poste à la Délégation Territoriale de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon constatant l'achèvement des travaux , dans le logement sis Résidence Vayssières – Villa Les Tamaris 11400 CASTELNAUDARY en vertu des dispositions de l'article 2 de l'arrêté d'insalubrité n° 2014330-0005 du 18 mars 2015 ;

CONSIDERANT que les travaux réalisés dans le respect des règles de l'art ont permis de remédier à l'insalubrité dans le logement mentionné dans l'arrêté préfectoral n° 2014330-0005 du 18 mars 2015 et que le logement susvisé ne présente plus de risque pour la santé des occupants et du voisinage ;

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon / Délégation territoriale de l'Aude

A R R E T E

ARTICLE 1er

L'arrêté préfectoral n° 2014330-0005 du 18 mars 2015 relatif à l'insalubrité constatée dans le logement situé dans l'immeuble sis Résidence Vayssières – Villa Les Tamaris 11400 CASTELNAUDARY est abrogé.

ARTICLE 2

Le présent arrêté sera notifié à Madame LYAUTEY Patricia, épouse CARCENAC, propriétaire.

ARTICLE 3

Le présent arrêté est transmis à M. le Procureur de la République, à M. le Président de la Chambre Départementale des Notaires, à M. le Directeur de la D.D.T.M., à Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, à M. le Délégué Territorial de l'ARS L.R., à M. le Directeur de la CAF, à M. le Directeur de la MSA, à M. le Président du Conseil Général de l'Aude, gestionnaire du FSL, à M. le Maire de CASTELNAUDARY et à M. le Directeur de l'Agence nationale de l'Habitat.

ARTICLE 4

Il sera publié au recueil des actes administratifs du département.

ARTICLE 5

M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et M. le Maire de castelnaudary sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 15 Oct. 2015

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général de la préfecture

Pour,
La Secrétaire générale de la préfecture

Marie-Blanche BERNARD

Délégation Territoriale de l'Aude
De l'Agence Régionale de Santé
Du Languedoc-Roussillon

Affaire suivie par : Eric BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

Arrêté n° ARSDT11-CHM-011
portant l'insalubrité d'un logement de l'immeuble
sis 5, rue du Lt-Colonel DEYMES à 11100 NARBONNE

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.1331-22 et L.1337-4 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 521-1 à L. 521-4;

VU l'arrêté préfectoral en date du 20 juillet 1979 modifié portant règlement sanitaire départemental du département de l'Aude ;

VU la décision ARS/LR n° 2013-243 du 28 février 2013 portant délégation de signature au Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon ;

VU le rapport du directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de NARBONNE en date du 17 août 2015 ;

CONSIDERANT que l'article L.1331-22 du code de la santé publique dispose que les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux ; que le préfet met en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux de faire cesser la situation ;

CONSIDERANT que le rapport établi par Madame Claire DEPUILLE, Inspecteur de Salubrité du service communal d'hygiène et de santé de la Ville de NARBONNE en date du 17 août 2015, constate qu'un logement situé dans l'immeuble sis 5, rue du Lt-Colonel DEYMES à 11100 NARBONNE présente **un caractère par nature impropre à l'habitation du fait de leur configuration (sous-sol)** et sont mis à disposition aux fins d'habitation par la SCI LES PALMIERS domiciliée à 4B, rue de Gleizes 11100 NARBONNE et dont le gérant est Monsieur Marc OLIVIER, né le 29 mai 1960 à TROIS MARABOUTS (ALGERIE), domicilié 9, rue de la Coupe 11100 NARBONNE;

CONSIDERANT qu'il convient donc de mettre en demeure la SCI LES PALMIERS de faire cesser cette situation ;

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon / Délégation territoriale de l'Aude ;

ARRETE

ARTICLE 1

La SCI LES PALMIERS domiciliée à 4B, rue de Gleizes 11100 NARBONNE et dont le gérant est Monsieur Marc OLIVIER, né le 29 mai 1960 à TROIS MARABOUTS (ALGERIE), domicilié 9, rue de la Coupe 11100 NARBONNE **est mise en demeure de mettre fin à la mise à disposition aux fins d'habitation du sous-sol impropre par nature à l'habitation** situé dans le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 5, rue du Lt-Colonel DEYMES à 11100 NARBONNE à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2

La personne morale mentionnée à l'article 1 est tenu d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation du sous-sol susvisé aux fins d'habitation, et interdire toute entrée dans les lieux.

A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais de la personne morale mentionnée à l'article 1.

ARTICLE 3

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera notifié à la SCI LES PALMIERS, à Monsieur Marc OLIVIER, gérant.

Le présent arrêté sera affiché à la mairie de NARBONNE et apposé sur les murs de l'immeuble.

Le présent arrêté sera transmis à M. le Procureur de la République, à M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à Mme la Directrice de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, à M. le Délégué Territorial de l'ARS/LR, à M. le Directeur de la CAF, à Monsieur le Directeur de la M.S.A., à M. le Président du Conseil Général, gestionnaire du FSL, à M. le Maire de NARBONNE ainsi qu'au Président de la Chambre Départementale des Notaires.

ARTICLE 5

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet de l'Aude, 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. 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 également être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

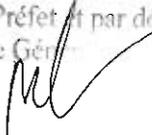
ARTICLE 6

Mme la Sous-préfète de NARBONNE, M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et M. le Maire de NARBONNE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 17 DEC 2015

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général de la préfecture

Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale


Marie-Blanche BERNARD

ANNEXE

Droits des occupants

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Partie Législative)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de

l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement sur occupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Sanctions

Article L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue 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.

II. - 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.

III. - 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 L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Sont interdites :

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

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 au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : 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 peines encourues par les personnes morales sont :

-l'amende, selon 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 même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Article L1337-4 du Code de la Santé Publique

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
- 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.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
- le fait, à compter de 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, 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 ;
- 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 ;
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - 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.

V. - 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.

VI. - 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.

Délégation Territoriale de l'Aude
de l'Agence Régionale de Santé
du Languedoc-Roussillon

Affaire suivie par : Eric BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

Arrêté N° ARSDT11-CHM-013
portant danger sanitaire ponctuel constaté dans un logement de l'immeuble
sis 4, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code de la santé publique et notamment son article L 1311-4 ;

VU l'Arrêté Préfectoral du 20 juillet 1979 portant règlement sanitaire départemental et particulièrement ses articles 23 et 23.1 ;

VU la décision ARS/LR n° 2013-243 du 28 février 2013 portant délégation de signature au Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon ;

VU le rapport établi par Madame Claire DEPUILLE, Inspecteur de Salubrité du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de NARBONNE en date du 25 novembre 2015 relatant les faits constatés dans un des logements de l'immeuble situé 4, rue Gabriel PELOUZE à 11100 NARBONNE, actuellement occupé par Monsieur Lucien SERON et appartenant à DOMITIA HABITAT.

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que le logement présente « *une accumulation très importante de déchets de toutes sortes dans la totalité de sa surface habitable* » ;

CONSIDERANT que cette situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et, notamment pour celle de l'occupant et nécessite une intervention urgente afin d'écartier tout risque de maladie et d'accident liés à :

- au développement et à la prolifération d'insectes et de rongeurs ;
- au contact direct avec des matériaux en décomposition ;
- à la propagation facilitée d'incendie en cas de départ de feu.

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon / Délégation territoriale de l'Aude

A R R E T E

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

ARTICLE 1

Monsieur **Lucien SERON**, locataire, est **mis en demeure d'exécuter** les mesures suivantes :

Déblaiement, nettoyage, désinfection, désinsectisation et dératisation des locaux et ce, dans un **délai de 3 (jours) à compter de la notification du présent arrêté.**

ARTICLE 2

En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai imparti, le maire de NARBONNE ou, à défaut, le préfet, procédera à leur exécution d'office aux frais de Monsieur **Lucien SERON** sans autre mise en demeure préalable.

La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet de l'Aude, 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. 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 également être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera notifié à Monsieur Lucien SERON ainsi qu'à DOMITIA HABITAT.
Il sera transmis à Monsieur le Maire de NARBONNE.

ARTICLE 5

Mme la Sous-préfète de NARBONNE, M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, et M. le Maire de NARBONNE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 18 DEC. 2015

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général de la préfecture

Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale de la Préfecture

Marie-Blanche BERNARD

Délégation Territoriale de l'Aude
de l'Agence Régionale de Santé
du Languedoc-Roussillon

Affaire suivie par : Eric BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

Arrêté N° ARSDT11-CHM-014
portant danger sanitaire ponctuel constaté dans un logement de l'immeuble
sis 3, rue HOCHÉ à 11100 NARBONNE

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code de la santé publique et notamment son article L 1311-4 ;

VU l'Arrêté Préfectoral du 20 juillet 1979 portant règlement sanitaire départemental et particulièrement ses articles 23 et 23.1 ;

VU la décision ARS/LR n° 2013-243 du 28 février 2013 portant délégation de signature au Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon ;

VU le rapport établi par Madame Claire DEPUILLE, Inspecteur de Salubrité du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de NARBONNE en date du 25 novembre 2015 relatant les faits constatés dans un des logements de l'immeuble situé 3, rue HOCHÉ à 11100 NARBONNE, actuellement occupé par Monsieur Charles MOERMAN et appartenant à Madame ESCANDE Marguerite et à Monsieur ESCANDE Jean.

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que le logement présente « *une accumulation très importante de déchets de toutes sortes dans la totalité de sa surface habitable ainsi qu'une absence d'eau et d'électricité* » ;

CONSIDERANT que cette situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et, notamment pour celle de l'occupant et nécessite une intervention urgente afin d'écartier tout risque de maladie et d'accident liés à :

- au développement et à la prolifération d'insectes et de rongeurs ;
- au contact direct avec des matériaux en décomposition ;
- à la propagation facilitée d'incendie en cas de départ de feu.

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon / Délégation territoriale de l'Aude

ARRETE

ARTICLE 1

Monsieur **Charles MOERMAN**, locataire, est mis en demeure d'exécuter les mesures suivantes :

Déblaiement, nettoyage, désinfection, désinsectisation et dératisation des locaux et ce, dans un délai de 3 (jours) à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2

En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai imparti, le maire de NARBONNE ou, à défaut, le préfet, procédera à leur exécution d'office aux frais de Monsieur **Charles MOERMAN** sans autre mise en demeure préalable.

La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet de l'Aude, 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. 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 également être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera notifié à Monsieur Charles MOERMAN ainsi qu'à Madame ESCANDE Marguerite, domiciliée 14, rue Pierre VIALA à 11100 NARBONNE et Monsieur ESCANDE Jean, domicilié 5, place des Pyrénées à 11100 NARBONNE.

Il sera transmis à Monsieur le Maire de NARBONNE.

ARTICLE 5

Mme la Sous-préfète de NARBONNE, M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, et M. le Maire de NARBONNE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 18 DEC. 2015

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général de la préfecture

Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale de la Préfecture

Marie-Blanche BERNARD

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

Délégation Territoriale de l'Aude
de l'Agence Régionale de Santé
du Languedoc-Roussillon

Affaire suivie par : Eric BONTURI
Téléphone : 04.68.11.51.11
Télécopie : 04.68.11.55.03
Courriel : eric.bonturi@ars.sante.fr

**Arrêté N° ARSDT11-CHM-015
portant danger sanitaire ponctuel constaté dans l'immeuble
sis 42, rue Auguste BLANQUI à 11100 NARBONNE**

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code de la santé publique et notamment son article L 1311-4 ;

VU l'Arrêté Préfectoral du 20 juillet 1979 portant règlement sanitaire départemental et particulièrement ses articles 23 et 23.1 ;

VU la décision ARS/LR n° 2013-243 du 28 février 2013 portant délégation de signature au Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon ;

VU le rapport établi par Madame Claire DEPUILLE, Inspecteur de Salubrité du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de NARBONNE en date du 1^{er} décembre 2015 relatant les faits constatés dans l'immeuble situé 42, rue Auguste BLANQUI à 11100 NARBONNE, actuellement occupé par deux colocataires MM BENCINA Yann et GONZALES David et appartenant à Monsieur VIALA Michel.

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que le logement présente « *une installation électrique dangereuse susceptible de porter gravement atteinte à la santé et l'intégrité physique des occupants* » ;

CONSIDERANT que cette situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et, notamment pour celle des occupants et nécessite une intervention urgente afin d'écartier tout risque d'électrisation mortelle ;

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon / Délégation territoriale de l'Aude

ARRETE

ARTICLE 1

Monsieur **Michel VIALA**, domicilié 11 rue du Prescaire à 11100 MONTREDON des COBIERES, propriétaire, est mis en demeure d'exécuter les mesures suivantes :

- assurer, dans le délai de 48 heures suivant la notification du présent arrêté, la mise en sécurité par un homme de l'art de la totalité de l'installation électrique de l'immeuble susvisé ;

ARTICLE 2

La personne visée à l'article 1 devra tenir à disposition de l'administration tout document attestant de la réalisation des travaux par un homme de l'art ;

En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai imparti, le maire de NARBONNE ou, à défaut, le préfet, procédera à leur exécution d'office aux frais de Monsieur **Michel VIALA** sans autre mise en demeure préalable.

La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet de l'Aude, 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. 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 également être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera notifié à Monsieur Michel VIALA ainsi qu'à Messieurs BENCINA et GONZALES.

Il sera transmis à Monsieur le Maire de NARBONNE.

ARTICLE 5

Mme la Sous-préfète de NARBONNE, M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, et M. le Maire de NARBONNE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 18 DEC. 2015

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général de la préfecture
Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale de la Préfecture

Marie-Bianche BERNARD

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

Délégation Territoriale de l'Aude
De l'Agence Régionale de Santé
Du Languedoc-Roussillon
Service Santé-Environnement

Arrêté n°ARSDT11-CHM-016
portant mise en demeure de faire cesser un danger imminent pour la santé et la sécurité
des occupants lié à la situation d'insalubrité d'un immeuble sis 52, rue du 4 septembre à
11000 CARCASSONE (parcelle BN 272)

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L. 1331-26-1, L.1331-26, et suivants, ainsi que l'article L.1337-4 ;

VU les articles L.521-1 à L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU l'arrêté préfectoral du 20 juillet 1979 portant règlement sanitaire départemental pour le département de l'Aude ;

VU la décision ARS/LR n° 2015-2720 du 23 novembre 2015 portant délégation de signature au Délégué Territorial de l'Aude ;

VU le rapport établi dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité des logements et des parties communes de l'immeuble sis 52 rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE, parcelle cadastrée n° 0272 section BN, par les Inspecteurs de Salubrité du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de CARCASSONNE accompagnés par un Technicien Sanitaire et de Sécurité Sanitaire en poste à la Délégation Territoriale de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, d'un Contrôleur de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Aude, d'un Officier de Police Judiciaire de la Direction Départementale de la Sécurité Publique, des Architectes du Cabinet ISSOT RIERA dans le cadre de l'OPAH/RU du centre ville de CARCASSONNE, le 21 décembre 2015 ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que les risques : d'électrification et d'électrocution, d'incendie dus à une installation électrique bricolée et très dangereuse, de chutes d'ouvrage et de personnes, d'intoxication au gaz monoxyde de carbone et au risque lié à l'éventuelle présence de plomb dans les peintures dégradées ;

CONSIDERANT la présence d'enfants dont plusieurs mineurs de moins de 6 ans ;

CONSIDERANT que cette situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique et nécessite une intervention urgente afin d'écartier tout risque d'électrocution et d'incendie ;

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

CONSIDERANT au vu du rapport du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de CARCASSONNE que la situation est telle que seul un traitement global de l'immeuble permettra de mettre un terme aux dangers que représentent ces logements et ces parties communes, dans le cadre de la procédure d'insalubrité, menée au titre de l'article L 1331-26 du Code de la Santé Publique ;

CONSIDERANT dès lors, qu'il y a lieu de prescrire des mesures d'urgence propres à supprimer les risques susvisés ;

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon ;

AR R E T E

ARTICLE 1

Les propriétaires suivants :

- SCI JC, immatriculée au RCS N° 384492476 R.C.S. CARCASSONNE en date du 24/02/1992 dont le siège est 4, rue Denisse 11000 CARCASSONNE et dont le gérant est Monsieur CHAUT Jérôme, né le 19/11/1968 à CARCASSONNE, de nationalité française et domicilié Résidence Robinson 11800 TREBES ;
- SCI du QUATRE NEUF, immatriculée au RCS N° 437983471 R.C.S. CARCASSONNE en date du 28/06/2001 dont le siège est 52, rue du 4 septembre 11000 CARCASSONNE et les gérants sont Messieurs CHAUT Jérôme, né le 19/11/1968 à CARCASSONNE, de nationalité française et domicilié 6, rue Ferdinand Theron 11700 MOUX et Monsieur CHAUT Gérald, né le 05 juin 1946 à PUJAUDRAN (32), de nationalité française, domicilié 36, rue Arthur Chaussy 77390 VERNEUIL L'ETANG ;
- SCI JORALEX, immatriculée au RCS N° 433987591 R.C.S. MELUN en date du 15/12/2000 dont le siège est 36, rue Arthur Chaussy 77390 VERNEUIL L'ETANG et dont le gérant est Monsieur CHAUT Gérald Lucien Pierre Aimé Daniel, né le 05 juin 1946 à PUJAUDRAN (32), de nationalité française, domicilié 33, chemin de Carré 33500 LIBOURNE et les associés Messieurs CHAUT Alexandre Frédéric, né le 20/06/1976 à VINCENNES (94), de nationalité française, domicilié 15, route de Montereau 77000 MELUN et CHAUT Jonathan Adam, né le 13/06/1984 à MELUN (77), de nationalité française, domicilié 15, route de Montereau 77000 MELUN, ou leurs ayants droit, de l'immeuble sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE, **sont mis en demeure, à compter de la notification du présent arrêté de prendre les mesures suivantes, dans le délai de 20 jours :**
- **Coupe générale de l'alimentation électrique et de l'alimentation en eau des logements et des parties communes de l'immeuble susvisé, hormis celles du local commercial sis en rez de chaussée ;**
- **Procéder à la fermeture efficace de l'immeuble (porte et fenêtres) afin d'éviter toute occupation et squat ;**
- **Mettre en place un hébergement temporaire décent pour les occupants des logements cités dans le rapport susvisé, adapté au temps de réalisation des travaux de réhabilitation globale de l'immeuble qui, eux seuls, mettront un terme à la situation de danger que représente l'habitation de cet immeuble ;**

Les travaux prescrits ci-dessus ne constituent que la partie urgente des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité de l'immeuble.

Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure de déclaration d'insalubrité en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique.

ARTICLE 2

En cas de non exécution de ces mesures dans le délai fixé à l'article 1 à compter de la notification de la présente mise en demeure, il sera procédé d'office aux travaux, aux frais des intéressés. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3

La somme des dangers encourus par les occupants et la nature des travaux prescrits rendant l'occupation impossible durant ceux-ci, **l'immeuble est interdit temporairement à l'habitation à compter de la notification du présent arrêté.**

L'hébergement des occupants devra être assuré par les propriétaires, ou leurs ayants droit, dans les conditions prévues aux articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe du présent arrêté. En cas de défaillance de leur part, **l'hébergement temporaire sera assuré à leurs frais** par la collectivité publique, en application des mêmes dispositions législatives.

ARTICLE 4

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337- 4 du code de la santé publique.

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 même code.

ARTICLE 5

En application des dispositions de l'article L 1337-4 du code de la santé publique, annexé au présent arrêté, tout acte visant à dégrader, détériorer, détruire les locaux concernés ou à les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants, fera l'objet des sanctions prévues à ce même article.

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires mentionnés à l'article 1 et aux occupants visés dans le rapport motivé.

Le présent arrêté sera également affiché à la mairie de CARCASSONNE ainsi que sur l'immeuble. Il sera transmis à M. le Maire de CARCASSONNE, au Procureur de la République ainsi qu'à la Chambre Départementale des Notaires.

ARTICLE 7

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de l'Aude.
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).
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 Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex), également dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 8 :

M le Procureur de la République, M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et M. le Maire de CARCASSONNE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

23 DEC. 2015

CARCASSONNE, le

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général de la Préfecture



Marie-Blanche BERNARD

ANNEXE

Art. L. 1337-4 du Code de la Santé Publique :

- I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
 - 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.
- II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
 - le fait, à compter de 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, 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 ;
 - 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 ;
 - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV. - 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.
- V. - 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.
- VI. - 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.

Droits des occupants

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Partie Législative)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et

L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à

couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Sanctions

Article L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue 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.

II. - 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.

III. - 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.

Délégation Départementale de l'Aude de
l'Agence Régionale de Santé du
Languedoc-Roussillon
Service Santé-Environnement

**Arrêté N° ARSDD11-CHM-018
portant à l'insalubrité d'un immeuble
sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE**

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21 ;

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

VU le décret du 10 juin 2015 portant nomination du Préfet de l'Aude ;

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées ;

VU l'arrêté n° DCT-BCI-2015-067 donnant délégation de signature au Secrétaire Général de la Préfecture de l'Aude ;

VU la décision 2016-AA4 en date du 04 janvier 2016 portant délégation de signature au Délégué Départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon Midi Pyrénées ;

VU le rapport établi par un agent assermenté (TGI de Carcassonne le 19.12.2007 – AP n° 2007-11-1552) et un agent habilité (TGI de Carcassonne le 19.12.2007 – AP n° 2007-11-1296) en poste à la Direction de l'Hygiène et des Risques Majeurs de la Ville de Carcassonne en date du 14 mars 2016 proposant l'insalubrité remédiable ;

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 30 mars 2016 ;

CONSIDERANT que les parties communes de cet immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent, notamment aux motifs suivants :

- Parties communes : Les compteurs électriques sont situés dans le couloir des communs à l'entrée de l'immeuble, dans un coffret bois. Le réseau électrique est anarchique et bricolé (fils volants accessibles, fils reliés entre eux par des dominos...). De nombreux fils volants sortent d'un boîtier situé à gauche des armoires bois contenant les compteurs électriques. Dans les communs, des fils volants avec douille et ampoule sont fixés sommairement au plafond.
- Côté rue, la façade est dégradée, notamment aux abords de la descente d'eau pluviale, ceci du fait du mauvais état de cette dernière.
- L'escalier du bâtiment côté rue du 4 septembre, présente dans sa première volée, un affaissement important des 3^{ème} et 4^{ème} marches. Des pans de plâtre situés en plafond, en dessous de la volée de l'escalier sont tombés, d'autres menacent de le faire. Les menuiseries bois donnant sur la cour intérieure de cette cage d'escalier sont très vétustes. Au niveau du palier du 1^{er} étage, une vitre de la porte fenêtre est cassée, les locataires ont fixé une toile cirée afin d'en obturer l'ouverture. Au niveau du palier du 2^{ème} étage, des vitres du châssis fixe sont cassées. Au niveau du palier du 3^{ème} étage, des traces d'infiltration d'eau sont visibles en plafond. Une petite porte permet d'accéder à la toiture mais l'escalier est absent.
- Le mur, en placage bois recouvert d'un enduit peint, de la cour intérieure du bâtiment sur rue est très dégradé.
- Un couloir mène à la cour située en fond de parcelle, au sol l'absence d'un carreau de carrelage a formé un trou. Les murs constitués de doublage ont été détériorés par vandalisme. Des lattes en PVC au plafond sont tombées.
- En rez de chaussée, au niveau de la cour située en fond de parcelle, les portes de trois remises s'ouvrent très peu de par l'encombrement en débris de celles-ci.
- L'escalier du bâtiment en fond de parcelle : les 3^{ème} et 4^{ème} marches sont enfoncées, le risque de chute est manifeste. L'escalier extérieur est couvert en partie, il distribue l'accès aux quatre logements autour de l'arrière-cour. Les marches de bois de la dernière volée menant au 2^{ème} étage présentent un défaut important de planéité. Les intempéries sont susceptibles de rendre ces marches très glissantes. Entre les 1^{er} et second étages, l'emmarchement n'est pas conforme (26 cm en milieu de marche).
- Le palier du 1^{er} étage présente des trous au sol, les carreaux sont soit cassés soit absents.
- Au niveau de l'avancée de couverture sur la coursive du 1^{er} étage côté gauche, le coffrage en plâtre est partiellement tombé. Au 2^{ème} palier, au niveau du plafond qui surplombe l'escalier, le plâtre s'est détaché du lattis bois de par les infiltrations d'eau.
- Des taux de plomb ont été retrouvés : dans le hall d'entrée, au niveau du crépis sur un mur (2.2 mg/cm² et 3.7 mg/cm²), sur la porte d'entrée de l'immeuble (6 et 6.4 mg/cm²), dans le couloir côté rue au niveau de la porte (5.8 et 6.2 mg/cm²) ; au niveau du bâtiment sur rue : dans l'escalier première volée sur les murs, plinthes, contre marches, nez de marches, limon et rampe (2.5 à 8.4 mg/cm²) ; palier du 1^{er} étage et 2^{ème} volée au niveau des plinthes, contre marches, nez de marches, limon (6.4 à 7.3 mg/cm²) ; palier 2^{ème} étage et 3^{ème} volée au niveau des murs, plinthes, fenêtre, portes, contre marches, nez de marches, limon (2.5 à >9.9 mg/cm²) ; palier 3^{ème} étage au niveau des murs, plinthes, fenêtre et des portes (2.2 à >9.9 mg/cm²) ; au niveau du bâtiment en fond de parcelle : dans la cour intérieure au niveau des portes (1.7 à 4.0 mg/cm²) ; première volée d'escalier au niveau des contre marches, nez de marches, limon, rampe, main courante (1.6 à 4.3 mg/cm²) ; palier 1^{er} étage et 2^{ème} volée au niveau des portes, fenêtres et porte fenêtre, contre marches, nez de marches, limon, rampe, main courante, garde-corps (1.5 à 4.4 mg/cm²) ; palier du 2^{ème} étage au niveau des portes, garde-corps (1.8 à 6.8 mg/cm²).

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

- *Le constat amiante a révélé* : la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante (dans la cour intérieure du fond de parcelle, au niveau du rangement numéro 2 en rez de chaussée, de l'ancien WC en plafond et du palier du 2^{ème} étage, de la descente d'eau pluviale située au niveau de la cour intérieure en fond de parcelle, du débouché de conduit sur la toiture située au-dessus de l'appartement du 2^{ème} étage droite sur cour).
- *Le diagnostic structure a révélé* au rez de chaussée du *bâtiment en fond de parcelle*, les poutres de planchers ne sont pas masquées par des plafonds, un calcul permet d'apprécier la contrainte légèrement dépassée sous les charges pondérales. Une flèche de 1/146 de la portée a été calculée (valeur réglementaire 1/400). Ceci caractérise une poutre flexible qui se déforme sous les charges appliquées et génère un effet de « trampoline » sous sollicitation dynamique.

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité des parties communes de cet immeuble ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION du Délégué Départemental de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées ;

A R R E T E

ARTICLE 1

Les parties communes de l'immeuble sis à 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE situé sur la **parcelle cadastrée BN 272**, propriété des :

- **SCI JC**, immatriculée au RCS N° 384492476 R.C.S. CARCASSONNE en date du 24/02/1992 dont le siège est 4, rue Denisse 11000 CARCASSONNE, propriétaire du lot n° 7 numéro invariant 0690163831 soit de 576/5000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes, acte du 23 janvier 2012, liasse 2012P944, notaire MORETTOT-GARAFFA de LEZIGNAN CORBIERES et dont le gérant est Monsieur CHAUT Jérôme, né le 19/11/1968 à CARCASSONNE, de nationalité française et domicilié Résidence Robinson 11800 TREBES ;

- **SCI du QUATRE NEUF**, immatriculée au RCS N° 437983471 R.C.S. CARCASSONNE en date du 28/06/2001 dont le siège est 52, rue du 4 septembre 11000 CARCASSONNE, propriétaire des lots 4 numéro invariant 0690163828, 5 numéro invariant 0690163830, 6 numéro invariant 0690162829, 8 numéro invariant 0690163832 , 9 numéro invariant 0690163835, 10 numéro invariant 0690163834 et 12 numéro invariant 0690163851 soit un total de 1054/5000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes, acte du 10 octobre 2001, liasse 2001P9270, attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 21.08.2001 volume 2001P n° 7424 par Maître BESANCENOT Michel, notaire à Carcassonne et dont les gérants sont Messieurs CHAUT Jérôme, né le 19/11/1968 à CARCASSONNE, de nationalité française et domicilié 6, rue Ferdinand Theron 11700 MOUX et Monsieur CHAUT Gérald, né le 05 juin 1946 à PUJAUDRAN (32), de nationalité française, domicilié 36, rue Arthur Chaussy 77390 VERNEUIL L'ETANG ;

- **SCI JORALEX**, immatriculée au RCS N° 433987591 R.C.S. MELUN en date du 15/12/2000 dont le siège est 36, rue Arthur Chaussy 77390 VERNEUIL L'ETANG, propriétaire des lots 3 numéro invariant 0690163827 et 11 numéro invariant 0690163838 soit un total de 864/5000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes, acte du 26 juillet 2001, liasse 2001P7439, vente par Maître BESANCENOT Michel, notaire à Carcassonne pour le lot n° 11 et acte du 01.02.2002, liasse 2002P2751, vente par Maître BESANCENOT Michel, notaire à Carcassonne pour le lot n° 3 et dont le gérant est Monsieur CHAUT Gérard Lucien Pierre Aimé Daniel, né le 05 juin 1946 à PUJAUDRAN (32), de nationalité française, domicilié 33, chemin de Carré 33500 LIBOURNE et les associés Messieurs CHAUT Alexandre Frédéric, né le 20/06/1976 à VINCENNES (94), de nationalité française, domicilié 15, route de Montereau 77000 MELUN et CHAUT Jonathan Adam, né le 13/06/1984 à MELUN (77), de nationalité française, domicilié 15, route de Montereau 77000 MELUN, ou leurs ayants droit, de l'immeuble sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE

sont déclarées insalubre avec possibilité d'y remédier.

ARTICLE 2

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra aux propriétaires mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, **dans le délai de 9 (neuf) mois**, les mesures ci-après :

1. Exécuter tous travaux nécessaires aux ouvrages de couverture (toiture des bâtiments) en effectuant le remaniement et le remplacement des tuiles cassées, à leurs accessoires (descentes, chéneaux) pour assurer une étanchéité durable desdits ouvrages, le captage complet des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que leur évacuation au réseau d'assainissement afin de faire cesser les infiltrations d'eaux pluviales.
2. Remettre en état les murs de façade, notamment à la mitoyenneté du bâtiment sur rue au niveau du premier étage afin d'éviter toute infiltration d'eau dans le logement du 1^{er} étage droite. Il en est de même au niveau des façades donnant sur la cour intérieure afin d'éviter toute infiltration au niveau des communs, des logements du 1^{er} étage droite et 2^{ème} étage droite du bâtiment sur rue mais également des façades de la deuxième cour située en fond de parcelle.
3. Exécuter tous les travaux nécessaires pour assainir et remettre en état les revêtements des parois, les plafonds et les sols détériorés par les infiltrations afin d'obtenir une surface solide, unie, étanche et facile à nettoyer.
4. Assurer la réfection des volets des escaliers des deux bâtiments.
5. Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures, des châssis fixes, des fenêtres de toit et de leurs vitrages au niveau des trois paliers du bâtiment sur rue.
6. Assurer la mise en conformité électrique dans les règles de l'art de la totalité de l'installation électrique de l'ensemble des bâtiments à la norme NF C 15-100.
7. Rendre inaccessible le plomb présent dans les peintures en procédant soit au remplacement des éléments chargés en plomb, soit à l'application de techniques de recouvrement.
8. Exécuter tous travaux nécessaires, dans les règles de l'art, et en suivant les procédures spécifiques aux travaux de désamiantage aux fins d'éliminer toute présence de matériaux et de produits contenant de l'amiante.
9. Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du Code de la Santé Publique.

La non-exécution des mesures prescrites ci-avant expose les propriétaires au paiement d'une astreinte de **50 euros par jour de retard assorti d'une majoration de 20 % par mois de retard** dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 3

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité par les agents assermentés du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de CARCASSONNE.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiendront à disposition de l'administration toutes pièces justificatives attestant de la réalisation des travaux, **dans les règles de l'art.**

ARTICLE 4

Compte tenu de la nature des désordres constatés l'immeuble susvisé **est interdit à l'habitation et à tout autre usage et occupation** à compter de la notification du présent arrêté d'insalubrité, et ce, jusqu'à sa mainlevée.

L'immeuble visé ci-dessus, ne peut être ni loué ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 5

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du préfet, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil. Si la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité a été notifiée aux propriétaires mentionnés à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à leurs frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 6

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus 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 au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié aux personnes morales et aux gérants mentionnés à l'article 1 ci-dessus.

Il sera également affiché à la mairie de CARCASSONNE ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera publié au service de la Publicité Foncière dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs du département.

Il sera transmis au maire de la commune de CARCASSONNE, au Procureur de la République, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Il sera également transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat ainsi qu'à la Chambre des Notaires.

ARTICLE 9

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de l'Aude

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).

L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex), 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.

ARTICLE 10 :

M le Délégué Départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer et M. le Maire de CARCASSONNE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 17 MAI 2016

Pour le Préfet et par délégation

Le Secrétaire Général de la Préfecture
Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire générale de la Préfecture

Marie-Blanche BERNARD

Délégation Départementale de l'Aude
de l'Agence Régionale de Santé
du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées

**Arrêté N° ARSDD11-CHM-019 relatif à l'insalubrité d'un logement
situé au rez de chaussée de l'immeuble
sis 4, rue Denisse à 11000 CARCASSONNE**

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de la Santé Publique, notamment l'article L.1331-23, et l'article L.1337-4 reproduit en annexe ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L.111-6-1, et les articles L.521-1 à L.521-4 reproduits en annexe ;

VU la décision 2016-AA4 en date du 04 janvier 2016 portant délégation de signature au Délégué Départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon Midi Pyrénées ;

VU rapport établi par deux inspecteurs de salubrité du service communal d'hygiène et de santé de la ville de CARCASSONNE en date du 07 janvier 2016 relatant les faits constatés dans le logement du rez de chaussée de l'immeuble sis 4, rue Denisse dont la SCI JC est propriétaire ;

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport que le logement du rez de chaussée de l'immeuble sis 4, rue Denisse à 11000 CARCASSONNE a été mis à disposition, à but locatif, de Monsieur et Madame GJORGJEVIK Jovica et Valentina, de Monsieur GJORGJEVIK Kristijan et de Mademoiselle DRAGUTINOVIC Ruza et de leur enfant mineur par la SCI JC dont Monsieur Jérôme CHAUT est le gérant, aux fins d'habitation et dans des conditions manifestes de sur occupation du fait de la superficie du logement au sens de l'article L 1331-23 du code de la santé publique susvisé ;

CONSIDERANT qu'il convient donc de mettre en demeure la SCI JC, propriétaire, de faire cesser cette situation ;

SUR PROPOSITION du Délégué Départemental de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées ;

ARRETE

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

ARTICLE 1 :

La **SCI JC**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 384492476 R.C.S. CARCASSONNE en date du 24/02/1992, **domiciliée à 4, rue Denisse** et dont le **Gérant** est **Monsieur Jérôme CHAUT**, né le 19 novembre 1968 à CARCASSONNE, **est mise en demeure de faire cesser l'état de sur occupation** du logement du rez de chaussée de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée Section BM numéro 145, sis 4, rue Denisse **dans le délai de 15 jours à compter de la notification du présent arrêté** en assurant le relogement de Monsieur et Madame GJORGJEVIK Jovica et Valentina, de Monsieur GJORGJEVIK Kristijan et de Mademoiselle DRAGUTINOVIC Ruza et de leur enfant mineur dans un logement correspondant au besoins de la famille conformément aux dispositions prévues au II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation ci-annexé.

ARTICLE 2 :

A défaut pour le propriétaire mentionné à l'article 1 de satisfaire à cette obligation de relogement, il y sera pourvu d'office, et à leurs frais, dans les conditions précisées à l'article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation ci-annexé.

La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3 :

La redevance ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation par les occupants susvisés cesse d'être due à compter du premier jour du mois suivant la notification du présent arrêté conformément aux dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation ci-annexé.

ARTICLE 4 :

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L 521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté sera notifié à toutes les personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés. Il sera également affiché à la mairie de CARCASSONNE ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet de l'Aude, 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. 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 également être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé.

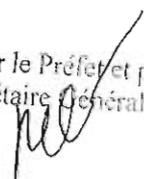
ARTICLE 7 :

Monsieur le Délégué Départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées, Monsieur le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et Monsieur le Maire de CARCASSONNE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le

11 FEV. 2016

Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale de la Préfecture


Marie-Blanche BERNARD

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Téléphone : 04.68.10.27.00 – Télécopie : 04.68.72.32.98

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/pages/>

de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en

application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Sanctions

Article L521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue 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.

II. - 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

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

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.

III. - 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 L111-6-1 du Code de la construction et de l'Habitation :

Sont interdites :

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

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 au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : 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 peines encourues par les personnes morales sont :

-l'amende, selon 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 même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Article L1337-4 du Code de la Santé Publique

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
- 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.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
- le fait, à compter de 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, 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 ;
- 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 ;
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - 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.

V. - 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.

VI. - 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.

le cas échéant : article L.111-6-1 du CCH

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

Délégation Territoriale de l'Aude
De l'Agence Régionale de Santé
Du Languedoc-Roussillon
Service Santé-Environnement

Arrêté n°ARSDD11-CHM-020
portant mise en demeure de faire cesser un danger imminent pour la santé et la sécurité
des occupants lié à la situation d'insalubrité d'un immeuble sis Résidence Robinson à
11800 FONTIES D'AUDE (parcelle C 181)

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L. 1331-26-1, L.1331-26, et suivants, ainsi que l'article L.1337-4 ;

VU les articles L.521-1 à L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU l'arrêté préfectoral du 20 juillet 1979 portant règlement sanitaire départemental pour le département de l'Aude ;

VU la décision 2016-AA4 en date du 04 janvier 2016 portant délégation de signature au Délégué Départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon Midi Pyrénées ;

VU le rapport établi dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité d'un immeuble sis Résidence Robinson – Route Nationale 6113 à 11800 FONTIES D'AUDE, parcelle cadastrée n° 0181 section C, par un Technicien Sanitaire et de Sécurité Sanitaire Principal, assermenté (RG N° 12/00982 TGI DE MONTPELLIER – 2^{EME} A – R.J. DU 11 DECEMBRE 2012), en poste à la Délégation Départementale de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées, le 10 mars 2016.

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé que les conditions d'habitation fournie par la propriétaire sont incompatibles avec la dignité humaine, à savoir :

- absence de fourniture d'électricité ;
- absence de fourniture d'eau potable ;
- absence de fourniture d'eau chaude sanitaire ;
- absence de fourniture de chauffage ;

que d'autre part, les lézardes horizontales, en escalier et verticales constatées sont révélatrices d'un désordre important affectant la structure du bâtiment.

CONSIDERANT que cette situation présente un danger grave et imminent pour la santé et l'intégrité physique des occupants ;

CONSIDERANT au vu du rapport du Technicien de la Délégation Départementale de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées que la situation est telle que seule l'évacuation des lieux permettra de mettre un terme au danger que représente l'occupation de cet immeuble pour les occupants et que la procédure d'insalubrité, menée au titre de l'article L 1331-26 du Code de la Santé Publique devra être poursuivie ;

CONSIDERANT dès lors, qu'il y a lieu de prescrire des mesures d'urgence propres à supprimer les risques susvisés ;

SUR PROPOSITION du Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon ;

AR R E T E

ARTICLE 1

Madame Josépha Paulette Emilienne CHAUT, née le 10 août 1932 à Lézigneux sur Loire, domiciliée 3, route nationale 6113 lieu-dit « L'Horte » - 11800 FONTIES D'AUDE, propriétaire de la résidence Robinson, sise sur la parcelle cadastrée n° 0181 section C, propriété acquise le 08 mars 1974 et enregistrée le 22 mars 1974 n° 4411-41 par Maître BENEDETTI **est mise en demeure, à compter de la notification du présent arrêté de prendre les mesures suivantes, dans le délai de 8 jours :**

- **Procéder à la fermeture efficace de l'immeuble (porte et fenêtres) afin d'éviter toute occupation et squat ;**
- **Mettre en place un hébergement temporaire décent correspondant aux besoins de la famille ROSSI ainsi que pour Monsieur Ghislain GRAS.**

Les mesures prescrites ci-dessus ne constituent que la partie urgente de la procédure visant à la protection des occupants de l'immeuble susvisé.

Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure de déclaration d'insalubrité en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique.

ARTICLE 2

En cas de non exécution de ces mesures dans le délai fixé à l'article 1 à compter de la notification de la présente mise en demeure, il sera procédé d'office aux travaux, aux frais des intéressés. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3

Les conditions d'habitation des logements associées aux dangers encourus par les occupants rendant l'occupation impossible, **l'immeuble est interdit temporairement à l'habitation à compter de la notification du présent arrêté.**

L'hébergement des occupants devra être assuré par les propriétaires, ou leurs ayants droit, dans les conditions prévues aux articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation

reproduits en annexe du présent arrêté. En cas de défaillance de leur part, **l'hébergement temporaire sera assuré à leurs frais** par la collectivité publique, en application des mêmes dispositions législatives.

ARTICLE 4

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337- 4 du code de la santé publique.

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 même code.

ARTICLE 5

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du préfet en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil. Si la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité a été notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 6

En application des dispositions de l'article L 1337-4 du code de la santé publique, annexé au présent arrêté, tout acte visant à dégrader, détériorer, détruire les locaux concernés ou à les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants, fera l'objet des sanctions prévues à ce même article.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié à la propriétaire mentionnée à l'article 1 et aux occupants.

Le présent arrêté sera également affiché à la mairie de FONTIES D'AUDE ainsi que sur l'immeuble.

Il sera transmis à M. le Maire de FONTIES D'AUDE, au Procureur de la République ainsi qu'à la Chambre Départementale des Notaires et au Service de la Publicité Foncière.

ARTICLE 8

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de l'Aude.

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).

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 Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex), également dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 9 :

M le Procureur de la République, M le Délégué Territorial de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et M. le Maire de FONTIES D'AUDE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 17 MARS 2016

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général de la Préfecture

Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale de la Préfecture


Marie-Blanche BERNARD

Délégation Départementale de l'Aude de
l'Agence Régionale de Santé du
Languedoc-Roussillon
Service Santé-Environnement

**Arrêté N° ARSDD11-CHM-021
portant à l'insalubrité d'un logement de l'immeuble
sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE**

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21 ;

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

VU le décret du 10 juin 2015 portant nomination du Préfet de l'Aude ;

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées ;

VU l'arrêté n° DCT-BCI-2015-067 donnant délégation de signature au Secrétaire Général de la Préfecture de l'Aude ;

VU la décision 2016-AA4 en date du 04 janvier 2016 portant délégation de signature au Délégué Départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon Midi Pyrénées ;

VU le rapport établi par un agent assermenté (TGI de Carcassonne le 19.12.2007 – AP n° 2007-11-1552) et un agent habilité (TGI de Carcassonne le 19.12.2007 – AP n° 2007-11-1296) en poste à la Direction de l'Hygiène et des Risques Majeurs de la Ville de Carcassonne en date du 14 mars 2016 proposant l'insalubrité remédiable ;

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier en date du 29 avril 2016 ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 30 mars 2016 ;

CONSIDERANT que le logement, propriété de la SCI JC, numéro invariant 0690163831, situé au 2^{ème} étage à droite dans l'immeuble, sis, 52, rue du 4 septembre à 11000 Carcassonne constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupe, notamment aux motifs suivants :

- installation électrique bricolée, anarchique et très dangereuse notamment à cause du risque de contact direct, de l'absence de mise à la terre, de liaison équipotentielle et de protection ;
- humidité importante matérialisée par une présence de moisissure et des traces d'infiltrations ;
- risque d'effondrement notamment au niveau des planchers ;
- risque de chute de personne
- risque de saturnisme lié à la présence de plomb dans les peintures dégradées ;
- absence de chauffage ;
- absence d'isolation thermique ;
- absence de clos ;
- absence d'aération et de ventilation notamment dans les pièces humides.

Le détail des désordres figure en annexe I du présent arrêté.

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité du logement susvisé ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION du Délégué Départemental de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées ;

A R R E T E

ARTICLE 1

Le logement, lot n° 7 numéro invariant 0690163831 situé au 2^{ème} étage à droite dans l'immeuble, sis, 52, rue du 4 septembre à 11000 Carcassonne situé sur la parcelle cadastrée BN 272, propriété de :

- **SCI JC**, immatriculée au RCS N° 384492476 R.C.S. CARCASSONNE en date du 24/02/1992 dont le siège est 4, rue Denisse 11000 CARCASSONNE, propriétaire du lot n° 7 numéro invariant 0690163831 soit de 576/5000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes, acte du 23 janvier 2012, liasse 2012P944, notaire MORETTOT-GARAFFA de LEZIGNAN CORBIERES et dont le gérant est Monsieur CHAUT Jérôme, né le 19/11/1968 à CARCASSONNE, de nationalité française et domicilié Résidence Robinson 11800 TREBES ;

est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

ARTICLE 2

- Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, **dans le délai de 9 (neuf) mois**, les mesures ci-après :
- Afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent, exécuter tous travaux nécessaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air :
- Des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour et au sommeil
- Une sortie dans les pièces de service (coin cuisine, salle d'eau) réalisée par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques.
- Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures, intérieures et de leurs vitrages.
- Exécuter tous travaux afin de faire cesser les causes d'humidité et d'infiltrations d'eau dans la chambre de droite, dans le couloir d'entrée (sous la fenêtre).
- Réaliser une isolation thermique suffisante et efficace du logement.
- Assurer la mise en conformité électrique dans les règles de l'art de la totalité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100.
- Mettre en place un garde-corps au niveau de la fenêtre du logement donnant sur la cour intérieure ainsi qu'aux trois fenêtres du séjour donnant sur la rue.
- Réfection et renforcement des planchers.
- Procéder à une réorganisation du logement afin qu'il n'y ait plus de pièce principale dépourvue d'ouvrant donnant sur l'extérieur.
- Rendre inaccessible le plomb présent dans les peintures dégradées dans le hall d'entrée, le séjour/ cuisine et la chambre droite en procédant soit au remplacement des éléments chargés en plomb, soit à l'application de techniques de recouvrement (cf : diagnostic joint).
- Mettre en place un système de chauffage adapté.
- Exécuter tous les travaux nécessaires pour assainir et remettre en état les parois intérieures et les sols dégradés afin d'obtenir une surface solide, unie, étanche et facile à nettoyer.
- Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du Code de la Santé Publique.

La non-exécution des mesures prescrites ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte de **50 euros par jour de retard assorti d'une majoration de 20 % par mois de retard** dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 3

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité par les agents assermentés du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de CARCASSONNE. Le propriétaire mentionné à l'article 1 tiendra à disposition de l'administration toutes pièces justificatives attestant de la réalisation des travaux, **dans les règles de l'art**.

ARTICLE 4

Compte tenu de la nature des désordres constatés le logement susvisé **est interdit à l'habitation et à tout autre usage et occupation** à compter de la notification du présent arrêté d'insalubrité, et ce, jusqu'à sa mainlevée.

Le logement visé ci-dessus, ne peut être ni loué ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 5

Le coût des mesures d'hébergement en application du présent arrêté est évalué à **2709 euros**.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du préfet, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil. Si la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité a été notifiée aux propriétaires mentionnés à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à leurs frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 6

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus 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 au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié à la personne morale et au gérant mentionné à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants du local concerné.

Il sera également affiché à la mairie de CARCASSONNE ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera publié au service de la Publicité Foncière dont dépend l'immeuble pour le local concerné aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs du département.

Il sera transmis au maire de la commune de CARCASSONNE, au Procureur de la République, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Il sera également transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat ainsi qu'à la Chambre des Notaires.

ARTICLE 9

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de l'Aude

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).

L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

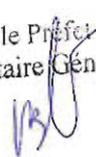
Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 10 :

M le Délégué Départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer et M. le Maire de CARCASSONNE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 17 MAI 2016

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général de la Préfecture

Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale de la Préfecture

Marie-Blanche BERNARD

ANNEXE I

ETAT DES DESORDRES PAR LOGEMENT SCI JC

52, rue du 4 septembre

Le logement de type T3 se compose d'un séjour/coin cuisine, d'une salle de bain et de deux chambres. Le couloir d'entrée dont le sol est recouvert de linoléum dessert l'ensemble des pièces du logement, des mesures de plomb sur la porte d'entrée, face intérieure, ont révélé des teneurs (4.4 à 6.5 mg/cm³). La fenêtre bois simple vitrage dégradée donne sur la cour intérieure et en partie sur le balcon du logement. La hauteur d'allège de cette fenêtre est de 78 cm sans garde-corps, le risque de chute est réel. Un test à l'humidimètre (matériel utilisé Surveymaster Protimeter) au niveau du dessous de la fenêtre a été réalisé, il s'est avéré positif, il y a une infiltration d'eau.

Le tableau électrique est situé dans le couloir du logement à une hauteur de 2.40m, juste sous le plafond, rendant son accessibilité difficile. Il est dépourvu de protection électrique.

Des rallonges venant de la salle de bain traversent le logement au ras du sol. Des fils électriques sont raccordés à l'aide de dominos et reposent au sol sur un tapis au niveau de la chambre située à gauche.

- Au niveau de la chambre de gauche, la porte fenêtre bois simple vitrage dotée de contre vent bois s'ouvre sur le balcon (hauteur de rambarde de 1mètre) qui surplombe la 1^{ère} cour intérieure, des fils à nu sortent du mur à une hauteur de 30cm environ. Cette pièce ne dispose pas de ventilation indirecte. Il n'y a pas de convecteur électrique. Le sol est recouvert de linoléum en mauvais état.
- Dans la chambre de droite dont la fenêtre bois simple vitrage protégée par une grille, donne sur le couloir du logement, il n'y a pas de ventilation directe vers l'extérieur. Une cloison sépare cette pièce en deux. Des infiltrations d'eau sont visibles au plafond, une plaque a été posée par le locataire, à ce niveau un test à l'humidimètre (matériel utilisé Surveymaster Protimeter) au niveau de l'angle de plaque et près de la source électrique a été réalisé, il s'est avéré positif, il y a une infiltration d'eau. Cette pièce ne dispose pas de convecteur électrique. Le sol est recouvert de linoléum en mauvais état.
- La salle de bain comprend un lavabo, un WC et une baignoire. Il n'y a pas de porte sur la salle de bain, la porte a été déposée sur le balcon. La bouche de ventilation située en plafond ne présente aucun flux d'air, un test a été réalisé. Le sol est recouvert de linoléum en mauvais état.
- Dans le séjour : trois fenêtres bois en simple vitrage dotées de contre vent bois s'ouvrent sur la rue du 4 septembre et ne disposent pas de ventilation indirecte. Ces menuiseries sont très dégradées, le mastic est en grande partie tombé côté extérieur. Des mesures de plomb sur les fenêtres (montants, battants et volets) ont révélé des teneurs (1.6 à >9.9 mg/cm²). La hauteur d'allège est de 85 cm sans garde-corps. Sur la fenêtre de droite, la poignée est absente. Le cumulus est situé dans le placard. Deux convecteurs électriques branchés à l'aide de dominos, sont posés sur le sol recouvert d'un linoléum. Un convecteur électrique présente des traces brunes en façade. Le sol recouvert de linoléum en mauvais état présente un défaut de planéité et une flèche, il oscille sous les pas. La pièce principale est dépourvue de ventilation haute et basse.

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

- Coin cuisine : Une marche permet d'accéder au coin cuisine dont le sol est recouvert de carrelage. On retrouve des fils volants, notamment deux fils nus qui sortent du mur à 1mètre au-dessus du plan de cuisson. Le risque de contact direct est réel.

◆ SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

1 - Anomalies et/ou constatations diverses relevées lors du diagnostic :

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

2 - Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
La piscine privée, ou le bassin de fontaine.

3 - Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations diverses concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

◆ ANOMALIES IDENTIFIÉES

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : disjoncteur de branchement dans le placard du hall de l'immeuble
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : circuit lumineux dans la cuisine
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de prise de terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant dans la chambre 2
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socles de prise de courant dans la chambre 2

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

Délégation Départementale de l'Aude de
l'Agence Régionale de Santé du
Languedoc-Roussillon
Service Santé-Environnement

**Arrêté N° ARSDD11-CHM-022
portant à l'insalubrité de plusieurs logements de l'immeuble
sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE**

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21 ;

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

VU le décret du 10 juin 2015 portant nomination du Préfet de l'Aude ;

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées ;

VU l'arrêté n° DCT-BCI-2015-067 donnant délégation de signature au Secrétaire Général de la Préfecture de l'Aude ;

VU la décision 2016-AA4 en date du 04 janvier 2016 portant délégation de signature au Délégué Départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon Midi Pyrénées ;

VU le rapport établi par un agent assermenté (TGI de Carcassonne le 19.12.2007 – AP n° 2007-II-1552) et un agent habilité (TGI de Carcassonne le 19.12.2007 – AP n° 2007-11-1296) en poste à la Direction de l'Hygiène et des Risques Majeurs de la Ville de Carcassonne en date du 14 mars 2016 proposant l'insalubrité remédiable ;

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en date du 29 avril 2016 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 30 mars 2016 ;

CONSIDERANT que les logements, propriétés de la SCI du Quatre Neuf, lot n° 4 numéro invariant 0690163828, lot n° 5 numéro invariant 0690163830, lot n° 6 numéro invariant 0690162829, lot n° 8 numéro invariant 0690163832, lot n° 9 numéro invariant 0690163835, lot n° 10 numéro invariant 0690163834 et lot n° 12 numéro invariant 0690163851, situés dans l'immeuble, sis, 52, rue du 4 septembre à 11000 Carcassonne constituent un danger pour la santé des personnes qui les occupent, notamment aux motifs suivants :

- installation électrique bricolée, anarchique et très dangereuse notamment à cause du risque de contact direct, de l'absence de mise à la terre, de liaison équipotentielle et de protection ;
- humidité importante matérialisée par une présence de moisissure et des traces d'infiltrations ;
- risque d'effondrement notamment au niveau des planchers ;
- risque de saturnisme lié à la présence de plomb dans les peintures dégradées ;
- absence de chauffage ;
- absence d'isolation thermique ;
- absence de clos ;
- absence d'aération et de ventilation notamment dans les pièces humides.

Le détail des désordres figure en annexe I du présent arrêté.

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité des logements susvisés ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION du Délégué Départemental de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées ;

A R R E T E

ARTICLE 1

Les logements, lot n° 4 numéro invariant 0690163828, lot n° 5 numéro invariant 0690163830, lot n° 6 numéro invariant 0690162829, lot n° 8 numéro invariant 0690163832, lot n° 9 numéro invariant 0690163835, lot n° 10 numéro invariant 0690163834 et lot n° 12 numéro invariant 0690163851, situés dans l'immeuble, sis, 52, rue du 4 septembre à 11000 Carcassonne dans la Bastide Saint Louis, îlot BN 35 sur la parcelle cadastrée n° 272, propriétés de :

- **SCI du QUATRE NEUF**, immatriculée au RCS N° 437983471 R.C.S. CARCASSONNE en date du 28/06/2001 dont le siège est 52, rue du 4 septembre 11000 CARCASSONNE, propriétaire des lots 4 numéro invariant 0690163828, 5 numéro invariant 0690163830, 6 numéro invariant 0690162829, 8 numéro invariant 0690163832, 9 numéro invariant 0690163835, 10 numéro invariant 0690163834 et 12 numéro invariant 0690163851 soit un total de 1054/5000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes, acte du 10 octobre 2001, liasse 2001P9270, attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 21.08.2001 volume 2001P n° 7424 par Maître BESANCENOT Michel, notaire à Carcassonne et dont les gérants sont Messieurs CHAUT Jérôme, né le 19/11/1968 à CARCASSONNE, de nationalité française et domicilié 6, rue Ferdinand Theron 11700 MOUX et Monsieur CHAUT Gérard, né le 05 juin 1946 à PUJAUDRAN (32), de nationalité française, domicilié 36, rue Arthur Chaussy 77390 VERNEUIL L'ETANG ;

sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier.

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

ARTICLE 2

- Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, **dans le délai de 9 (neuf) mois**, les mesures ci-après :

A - Logements répartis autour de la 1ère cour dans le bâtiment donnant sur la rue du 4 septembre :

1^{er} étage gauche lot n° 4 numéro invariant 0690163828

1. Afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent, exécuter tous travaux nécessaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air :
 - Des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour et au sommeil
 - Des sorties d'air dans les pièces de service (coin cuisine, salle de bain) réalisées par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques. Une entrée d'air en partie basse dans la cuisine obligatoire avec l'utilisation du gaz.
2. Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures et intérieures ainsi que de leurs vitrages.
3. Exécuter tous les travaux nécessaires pour supprimer par des moyens efficaces et durables l'humidité sur le mur des toilettes.
4. Exécuter tous travaux afin d'assurer une isolation thermique suffisante et efficace du logement.
5. Assurer la mise en conformité électrique dans les règles de l'art de la totalité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100.
6. Procéder à une réorganisation du logement afin qu'il n'y ait plus de pièce principale dépourvue d'ouvrant donnant sur l'extérieur.
7. Rendre inaccessible le plomb présent dans les peintures dégradées du séjour/ cuisine et de la chambre en procédant soit au remplacement des éléments chargés en plomb, soit à l'application de techniques de recouvrement (cf : diagnostic joint).
8. Mettre en place un système de chauffage adapté.
9. Remettre en état les parois intérieures et les sols dégradés afin d'obtenir une surface solide, unie, étanche et facile à nettoyer.
10. Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

2^{ème} étage gauche lot n° 8 numéro invariant 0690163832

1. Afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent, exécuter tous travaux nécessaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air :
 - Des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour et au sommeil
 - Une sortie dans les pièces de service (coin cuisine, salle d'eau) réalisée par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques.
2. Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures, intérieures et de leurs vitrages.
3. Exécuter tous travaux afin de faire cesser les causes d'humidité et d'infiltration d'eau dans la chambre et la salle d'eau.
4. Réaliser une isolation thermique suffisante et efficace du logement.
5. Assurer la mise en conformité électrique dans les règles de l'art de la totalité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100.

Procéder à une réorganisation du logement afin qu'il n'y ait plus de pièce principale dépourvu d'ouvrant donnant sur l'extérieur.

6. Rendre inaccessible le plomb présent dans les peintures dégradées dans le hall d'entrée et la chambre en procédant soit au remplacement des éléments chargés en plomb, soit à l'application de techniques de recouvrement (cf : diagnostic joint).
7. Mettre en place un système de chauffage adapté.
8. Exécuter tous les travaux nécessaires pour assainir et remettre en état les parois intérieures et les sols dégradés afin d'obtenir une surface solide, unie, étanche et facile à nettoyer.
9. Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

3^{ème} étage gauche lot n° 12 numéro invariant 0690163851

1. Afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent, exécuter tous travaux nécessaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air :
 - Des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour et au sommeil
 - Une sortie dans les pièces de service (coin cuisine, salle d'eau) réalisée par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques.
2. Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures, intérieure et de leurs vitrages dans toutes les pièces.
3. Assurer une isolation thermique suffisante et efficace du logement.
4. Assurer la mise en conformité électrique dans les règles de l'art de la totalité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100.
5. Procéder à une réorganisation du logement afin qu'il n'y ait plus de pièce principale (chambre) dépourvu d'ouvrant donnant sur l'extérieur.
6. Rendre inaccessible le plomb présent dans les peintures dégradées dans le hall d'entrée, le séjour/ cuisine, le garde-corps de la terrasse et la chambre gauche en procédant soit au remplacement des éléments chargés en plomb, soit à l'application de techniques de recouvrement (cf : diagnostic joint).
7. Mettre en place un système de chauffage adapté
8. Exécuter tous les travaux nécessaires pour assainir et remettre en état les parois intérieures et les sols dégradés afin d'obtenir une surface solide, unie, étanche et facile à nettoyer.
9. Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

b. Logements répartis autour de la 2^{ème} cour :

1^{er} étage gauche lot n° 5 numéro invariant 0690163830

1. Afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent, exécuter tous travaux nécessaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air :
 - Des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour et au sommeil
 - Une sortie dans les pièces de service (coin cuisine, salle d'eau, WC) réalisée par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques.
2. Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures et de leurs vitrages.
3. Réaliser une isolation thermique suffisante et efficace du logement.
4. Assurer la mise en conformité électrique dans les règles de l'art de la totalité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100.
5. Réfection et renforcement des planchers

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

6. Rendre inaccessible le plomb présent dans les peintures dégradées dans le séjour/ cuisine et la chambre en procédant soit au remplacement des éléments chargés en plomb, soit à l'application de techniques de recouvrement (cf : diagnostic joint).
7. Mettre en place un système de chauffage adapté.
8. Exécuter tous les travaux nécessaires pour assainir et remettre en état les parois intérieures et les sols détériorés afin d'obtenir une surface solide, unie, étanche et facile à nettoyer.
9. Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

1^{er} étage droite lot n° 6 numéro invariant 0690163829

1. Afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent, exécuter tous travaux nécessaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air :
 - Des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour et au sommeil
 - Une sortie dans les pièces de service (coin cuisine, salle d'eau) réalisée par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques.
2. Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures et de leurs vitrages.
3. Exécuter tous travaux afin de faire cesser les causes d'humidité et les infiltrations d'eau.
4. Réaliser une isolation thermique suffisante et efficace du logement.
5. Assurer la mise en conformité électrique dans les règles de l'art de la totalité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100.
6. Au niveau de la chambre mettre en place un garde-corps.
7. Réfection et renforcement des planchers.
8. Revoir l'organisation de ce logement afin que la pièce principale bénéficie d'un éclairage naturel et d'une ventilation suffisants.
9. Prendre les dispositions nécessaires afin que la porte palière ait une largeur suffisante.
10. Rendre inaccessible le plomb présent dans les peintures dégradées dans le séjour/ cuisine et la chambre en procédant soit au remplacement des éléments chargés en plomb, soit à l'application de techniques de recouvrement (cf : diagnostic joint).
11. Mettre en place un système de chauffage adapté.
12. Exécuter tous les travaux nécessaires pour assainir et remettre en état les parois intérieures et les sols afin d'obtenir une surface solide, unie, étanche et facile à nettoyer.
13. Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

2^{ème} étage gauche lot n° 9 numéro d'invariant 0690163835

Il doit y avoir une réfection totale de ce logement.

1. Afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent, exécuter tous travaux nécessaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air :
 - Des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour et au sommeil
 - Une sortie dans les pièces de service (coin cuisine, salle d'eau, WC) réalisée par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques.
2. Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures et de leurs vitrages.
3. Réaliser une isolation thermique suffisante et efficace du logement.
4. Assurer la mise en conformité électrique dans les règles de l'art de la totalité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100.

5. Rendre inaccessible le plomb présent dans les peintures dégradées dans le hall d'entrée, la chambre et le séjour/ cuisine en procédant soit au remplacement des éléments chargés en plomb, soit à l'application de techniques de recouvrement (cf : diagnostic joint).
6. Mettre en place un système de chauffage adapté.
7. Exécuter tous les travaux nécessaires pour assainir et remettre en état les parois intérieures et les sols détériorés afin d'obtenir une surface solide, unie, étanche et facile à nettoyer.
8. Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

2^{ème} étage droite lot n° 10 numéro d'invariant 0690163834

1. Afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent, exécuter tous travaux nécessaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air :
 - Des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour et au sommeil
 - Une sortie dans les pièces de service (coin cuisine, salle d'eau) réalisée par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques.
2. Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures et de leurs vitrages.
3. Exécuter tous travaux afin de faire cesser les causes d'humidité et d'infiltration.
4. Réaliser une isolation thermique suffisante et efficace du logement.
5. Assurer la mise en conformité électrique dans les règles de l'art de la totalité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100.
6. Au niveau de la chambre remettre en place un garde-corps.
7. Réfection et renforcement des planchers.
8. Revoir l'organisation de ce logement afin que la pièce principale bénéficie d'un éclairage naturel et d'une ventilation suffisants.
9. Prendre les dispositions nécessaires afin que la porte palière ait une largeur suffisante.
10. Rendre inaccessible le plomb présent dans les peintures dégradées dans le séjour/ cuisine et la chambre en procédant soit au remplacement des éléments chargés en plomb, soit à l'application de techniques de recouvrement (cf : diagnostic joint).
11. Mettre en place un système de chauffage adapté.
12. Exécuter tous les travaux nécessaires pour assainir et remettre en état les parois intérieures et les sols dégradés afin d'obtenir une surface solide, unie, étanche et facile à nettoyer.
13. Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

Les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art et respecter les règles d'urbanisme. Les propriétaires devront tenir à disposition tous documents afférents à la réalisation des travaux.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du Code de la Santé Publique.

La non-exécution des mesures prescrites ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte de **50 euros par jour de retard et par logement assorti d'une majoration de 20 % par mois de retard** dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 3

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité par les agents assermentés du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de CARCASSONNE.
Le propriétaire mentionné à l'article 1 tiendra à disposition de l'administration toutes pièces justificatives attestant de la réalisation des travaux, **dans les règles de l'art.**

ARTICLE 4

Compte tenu de la nature des désordres constatés les logements susvisés **sont interdits à l'habitation et à tout autre usage et occupation** à compter de la notification du présent arrêté d'insalubrité, et ce, jusqu'à sa mainlevée.

Les logements visés ci-dessus, ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 5

Le coût des mesures d'hébergement en application du présent arrêté est évalué à **16 856 euros.**

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du préfet, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil. Si la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité a été notifiée aux propriétaires mentionnés à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à leurs frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 6

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus 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 au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié à la personne morale et au gérant mentionné à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de CARCASSONNE ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera publié au service de la Publicité Foncière dont dépend l'immeuble pour les locaux concernés aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs du département.

Il sera transmis au maire de la commune de CARCASSONNE, au Procureur de la République, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Il sera également transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat ainsi qu'à la Chambre des Notaires.

ARTICLE 9

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de l'Aude

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).

L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex), 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.

ARTICLE 10 :

M le Délégué Départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer et M. le Maire de CARCASSONNE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le **17 MAI 2016**

Pour le Préfet et par délégation

Le Secrétaire Général de la Préfecture
Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire


Marie-Blanche BERNARD

ANNEXE I

ETAT DES DESORDRES PAR LOGEMENT SCI DU QUATRE NEUF

52, rue du 4 septembre

1^{er} étage gauche lot n° 4 numéro invariant 0690163828 : Le logement de type T2 se compose d'une chambre, d'un coin cuisine-séjour et d'une salle de bain.

Le tableau électrique est situé dans le placard à 1.30 m du sol. Il ne dispose d'aucun capot de protection, les fils sont volants et accessibles, des fusibles sont cassés. Il ne dispose pas de différentiel 30mA. Un convecteur électrique est placé à côté du placard, face à la porte de la salle de bain.

- La salle de bain, dont le sol est recouvert de carrelage, comprend un lavabo, une baignoire, le WC et le cumulus. En partie basse (40cm environ du sol carrelé), des fils à nu sortent de la cloison en dessous du cumulus, les extrémités ne sont pas protégées. Le mur à droite des toilettes, dans sa partie basse, est gorgé d'eau (test à l'humidimètre positif - matériel utilisé Surveymaster Protimeter). La bouche de ventilation en plafond ne dispose d'aucun flux d'air, des gouttelettes d'eau perlent sur le rebord de la grille. Lors de la visite, le compteur électrique n'était pas encore ouvert par le fournisseur.
- Au niveau de la chambre, le sol est recouvert de linoléum, la fenêtre bois simple vitrage munie d'une grille donne sur le palier du 1^{er} étage, il n'y a aucune aération directe sur l'extérieur. Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.
- La pièce principale / coin cuisine : le sol est recouvert de carrelage. La cuisine est équipée d'une plaque de cuisson à gaz et d'une hotte aspirante. La porte fenêtre bois simple vitrage donne sur la terrasse formant le rez de chaussée de la cour intérieure. Il n'y a ni ventilation en partie basse ni en partie haute dans cette pièce. Des traces d'infiltration d'eau sont visibles en plafond. Des taux de plomb ont été relevés sur la porte (de 3.5 à 6.2 mg/cm²).
-

◆ SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

1 - Anomalies et/ou constatations diverses relevées lors du diagnostic :

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses. L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

2 - Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
- La piscine privée, ou le bassin de fontaine.

3 - Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations diverses concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

◆ ANOMALIES IDENTIFIÉES

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : disjoncteur de branchement dans placard du hall de l'immeuble
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de prise de terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant dans la salle de bains
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socles de prise de courant dans la chambre
B5.3 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : la baignoire métallique n'est pas reliée à la liaison équipotentielle supplémentaire
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : L'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant dans la salle de bains
B7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socles de prise de courant arrachés dans le séjour / cuisine, capot du boîtier de connexion dans le placard du séjour / cuisine arraché
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Faire appel à un installateur électricien qualifié.

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
	Mesure compensatoire : non Localisation : domino apparent au niveau du luminaire dans la salle de bains
B7.3 c2	Au moins un conducteur nu et/ou au moins une partie accessible est alimenté sous une tension > 25 V a.c. ou > 60 V d.c. ou est alimenté par une source autre que TBTS. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : conducteurs nus dans la salle bains sous le cumulus

◆ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

N° article (FD C16-600)	Libellé des informations
B11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inférieure ou égale à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

◆ CONSTATATIONS DIVERSES

1 - Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- a) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
- Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel résiduel assigné (sensibilité) ;
 - parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

2 - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés :

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
B2.3.1 h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	La manoeuvre du bouton test du (des) dispositif(s) de protection différentielle n'entraîne pas son (leur) déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B4.3 a2	Au moins un dispositif de protection contre les surintensités n'est pas placé sur un conducteur de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B3.3.6 c	La section du conducteur de protection, de l'ensemble ou de quelques circuits, est de section insuffisante.	Il ne nous a pas été possible de nous assurer (sans démontage) des associations des conducteurs de protection avec les circuits concernés.
B3-3.1-d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.	La valeur de la résistance de la prise de terre n'a pu être mesurée du fait de l'absence d'alimentation en électricité et d'un agencement des lieux inadéquat.
B5.3.d	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de	Les conducteurs de la liaison équipotentielle

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
	bains) : des connexions du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, sur les éléments conducteurs et/ou les masses et/ou la broche de terre du (des) socle(s) de prise de courant, sont de mauvaise qualité.	supplémentaire ne sont pas visibles.
B5.3 b	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la section de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire est insuffisante.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire ne sont pas visibles.

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électrique qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

1^{er} étage gauche lot n° 5 numéro invariant 0690163830 : le logement est de type T2. Il est composé d'une pièce principale/cuisine, d'une chambre, d'un WC et d'une salle d'eau.

La porte d'entrée du logement n'est pas une porte palière, la poignée est cassée.

- Dans la pièce principale. Le convecteur électrique fonctionne. La porte vitrée bois (dont une teneur en plomb de 4.7 mg/cm² a été révélée) munie d'un contre vent bois (qui ne ferme pas) s'ouvre sur un balcon surplombant la cour en fond de parcelle. Le mastic du vitrage est partiellement absent. Le sol carrelé présente une flèche.
- Au niveau du coin cuisine, une seule prise électrique fonctionne. De cette prise, les locataires ont branché des multiprises et plusieurs rallonges qui traversent, au sol, l'ensemble du logement.
- Dans la chambre, une fenêtre bois simple vitrage (teneur en plomb 3.4 mg/cm²) munie d'un contre vent s'ouvre sur la coursive surplombant la cour située en fond de parcelle. Au sol des tomettes sont recouvertes partiellement d'une chape en ciment et d'une moquette. L'ingénieur structure a diagnostiqué une fragilité des planchers, ceci suite aux infiltrations d'eau en couverture. Le convecteur électrique fonctionne. Une porte donne accès à la salle d'eau.
- Salle de bain : contient une douche et un lavabo, une petite fenêtre s'ouvre sur l'extérieur. De fortes odeurs se dégagent des évacuations de la douche et du lavabo.
- Toilette : Un cumulus est installé au-dessus de la cuvette des WC. Le tableau électrique (situé à environ 2m du sol) est dépourvu de cache de protection, les fils sont accessibles et le risque de contact direct est réel.

◆ **SYNTHESE DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

1 - Anomalies et/ou constatations diverses relevées lors du diagnostic :

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électrique qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électrique qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

2 - Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
 La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
 La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
 La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
 La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
 Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
 Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
 Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
 La piscine privée, ou le bassin de fontaine.

3 - Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
 Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
 Des constatations diverses concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

◆ ANOMALIES IDENTIFIÉES

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
B1.3 g	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est placé à plus de 1,80 m du sol fini et n'est pas accessible au moyen de marches ou d'une estrade. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : interrupteur différentiel 30mA du tableau électrique dans le WC
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : B3.3.6.1 - Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en oeuvre : protection du (des) circuit(s) concerné(s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA. Localisation : circuit luminaire dans la chambre
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : B3.3.6.1 - Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en oeuvre : protection du (des) circuit(s) concerné(s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA. Localisation : socles de prise de courant dans le séjour / cuisine dans l'angle à bas à droite sous la hotte
B4.3 h	Des conducteurs ou des appareillages présentent des traces d'échauffement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : conducteur interne au tableau électrique dans le WC
B4.3 j	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : interrupteur différentiel 30mA du tableau électrique dans les WC
B4.3 f3	A l'intérieur du tableau, la section d'au moins un conducteur alimentant les dispositifs de protection n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : piquages successifs avec un conducteur de section insuffisante
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) : L'installation électrique ne répond pas aux

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
	prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : conducteurs non protégés, avec parties nues actives
B7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : capot de protection du tableau électrique absent dans les WC
B7.3 c2	Au moins un conducteur nu et/ou au moins une partie accessible est alimenté sous une tension > 25 V a.c. ou > 60 V d.c. ou est alimenté par une source autre que TBTS. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : conducteurs nus dans la salle d'eau

◆ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

N° article (FD C16-600)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inférieure ou égale à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

◆ CONSTATATIONS DIVERSES

1 - Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- a) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
- installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel résiduel assigné (sensibilité) ;
 - parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

2 - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés :

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
B2.3.1 h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	La manoeuvre du bouton test du (des) dispositif(s) de protection différentielle n'entraîne pas son (leur) déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B4.3 a2	Au moins un dispositif de protection contre les surintensités n'est pas placé sur un conducteur de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B3.3.6 c	La section du conducteur de protection, de l'ensemble ou de quelques circuits, est de section insuffisante.	Il ne nous a pas été possible de nous assurer (sans démontage) des associations des conducteurs de protection avec les circuits concernés.
B3-3.1-d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble	La valeur de la résistance de la prise de terre n'a pu être mesurée du fait de l'absence d'alimentation en électricité et d'un agencement

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
	de l'installation électrique.	des lieux inadéquat.
B5.3.d	Local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) : des connexions du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, sur les éléments conducteurs et/ou les masses et/ou la broche de terre du (des) socle(s) de prise de courant, sont de mauvaise qualité.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire ne sont pas visibles.
B5.3 b	Local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) : la section de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire est insuffisante.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire ne sont pas visibles.

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

3 - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

- a) Il a été repéré au moins un point d'éclairage équipé d'une douille chantier. Ce type de douille à l'usage courant d'un logement et présente des risques d'échauffement ; il est recommandé de consulter un installateur électricien qualifié.

L'absence d'alimentation en électricité ainsi que la structure de l'installation électrique ne nous ont pas permis de mesurer la valeur de la résistance de la prise de terre.

Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire dans local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) n'ont pu être observés. La liaison équipotentielle supplémentaire a été vérifiée uniquement par un contrôle de continuité conformément au fascicule FD C16-600.

1^{er} étage droite lot n° 6 numéro invariant 0690163829 : le logement est de type T2, il est composé d'une pièce principale / coin cuisine, d'une chambre et d'une salle de bain.

La porte d'entrée étroite (70 cm environ) est surmontée d'une imposte vitrée, elle donne directement dans la pièce principale.

Le cumulus situé dans un petit réduit près de la cuisine, est dépourvu de capot de protection, les fils électriques sont accessibles et le risque de contact direct est réel. Le sol est carrelé.

- Dans la pièce principale, les traces d'infiltrations d'eau en plafond en entrant à droite ainsi que près du plafonnier ne sont pas actives le jour de la visite. Le tableau électrique situé en haut du mur (2.55m du sol) dans la pièce principale, est difficilement accessible. Le boîtier d'un interrupteur électrique est entièrement cassé, les fils sont accessibles, le risque de contact direct est réel. Cette pièce est dépourvue de tout ouvrant. Le sol est carrelé, l'ingénieur structure a diagnostiqué une fragilité des planchers, ceci suite aux infiltrations d'eau en couverture. Elle est éclairée très sommairement par l'imposte au-dessus de la porte d'entrée. Des teneurs en plomb ont été relevées sur la face intérieure de la porte d'entrée et sur la porte fenêtre (4.7 à 5.6 mg/cm²).
- Des rallonges électriques au sol traversent la chambre et le couloir.
- Dans la chambre, une fenêtre bois simple vitrage munie de contre vent bois s'ouvre sur la cour située en fond de parcelle. La hauteur d'allège est de 80 cm sans garde-corps, le risque de chute de personne dans le vide est réel. Au sol, les tomettes sont partiellement recouvertes de ciment. Le convecteur électrique est vétuste. Au niveau de la fenêtre de la chambre des teneurs en plomb (3.8 à 5.5 mg/cm²) ont été relevées.
- La salle de bain comprend une baignoire, un bidet, un lavabo et un WC. Une prise électrique présente des traces brunes générées par un échauffement voire un court-circuit. La bouche de ventilation en plafond ne présente aucun flux d'air. Le sol est carrelé.

◆ **SYNTHESE DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

1 - Anomalies et/ou constatations diverses relevées lors du diagnostic :

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

2 - Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
- La piscine privée, ou le bassin de fontaine.

3 - Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations diverses concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

◆ **ANOMALIES IDENTIFIÉES**

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : disjoncteur de branchement dans le placard du hall de l'immeuble
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : circuit lumineux dans le séjour / cuisine
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de prise de terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant dans la chambre
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant dans le séjour / cuisine à côté de la porte de la chambre
B5.3 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
	pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : baignoire métallique non reliée à la liaison équipotentielle supplémentaire
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : L'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant sans broche de terre
B7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant détérioré sous le tableau électrique dans le séjour / cuisine
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : domino apparent dans la chambre au niveau du luminaire
B7.3 c2	Au moins un conducteur nu et/ou au moins une partie accessible est alimenté sous une tension > 25 V a.c. ou > 60 V d.c. ou est alimenté par une source autre que TBTS. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : parties actives nues au niveau du socle de prise détérioré dans le séjour / cuisine, sous le tableau électrique

◆ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

N° article (FD C16-600)	Libellé des informations
B11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inférieure ou égale à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

◆ CONSTATATIONS DIVERSES

1 - Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- a) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
- installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel résiduel assigné (sensibilité) ;
 - parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

2 - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés :

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
B2.3.1 h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	La manoeuvre du bouton test du (des) dispositif(s) de protection différentielle n'entraîne pas son (leur) déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
B4.3 a2	Au moins un dispositif de protection contre les surintensités n'est pas placé sur un conducteur de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B3.3.6 c	La section du conducteur de protection, de l'ensemble ou de quelques circuits, est de section insuffisante.	Il ne nous a pas été possible de nous assurer (sans démontage) des associations des conducteurs de protection avec les circuits concernés.
B3-3.1-d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.	La valeur de la résistance de la prise de terre n'a pu être mesurée du fait de l'absence d'alimentation en électricité et d'un agencement des lieux inadéquat.
B5.3.d	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : des connexions du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, sur les éléments conducteurs et/ou les masses et/ou la broche de terre du (des) socle(s) de prise de courant, sont de mauvaise qualité.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire ne sont pas visibles.
B5.3 b	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la section de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire est insuffisante.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire ne sont pas visibles.

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

3 - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

- a) Il a été repéré au moins un point d'éclairage équipé d'une douille chantier. Ce type de douille à l'usage courant d'un logement et présente des risques d'échauffement ; il est recommandé de consulter un installateur électricien qualifié.

L'absence d'alimentation en électricité ainsi que la structure de l'installation électrique ne nous ont pas permis de mesurer la valeur de la résistance de la prise de terre.

Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire dans local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) n'ont pu être observés. La liaison équipotentielle supplémentaire a été vérifiée uniquement par un contrôle de continuité conformément au fascicule FD C16-600.

2^{ème} étage gauche lot n° 8 numéro invariant 0690163832 : Le logement de type T2 se compose d'un coin cuisine/ séjour, d'une chambre et d'une salle de bain. Un couloir d'entrée (avec convecteur électrique) dessert les pièces du logement, des mesures de plomb sur la porte d'entrée, face intérieure, ont révélé des teneurs (5.3 à 6.3 mg/cm²).

Le tableau électrique situé dans le placard mitoyen de la salle de bain, présente de très nombreux fils volants sans capot de protection, il ne dispose pas de différentiel 30mA. De même, deux fils à nu sortent du mur au-dessus du tableau électrique, leurs extrémités sont enveloppées dans du scotch. Tous les sols sont recouverts de linoléum en mauvais état à l'exception de la salle de bain qui est carrelé.

- La salle de bain comprend une baignoire sans trappe de visite, un lavabo, un bidet et un WC. Le cumulus situé au-dessus du lave-linge est dépourvu de capot de protection à sa base inférieure, le contact avec les fils volants est possible car situé à 1.40m du sol. Le branchement du cumulus s'effectue par une rallonge multiprise. Au-dessus du cumulus, des traces importantes d'infiltrations d'eau sont visibles au plafond, elles étaient inactives lors de la visite. Il en est de même au niveau de la bouche de ventilation. Cette dernière ne fonctionne pas, il n'y a aucun flux d'air (test effectué).
- Dans la pièce principale, on retrouve des fils volants raccordés entre eux à l'aide de scotch ou de dominos à même le sol recouvert de linoléum. Un convecteur électrique sur pied est posé à même le sol. Une porte fenêtre bois simple vitrage s'ouvre sur la cour intérieure via un balcon. Elle est dépourvue de toute ventilation indirecte. Dans le coin cuisine, la hotte aspirante ne fonctionne pas selon les dires de la locataire.

- La fenêtre de la chambre dotée d'une grille donne sur l'escalier des communs, il n'y a aucune ventilation directe donnant sur l'extérieur. Des mesures de plomb ont révélé sur la fenêtre, face intérieure, des teneurs (5.4 à 8.1 mg/cm²). Les traces d'infiltration d'eau sont visibles en plafond. Le chauffage de cette pièce est assuré par un convecteur électrique vétuste fixé au mur.

◆ SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

1 - Anomalies et/ou constatations diverses relevées lors du diagnostic :

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

2 - Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
- La piscine privée, ou le bassin de fontaine.

3 - Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations diverses concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

◆ ANOMALIES IDENTIFIÉES

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : disjoncteur de branchement dans le placard du hall de l'immeuble
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : luminaire hall d'entrée
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de prise de terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant dans le séjour / cuisine, à côté de la porte-fenêtre
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Faire appel à

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
	un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socles de prise de courant dans le séjour / cuisine
B4.3 e	Le courant assigné (calibre) de la protection contre les surcharges et courts-circuits d'au moins un circuit n'est pas adaptée à la section des conducteurs correspondants. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : circuit 20A (cumulus) avec conducteurs trop petits
B4.3 f3	A l'intérieur du tableau, la section d'au moins un conducteur alimentant les dispositifs de protection n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : section du conducteur alimentant la protection 20A du cumulus trop petite
B5.3 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : baignoire métallique non reliée à la liaison équipotentielle supplémentaire
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : L'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant sans broche de terre
B7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : capot de protection du tableau électrique dans le placard du hall d'entrée absent
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : conducteurs en dehors de la goulotte dans le placard du hall d'entrée
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : domino apparent sur le luminaire dans le hall d'entrée
B8.3 a	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : douille métallique sans borne de connexion à la terre sur le luminaire du hall d'entrée
B7.3 c2	Au moins un conducteur nu et/ou au moins une partie accessible est alimenté sous une tension > 25 V a.c. ou > 60 V d.c. ou est alimenté par une source autre que TBTS. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : conducteurs dénudés en dehors de la goulotte dans le placard du hall d'entrée

◆ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

N° article (FD C16-600)	Libellé des informations
B11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inférieure ou égale à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

2^{ème} étage gauche lot n° 9 numéro invariant 0690163835 : le logement ouvert est vacant. Lors des premières visites il était en partie détruit et couverts d'immondices. Lors des diagnostics de mars 2016, le logement a pu être visité, il était vidé des débris. La porte d'entrée bois, vitrée sur les deux tiers avec une grille de protection s'ouvre sur un couloir d'entrée dont le sol est recouvert de tomettes. Des teneurs en plomb ont été relevées sur la face intérieure de la porte d'entrée (4.2 à 5.2 mg/cm²). Il dessert sur la droite la pièce principale /coin cuisine, en face un WC, sur la gauche une pièce disposant d'un placard et d'un accès menant à la salle de douche. Le plafond a été abaissé dans tout le logement.

- Dans la salle principale/coin cuisine : au sol, du ragréage, une fenêtre bois simple vitrage (des teneurs en plomb ont été relevées entre 4.3 et 5.4 mg/cm²) avec contre vent bois s'ouvre sur une coursive. La hauteur d'allège est de 86cm. Des traces d'infiltration d'eau sont visibles en plafond. Le convecteur électrique a été arraché. Il n'y a aucune ventilation indirecte.
- Le local WC avec tableau électrique.
- La chambre dont le sol est recouvert de tomettes, l'ingénieur structure a diagnostiqué une fragilité des planchers, ceci suite aux infiltrations d'eau en couverture. Cette pièce dispose d'un placard. La fenêtre (dont des teneurs en plomb ont été relevées de 4.9 et 5.8 mg/cm²) bois simple vitrage avec contre vent bois s'ouvre sur la coursive. Une porte donne accès à la salle de douche. Le plafond présente un orifice sous la conduite de cheminée.
- La salle de douche comprend un lavabo et un bac douche. La petite fenêtre s'ouvre sur la coursive.

◆ SYNTHESE DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

1 - Anomalies et/ou constatations diverses relevées lors du diagnostic :

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

2 - Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
- La piscine privée, ou le bassin de fontaine.

3 - Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations diverses concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

◆ ANOMALIES IDENTIFIÉES

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
B1.3 g	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est placé à plus de 1,80 m du sol fini et n'est pas accessible au moyen de marches ou d'une estrade. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : interrupteur différentiel 30mA du tableau électrique dans les WC
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : B3.3.6.1 - Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en oeuvre : protection du (des) circuit(s) concerné(s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA. Localisation : circuit luminaire dans la chambre
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de prise de terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : B3.3.6.1 - Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en oeuvre : protection du (des) circuit(s) concerné(s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA. Localisation : socles de prises de courant dans la chambre
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : B3.3.6.1 - Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en oeuvre : protection du (des) circuit(s) concerné(s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA. Localisation : socle de prise de courant dans le séjour / cuisine dans l'angle à côté de la fenêtre
B4.3 j	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : interrupteur différentiel 30mA du tableau électrique dans les WC
B5.3 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
	Localisation : canalisations d'eau non reliées à la liaison équipotentielle supplémentaire
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) : L'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : domino apparent à proximité de la douche
B7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant arraché dans le séjour / cuisine
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : domino apparent à côté de la douche dans la salle d'eau
B7.3 c2	Au moins un conducteur nu et/ou au moins une partie accessible est alimenté sous une tension > 25 V a.c. ou > 60 V d.c. ou est alimenté par une source autre que TBTS. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : conducteurs dénudés accessibles dans le WC au niveau d'une boîte de connexion sans capot de protection

◆ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

N° article (FD C16-600)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inférieure ou égale à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

◆ CONSTATATIONS DIVERSES

1 - Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- a) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
- installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel résiduel assigné (sensibilité) ;
 - parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

2 - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés :

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
B2.3.1 h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	La manoeuvre du bouton test du (des) dispositif(s) de protection différentielle n'entraîne pas son (leur)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
	déclenchement.	
B4.3 a2	Au moins un dispositif de protection contre les surintensités n'est pas placé sur un conducteur de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B3.3.6 c	La section du conducteur de protection, de l'ensemble ou de quelques circuits, est de section insuffisante.	Il ne nous a pas été possible de nous assurer (sans démontage) des associations des conducteurs de protection avec les circuits concernés.
B3-3.1-d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.	La valeur de la résistance de la prise de terre n'a pu être mesurée du fait de l'absence d'alimentation en électricité et d'un agencement des lieux inadéquat.
B4.3 e	Le courant assigné (calibre) de la protection contre les surcharges et courts-circuits d'au moins un circuit n'est pas adaptée à la section des conducteurs correspondants.	Le calibre d'un disjoncteur est illisible.
B5.3.d	Local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) : des connexions du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, sur les éléments conducteurs et/ou les masses et/ou la broche de terre du (des) socle(s) de prise de courant, sont de mauvaise qualité.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire ne sont pas visibles.
B5.3 b	Local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) : la section de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire est insuffisante.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire ne sont pas visibles.

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

3 - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

a) Il a été repéré au moins un point d'éclairage équipé d'une douille chantier. Ce type de douille à l'usage courant d'un logement et présente des risques d'échauffement ; il est recommandé de consulter un installateur électricien qualifié.

L'absence d'alimentation en électricité ainsi que la structure de l'installation électrique ne nous ont pas permis de mesurer la valeur de la résistance de la prise de terre.

Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire dans local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) n'ont pu être observés. La liaison équipotentielle supplémentaire a été vérifiée uniquement par un contrôle de continuité conformément au fascicule FD C16-600.

2^{ème} étage droite lot n° 10 numéro d'invariant 0690163834 : le logement est de type T2, il est composé d'une chambre, d'un coin cuisine/ pièce principale et d'une salle de bain.

La porte d'entrée (dont des teneurs en plomb ont été relevées sur la face intérieure entre 4.7 et 5.0 mg/cm²), est étroite (70 cm environ). Elle est surmontée d'une imposte vitrée (teneur en plomb 5.2 mg/cm²), elle donne directement dans la pièce principale.

- Dans la pièce principale/ coin cuisine, des infiltrations d'eau sont actives, le placage bois au plafond est déformé, le locataire a placé une bassine pour recueillir les gouttes de pluie. Le sol en parquet stratifié flottant est déformé et présente des creux par endroits dus aux infiltrations. L'ingénieur structure a diagnostiqué une fragilité des planchers, ceci suite aux infiltrations d'eau en couverture. Il n'y a pas de convecteur électrique dans cette pièce. Les fils sont à nu au niveau de la prise électrique, le risque de contact direct est réel. Le tableau électrique placé en haut du mur (2.20m du sol) est difficilement accessible. Il n'y a aucune ventilation indirecte dans cette pièce dépourvue de tout ouvrant. Elle est éclairée très sommairement par l'imposte au-dessus de la porte d'entrée.
- Dans la chambre, munie d'un placard, le sol est recouvert de parquet stratifié flottant. Une fenêtre (teneur en plomb mesurée de 4.2 à 5.2 mg/cm²) en bois simple vitrage dont le mastic est absent par endroit et munie de contre vent bois donne sur la cour située en fond de parcelle. La fenêtre dont la hauteur d'allège est de 60cm, est dotée d'un garde-corps en bois

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

fendu en son centre, malgré la hauteur de ce dernier à 97 cm, le risque de chute de personne dans le vide est réel. Le locataire a installé un convecteur électrique sur pied. Le plafond a été abaissé, des infiltrations d'eau sont visibles en haut de la fenêtre.

- La salle de bain comprend un lavabo, une baignoire, un WC et un bidet. Le sol est recouvert de linoléum. La grille de ventilation ne présente aucun flux d'air. Présence d'un convecteur électrique.
- Le cumulus se situe dans un placard jouxtant la cuisine.

◆ **SYNTHESE DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

1 - Anomalies et/ou constatations diverses relevées lors du diagnostic :

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

2 - Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
- La piscine privée, ou le bassin de fontaine.

3 - Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations diverses concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

◆ **ANOMALIES IDENTIFIÉES**

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : disjoncteur de branchement dans le placard du hall de l'immeuble
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : circuit cumulus dans le placard du séjour / cuisine
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de prise de terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
	Localisation : socle de prise de courant dans le séjour / cuisine dans l'angle côté porte d'entrée
B3.3.6 a2	<p>Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié.</p> <p>Mesure compensatoire : non</p> <p>Localisation : socle de prise de courant dans le séjour / cuisine à côté de la porte de la chambre</p>
B5.3 a	<p>Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). Faire appel à un installateur électricien qualifié.</p> <p>Mesure compensatoire : non</p> <p>Localisation : canalisations d'eau non reliées à la liaison équipotentielle supplémentaire</p>
B6.3.1 a	<p>Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : L'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Faire appel à un installateur électricien qualifié.</p> <p>Mesure compensatoire : non</p> <p>Localisation : luminaire inadapté avec domino apparent</p>
B7.3 a	<p>L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Faire appel à un installateur électricien qualifié.</p> <p>Mesure compensatoire : non</p> <p>Localisation : socle de prise arraché dans le séjour / cuisine</p>
B8.3 e	<p>Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Faire appel à un installateur électricien qualifié.</p> <p>Mesure compensatoire : non</p> <p>Localisation : conducteurs non protégés sur le circuit cumulus dans le placard du séjour / cuisine</p>
B7.3 d	<p>L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Faire appel à un installateur électricien qualifié.</p> <p>Mesure compensatoire : non</p> <p>Localisation : domino apparent au niveau du luminaire dans la salle de bains</p>
B8.3 c	<p>L'installation comporte au moins un conducteur actif repéré par la double coloration vert et jaune. Faire appel à un installateur électricien qualifié.</p> <p>Mesure compensatoire : non</p> <p>Localisation : circuit dans la chambre à côté de la fenêtre, terminé par un domino</p>

◆ **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

N° article (FD C16-600)	Libellé des informations
B11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inférieure ou égale à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

◆ CONSTATATIONS DIVERSES

1 - Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- a) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
- installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel résiduel assigné (sensibilité) ;
 - parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

2 - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés :

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
B2.3.1 h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	La manoeuvre du bouton test du (des) dispositif(s) de protection différentielle n'entraîne pas son (leur) déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B4.3 a2	Au moins un dispositif de protection contre les surintensités n'est pas placé sur un conducteur de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B3.3.6 c	La section du conducteur de protection, de l'ensemble ou de quelques circuits, est de section insuffisante.	Il ne nous a pas été possible de nous assurer (sans démontage) des associations des conducteurs de protection avec les circuits concernés.
B3-3.1-d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.	La valeur de la résistance de la prise de terre n'a pu être mesurée du fait de l'absence d'alimentation en électricité et d'un agencement des lieux inadéquat.
B4.3 e	Le courant assigné (calibre) de la protection contre les surcharges et courts-circuits d'au moins un circuit n'est pas adaptée à la section des conducteurs correspondants.	Le calibre d'un disjoncteur est illisible.
B5.3.d	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : des connexions du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, sur les éléments conducteurs et/ou les masses et/ou la broche de terre du (des) socle(s) de prise de courant, sont de mauvaise qualité.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire ne sont pas visibles.
B5.3 b	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la section de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire est insuffisante.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire ne sont pas visibles.

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

3 - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

- a) Il a été repéré au moins un point d'éclairage équipé d'une douille chantier. Ce type de douille à l'usage courant d'un logement et présente des risques d'échauffement ; il est recommandé de consulter un installateur électricien qualifié.

L'absence d'alimentation en électricité ainsi que la structure de l'installation électrique ne nous ont pas permis de mesurer la valeur de la résistance de la prise de terre.

Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire dans local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) n'ont pu être observés. La liaison équipotentielle supplémentaire a été vérifiée uniquement par un contrôle de continuité conformément au fascicule FD C16-600.

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

3^{ème} étage gauche lot n° 12 numéro invariant 0690163851 : Le logement de type T3 se compose d'une cuisine, d'une pièce principale, d'une chambre, d'une salle de bain. Deux marches permettent de pénétrer dans le logement. Des mesures de plomb sur l'ensemble des portes du couloir de l'appartement ont révélé des teneurs (2.4 à >9.9 mg/cm²).

Dans le couloir, les fils électriques en plafond ne sont pas protégés. Le tableau électrique avec différentiel 30mA est sans boîtier de protection, il est situé à 2.30m du sol, difficilement accessible. Le sol au niveau du couloir est en parquet.

- Dans la cuisine, une fenêtre bois simple vitrage donne sur une terrasse. La menuiserie est dégradée, le mastic est partiellement absent. Sur le mur au-dessus du plan de travail, des fils électriques pendent, ils sont fixés par du scotch. Le sol est recouvert de carrelage. Cette pièce est dépourvue de ventilation indirecte.
- Dans la pièce principale, une fenêtre bois simple vitrage dégradée (absence partielle de mastic) s'ouvre sur la terrasse, une porte bois (une marche) permet d'y accéder. Des mesures de plomb ont révélé sur cette porte des teneurs (2.6 à 7.4 mg/cm²) et sur le garde-corps de la terrasse une teneur de 3.2 mg/cm². Le convecteur électrique est posé au sol, des fils avec dominos sortent du mur. La pièce est mansardée sous toiture, au sol on retrouve du parquet. Cette pièce est dépourvue de toute ventilation indirecte.
- La chambre à gauche : le sol est recouvert de linoléum. Une fenêtre bois simple vitrage dégradée (absence partielle de mastic) avec une grille s'ouvre sur l'escalier intérieur. La fenêtre de toit est à châssis fixe. Il n'y a pas de ventilation directe vers l'extérieur dans cette pièce. Un convecteur posé au sol est relié à la prise électrique par un domino. Le sol présente une flèche.
- La chambre à droite : le sol est recouvert de linoléum. La porte fenêtre bois simple vitrage munie de contre vent bois s'ouvre sur le balcon qui surplombe la cour intérieure. Cette porte fenêtre est munie d'une grille de ventilation indirecte en partie basse. Cette chambre dispose d'un convecteur électrique.
- La salle de bain comprend un lavabo, une baignoire avec une trappe de visite, un bidet, le cumulus et un WC. Le linoléum du sol recouvre un carrelage. Un convecteur électrique de type réglette infrarouge est placé en hauteur. La ventilation haute ne présente aucun flux d'air. Les WC sont instables. Un spot est suspendu, le fil électrique volant est branché au niveau d'une prise murale. Une trappe en plafond permet un accès aux combles.

◆ **SYNTHESE DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

1 - Anomalies et/ou constatations diverses relevées lors du diagnostic :

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

2 - Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
- La piscine privée, ou le bassin de fontaine.

3 - Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations diverses concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

◆ ANOMALIES IDENTIFIÉES

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : disjoncteur de branchement dans le placard du hall de l'immeuble
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de prise de terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant dans la chambre 1
B3.3.10 a	Au moins un socle de prise de courant placé à l'extérieur n'est pas protégé par un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant sur la terrasse
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant dans le séjour à côté de la porte
B5.3 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant avec broche de terre non reliée à la liaison équipotentielle supplémentaire
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : L'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : luminaire inadapté
B7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Faire appel à un installateur électricien qualifié.

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
	Mesure compensatoire : non Localisation : capot du tableau électrique absent, socles de prise de courant arrachés dans les chambres
88.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Faire appel à un installateur électrique qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : circuit hotte dans la cuisine
87.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Faire appel à un installateur électrique qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : domino apparent sur le circuit convecteur dans la chambre 1
87.3 c2	Au moins un conducteur nu et/ou au moins une partie accessible est alimenté sous une tension > 25 V a.c. ou > 60 V d.c. ou est alimenté par une source autre que TBTS. Faire appel à un installateur électrique qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : conducteurs nus sur le circuit hotte dans la cuisine

◆ **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

N° article (FD C16-600)	Libellé des informations
B11 a2	Une partie seulement de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inférieure ou égale à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

Délégation Départementale de l'Aude de
l'Agence Régionale de Santé du
Languedoc-Roussillon
Service Santé-Environnement

**Arrêté N° ARSDD11-CHM-023
portant à l'insalubrité de plusieurs logements de l'immeuble
sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE**

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21 ;

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

VU le décret du 10 juin 2015 portant nomination du Préfet de l'Aude ;

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées ;

VU l'arrêté n° DCT-BCI-2015-067 donnant délégation de signature au Secrétaire Général de la Préfecture de l'Aude ;

VU la décision 2016-AA4 en date du 04 janvier 2016 portant délégation de signature au Délégué Départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc Roussillon Midi Pyrénées ;

VU le rapport établi par un agent assermenté (TGI de Carcassonne le 19.12.2007 – AP n° 2007-11-1552) et un agent habilité (TGI de Carcassonne le 19.12.2007 – AP n° 2007-11-1296) en poste à la Direction de l'Hygiène et des Risques Majeurs de la Ville de Carcassonne en date du 14 mars 2016 proposant l'insalubrité remédiable ;

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en date du 29 avril 2016 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

VU l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 30 mars 2016 ;

CONSIDERANT que les logements, propriétés de la SCI JORALEX, lot n° 3 numéro invariant 0690163827 et lot n° 11 numéro invariant 0690163838 situés dans l'immeuble, sis, 52, rue du 4 septembre à 11000 Carcassonne constituent un danger pour la santé des personnes qui les occupent, notamment aux motifs suivants :

- installation électrique bricolée, anarchique et très dangereuse notamment à cause du risque de contact direct, de l'absence de mise à la terre, de liaison équipotentielle et de protection ;
- humidité importante matérialisée par une présence de moisissure et des traces d'infiltrations ;
- risque d'effondrement notamment au niveau des planchers ;
- risque de saturnisme lié à la présence de plomb dans les peintures dégradées ;
- absence de chauffage ;
- absence d'isolation thermique ;
- absence de clos ;
- absence d'aération et de ventilation notamment dans les pièces humides.

Le détail des désordres figure en annexe I du présent arrêté.

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité des logements susvisés ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

SUR PROPOSITION du Délégué Départemental de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées ;

A R R E T E

ARTICLE 1

Les logements, lot n° 3 numéro invariant 0690163827 et lot n° 11 numéro invariant 0690163838 situés dans l'immeuble, sis, 52, rue du 4 septembre à 11000 Carcassonne situé sur la parcelle cadastrée BN 272, propriétés de :

- **SCI JORALEX**, immatriculée au RCS N° 433987591 R.C.S. MELUN en date du 15/12/2000 dont le siège est 36, rue Arthur Chaussy 77390 VERNEUIL L'ETANG, propriétaire des lots 3 numéro invariant 0690163827 et 11 numéro invariant 0690163838 soit un total de 864/5000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes, acte du 26 juillet 2001, liasse 2001P7439, vente par Maître BESANCENOT Michel, notaire à Carcassonne pour le lot n° 11 et acte du 01.02.2002, liasse 2002P2751, vente par Maître BESANCENOT Michel, notaire à Carcassonne pour le lot n° 3 et dont le gérant est Monsieur CHAUT Gérald Lucien Pierre Aimé Daniel, né le 05 juin 1946 à PUJAUDRAN (32), de nationalité française, domicilié 33, chemin de Carré 33500 LIBOURNE et les associés Messieurs CHAUT Alexandre Frédéric, né le 20/06/1976 à VINCENNES (94), de nationalité française, domicilié 15, route de Montereau 77000 MELUN et CHAUT Jonathan Adam, né le 13/06/1984 à MELUN (77), de nationalité française, domicilié 15, route de Montereau 77000 MELUN, ou leurs ayants droit, de l'immeuble sis 52, rue du 4 septembre à 11000 CARCASSONNE

sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier.

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

ARTICLE 2

- Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, **dans le délai de 9 (neuf) mois**, les mesures ci-après :

1^{er} étage droite lot n° 3 numéro invariant 0690163827

- Afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent, exécuter tous travaux nécessaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air :
- Des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour et au sommeil
- Une sortie dans les pièces de service (coin cuisine, salle d'eau) réalisée par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques, une entrée d'air en partie basse dans la cuisine obligatoire avec l'utilisation du gaz.
- Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures, intérieures et de leurs vitrages.
- Exécuter tous travaux afin de faire cesser par des moyens efficaces et durables les causes d'humidité et les infiltrations d'eau au niveau du séjour, de la chambre de droite.
- Assurer une isolation thermique suffisante et efficace du logement.
- Assurer la mise en conformité électrique dans les règles de l'art de la totalité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100.
- Mettre en place des gardes corps au niveau du séjour au niveau des trois fenêtres.
- Réfection et renforcement des planchers.
- Procéder à une réorganisation du logement afin qu'il n'y ait plus de pièce principale dépourvue d'ouvrant donnant sur l'extérieur.
- Rendre inaccessible le plomb présent dans les peintures dégradées dans le hall d'entrée, le séjour/ cuisine et la chambre à droite en procédant soit au remplacement des éléments chargés en plomb, soit à l'application de techniques de recouvrement (cf : diagnostic joint).
- Mettre en place un système de chauffage adapté.
- Exécuter tous les travaux nécessaires pour assainir et remettre en état les parois intérieures et les sols dégradés afin d'obtenir une surface solide, unie, étanche et facile à nettoyer.
- Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

3^{ème} étage droite lot n° 11 numéro invariant 0690163838

- Afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent, exécuter tous travaux nécessaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air :
- Des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour et au sommeil
- Une sortie dans les pièces de service (coin cuisine, salle d'eau) réalisée par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques.
- Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures, intérieure, fenêtre de toit et de leurs vitrages dans toutes les pièces.
- Exécuter tous travaux afin de faire cesser les causes d'humidité et d'infiltrations d'eau dans la pièce principale et coin cuisine (notamment au niveau de la fenêtre de toit).
- Assurer une isolation thermique suffisante et efficace du logement.
- Assurer la mise en conformité électrique dans les règles de l'art de la totalité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100.
- Rendre inaccessible le plomb présent dans les peintures dégradées dans le séjour/ cuisine en procédant soit au remplacement des éléments chargés en plomb, soit à l'application de techniques de recouvrement (cf : diagnostic joint).

- Mettre en place un système de chauffage adapté.
- Exécuter tous les travaux nécessaires pour assainir et remettre en état les parois intérieures et les sols dégradés afin d'obtenir une surface solide, unie, étanche et facile à nettoyer.
- Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L. 1331-29 du Code de la Santé Publique.

La non-exécution des mesures prescrites ci-avant expose le propriétaire au paiement d'une astreinte de **50 euros par jour de retard et par logement assorti d'une majoration de 20 % par mois de retard** dans les conditions prévues à l'article L. 1331-29 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 3

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité par les agents assermentés du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de CARCASSONNE. Le propriétaire mentionné à l'article 1 tiendra à disposition de l'administration toutes pièces justificatives attestant de la réalisation des travaux, **dans les règles de l'art.**

ARTICLE 4

Compte tenu de la nature des désordres constatés les logements susvisés **sont interdits à l'habitation et à tout autre usage et occupation** à compter de la notification du présent arrêté d'insalubrité, et ce, jusqu'à sa mainlevée.

Les logements visés ci-dessus, ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L. 1331-28-2 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 5

Le coût des mesures d'hébergement en application du présent arrêté est évalué à **4810 euros**.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du préfet, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil. Si la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité a été notifiée aux propriétaires mentionnés à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à leurs frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 6

Le propriétaire mentionnés à l'article 1 sont tenus 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 au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié à la personne morale et au gérant mentionné à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de CARCASSONNE ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera publié au service de la Publicité Foncière dont dépend l'immeuble pour les locaux concernés aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs du département.

Il sera transmis au maire de la commune de CARCASSONNE, au Procureur de la République, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Il sera également transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat ainsi qu'à la Chambre des Notaires.

ARTICLE 9

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de l'Aude

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).

L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot, 34063 Montpellier Cedex), 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.

ARTICLE 10 :

M le Délégué Départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées, Mme la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations, M le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer et M. le Maire de CARCASSONNE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

CARCASSONNE, le 17 MAI 2016

Pour le Préfet et par délégation

Le Secrétaire Général de la Préfecture
Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale de la Préfecture

Marie-Blanche BERNARD

ANNEXE I

ETAT DES DESORDRES PAR LOGEMENT SCI JORALEX

52, rue du 4 septembre

1^{er} étage droite lot n° 3 numéro invariant 0690163827 : le logement de type T3 se compose d'un coin cuisine-séjour, de deux chambres, et d'une salle de bain.

Dans le couloir, dont le sol est recouvert de carrelage, le convecteur électrique est vétuste, la fenêtre bois simple vitrage munie d'un contre vent bois ne peut pas s'ouvrir car la poignée est cassée, le mur sous la fenêtre est très humide (test à l'humidimètre positif- matériel utilisé Surveymaster Protimeter).

Des prises électriques sont cassées et descellées du mur au niveau de la pièce principale/ coin cuisine.

- Dans la pièce principale, trois fenêtres double vitrage en PVC munies de contre vent bois, donnent sur la rue ; elles ne disposent pas de ventilation indirecte. Les allèges des fenêtres ont une hauteur de 85cm, elles sont dépourvues de garde-corps. Le mur sous la fenêtre de droite est très humide et dégradé (test à l'humidimètre positif), il en est de même au niveau de l'angle mur de façade et mur mitoyen sur une hauteur de 1.50m environ et jusqu'à 30cm de l'angle. Cette partie est recouverte d'un coffrage bois.

Le plafond a été rabaissé, la hauteur est de 2.47m. Dans le placard, le cumulus situé dans un angle est difficilement accessible, des vêtements sont entassés en dessous, le capot de protection du dessous est déboîté, le risque d'incendie est réel.

Dans cette pièce, un seul convecteur est fixé au mur sous une fenêtre, il ne fonctionne pas. La locataire a acheté un convecteur électrique sur pied.

Le sol, recouvert de carrelage, présente une certaine souplesse et une flèche.

Des teneurs en plomb ont été révélés au niveau des volets des fenêtres (1.6 à 2.1 mg/cm²)

- Dans le coin cuisine, le sol est recouvert de linoléum. La locataire a installé une gazinière alimentée par une bouteille de gaz, cette pièce « principale/coin cuisine » est dépourvue de toute ventilation indirecte (ni haute, ni basse). Sous l'évier, on observe une liaison équipotentielle. La hotte aspirante est Hors Service selon les dires de la locataire.
- Au niveau de la chambre à gauche, le sol est recouvert de parquet stratifié flottant. Une porte fenêtre bois simple vitrage munie de contre vent bois s'ouvre sur la terrasse formant le rez de chaussée de la cour intérieure. Des rallonges électriques partent des multiprises afin d'alimenter le logement situé en face (numéro invariant 0690163828). Un convecteur électrique est présent dans cette pièce.
- Dans la chambre à droite, le sol est recouvert d'un parquet stratifié flottant. Une fenêtre bois simple vitrage s'ouvre sur le couloir intérieur du logement. Il n'y a aucune aération directe sur l'extérieur. Des traces d'infiltrations sont visibles en plafond, lors de la visite, le test à l'humidimètre (matériel utilisé Surveymaster Protimeter) s'est avéré négatif, la locataire de l'appartement du dessus place des bacs récupérateur d'eau. Un convecteur électrique est fixé au mur, la locataire nous signale qu'il ne fonctionne pas. Cette pièce

- La salle de bain comprend un lavabo, un WC et une baignoire. Le sol est recouvert de linoléum. La baignoire ne dispose d'aucune trappe de visite. La bouche de ventilation ne fonctionne pas (test réalisé). Une réglette radiale infra rouge est placée au-dessus de la porte. Le tableau électrique situé en haut du mur est difficilement accessible, il se situe à 2.50m de hauteur.

◆ **SYNTHESE DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

1 - Anomalies et/ou constatations diverses relevées lors du diagnostic :

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

2 - Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
- La piscine privée, ou le bassin de fontaine.

3 - Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations diverses concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

◆ **ANOMALIES IDENTIFIÉES**

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : disjoncteur de branchement dans le placard du hall de l'immeuble
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : circuit luminaire dans la cuisine
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de prise de terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socles de prise de courant dans les chambres
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
	Localisation : socle de prise de courant dans le séjour, entre les fenêtres
B4.3 g	Le (les) tableau(x) de répartition et/ou le disjoncteur de branchement sont placés dans un endroit non admis (sous un point d'eau ou au-dessus de feux ou plaques de cuisson). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : tableau électrique dans la salle de bains
B5.3 d	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : des connexions du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, sur les éléments conducteurs et/ou les masses et/ou la broche de terre du (des) socle(s) de prise de courant, sont de mauvaise qualité. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : liaison équipotentielle supplémentaire dans le placard cumulus dans le séjour
B5.3 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : la baignoire métallique n'est pas reliée à la liaison équipotentielle supplémentaire
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : L'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : luminaire inadapté avec conducteurs non protégés, domino apparent et douille laiton
B7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socle de prise de courant arraché dans la chambre 1, capot de protection du cumulus démonté
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : domino apparent au niveau du luminaire dans la salle de bains
B7.3 c2	Au moins un conducteur nu et/ou au moins une partie accessible est alimenté sous une tension > 25 V a.c. ou > 60 V d.c. ou est alimenté par une source autre que TBTS. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : parties actives nues sous le cumulus dans le placard du séjour

◆ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

N° article (FD C16-600)	Libellé des informations
B11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inférieure ou égale à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

◆ CONSTATATIONS DIVERSES

1 - Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- a) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
- installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

- le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel résiduel assigné (sensibilité) ;
- parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

2 - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés :

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
B2.3.1 h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	La manoeuvre du bouton test du (des) dispositif(s) de protection différentielle n'entraîne pas son (leur) déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B4.3 a2	Au moins un dispositif de protection contre les surintensités n'est pas placé sur un conducteur de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B3.3.6 c	La section du conducteur de protection, de l'ensemble ou de quelques circuits, est de section insuffisante.	Il ne nous a pas été possible de nous assurer (sans démontage) des associations des conducteurs de protection avec les circuits concernés.
B3-3.1-d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.	La valeur de la résistance de la prise de terre n'a pu être mesurée du fait de l'absence d'alimentation en électricité et d'un agencement des lieux inadéquat.
B5.3 b	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la section de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire est insuffisante.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire sur certains éléments conducteurs ne sont pas visibles.
B5.3.d	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : des connexions du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, sur les éléments conducteurs et/ou les masses et/ou la broche de terre du (des) socle(s) de prise de courant, sont de mauvaise qualité.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire sur certains éléments conducteurs ne sont pas visibles.

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

3 - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

- a) Il a été repéré au moins un point d'éclairage équipé d'une douille chantier. Ce type de douille à l'usage courant d'un logement et présente des risques d'échauffement ; il est recommandé de consulter un installateur électricien qualifié.

L'absence d'alimentation en électricité ainsi que la structure de l'installation électrique ne nous ont pas permis de mesurer la valeur de la résistance de la prise de terre.

Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire dans local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) n'ont pu être observés sur l'ensemble des éléments conducteurs. La liaison équipotentielle supplémentaire sur ces éléments conducteurs a été vérifiée uniquement par un contrôle de continuité conformément au fascicule FD C16-600.

3^{ème} étage droite lot n° 11 numéro invariant 0690163838 : ce logement n'a pu être visité que lors des diagnostics, la locataire étant absente lors des rendez-vous convenus avec elle. Lors de la visite le logement est très encombré. Il s'agit de combles aménagés. Le sol est recouvert de carrelage. Ce logement comprend une pièce principale avec un coin cuisine et une salle d'eau. Le tableau électrique est placé sur la cloison de séparation avec le coin cuisine. Le diagnostic électrique a révélé des anomalies, le document est joint en annexe.

Le cumulus du logement se trouve déposé sur le palier du 3^{ème} étage.

- La pièce principale / coin cuisine : une porte fenêtre bois simple vitrage s'ouvre sur le balcon surplombant la cour intérieure. Le chauffage est assuré par deux convecteurs électriques. Pour une hauteur sous plafond de 2.20m, la surface est de 9.40m². Une poutre de charpente a été coupée à son extrémité, à ce niveau une pièce verticale le maintien au sol. Des mesures de plomb ont été réalisées sur la face intérieure de la porte d'entrée (3.2 à 3.8 mg/cm²).

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

- Le coin cuisine : une fenêtre de toit, des infiltrations d'eau sont actives.
- La salle de bain : comprend un WC sans chasse d'eau, une baignoire et un lavabo. Absence de ventilations haute et basse.

◆ **SYNTHESE DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

1 - Anomalies et/ou constatations diverses relevées lors du diagnostic :

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

2 - Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- Des appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative.
- La piscine privée, ou le bassin de fontaine.

3 - Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations diverses concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

◆ **ANOMALIES IDENTIFIÉES**

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
B4.3 j	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : interrupteur différentiel 30mA du tableau électrique dans la pièce à vivre
B5.3 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : les canalisations d'eau ne sont pas reliées à la liaison équipotentielle supplémentaire
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : L'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
	Localisation : conducteurs dénudés dans la salle de bains
B7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : capot de protection du tableau électrique absent dans la pièce à vivre
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : conducteurs non protégés dans la salle de bains
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : domino apparent sur un circuit lumineux au plafond dans la pièce à vivre
B7.3 c2	Au moins un conducteur nu et/ou au moins une partie accessible est alimenté sous une tension > 25 V a.c. ou > 60 V d.c. ou est alimenté par une source autre que TBT. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : conducteurs nus dans la salle de bains
B9.3.2 a	L'installation électrique issue de la partie privative, alimentant des matériels d'utilisation placés dans les parties communes, n'est pas mise en œuvre correctement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : conducteurs avec dominos apparents dans le placard (escalier) sur la palier du 3ème étage

◆ **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

N° article (FD C16-600)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inférieure ou égale à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

N° article (FD C16-600)	Libellé des anomalies / mesures compensatoires
B4.3 f3	A l'intérieur du tableau, la section d'au moins un conducteur alimentant les dispositifs de protection n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : piquages successifs dans le tableau électrique avec section des conducteurs insuffisante
B5.3 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : les canalisations d'eau ne sont pas reliées à la liaison équipotentielle supplémentaire
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : L'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : luminaire inadapté avec douille chantier
B7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : socles de prise arrachés dans le séjour
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : circuit cumulus, branchement sous le cumulus
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Faire appel à un installateur électricien qualifié. Mesure compensatoire : non Localisation : circuit luminaire dans la cuisine

◆ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

N° article (FD C16-600)	Libellé des informations
B11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inférieure ou égale à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 e2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

◆ CONSTATATIONS DIVERSES

1 - Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- a) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
- installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel résiduel assigné (sensibilité) ;
 - parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

2 - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés :

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
B2.3.1 h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	La manoeuvre du bouton test du (des) dispositif(s) de protection différentielle n'entraîne pas son (leur) déclenchement.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

52 rue Jean Bringer - CS 20001 - 11836 CARCASSONNE CEDEX 9

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi : 8h30/12h – 13h30/16h et le vendredi de 8h30/12h – 13h30/15h

Téléphone : 04.68.10.27.00 - Télécopie : 04.68.72.32.98

Site Internet des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr> - Facebook : <http://www.facebook.com/prefecture.aude>

N° article (FD C16-600)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon FD C16-600 - Annexe C	Motifs
B4.3 a2	Au moins un dispositif de protection contre les surintensités n'est pas placé sur un conducteur de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B3.3.6 c	La section du conducteur de protection, de l'ensemble ou de quelques circuits, est de section insuffisante.	Il ne nous a pas été possible de nous assurer (sans démontage) des associations des conducteurs de protection avec les circuits concernés.
B3-3.1-d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.	La valeur de la résistance de la prise de terre n'a pu être mesurée du fait de l'absence d'alimentation en électricité et d'un agencement des lieux inadéquat.
B5.3.d	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : des connexions du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, sur les éléments conducteurs et/ou les masses et/ou la broche de terre du (des) socle(s) de prise de courant, sont de mauvaise qualité.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire ne sont pas visibles.
B5.3 b	Local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) : la section de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire est insuffisante.	Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire ne sont pas visibles.

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

3 - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

- a) Il a été repéré au moins un point d'éclairage équipé d'une douille chantier. Ce type de douille à l'usage courant d'un logement et présente des risques d'échauffement ; il est recommandé de consulter un installateur électricien qualifié.

L'absence d'alimentation en électricité ainsi que la structure de l'installation électrique ne nous ont pas permis de mesurer la valeur de la résistance de la prise de terre.

Les conducteurs de la liaison équipotentielle supplémentaire dans local contenant une baignoire ou une douche (salle de bains) n'ont pu être observés. La liaison équipotentielle supplémentaire a été vérifiée uniquement par un contrôle de continuité conformément au fascicule FD C16-600