



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Agence régionale de santé Occitanie
Délégation départementale**

Unité Prévention et Promotion de la Santé Environnementale
Cellule espace clos
Courriel : ars-oc-dd34-habitat@ars.sante.fr
Téléphone : 04.67.07.21.92
Thème : CCH Insa Ordi

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 111008

**de traitement de l'insalubrité concernant le logement situé au 1er étage de l'immeuble sis 8 grand rue
34800 Brignac, parcelle AA103**

Le préfet de l'Hérault

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L511-1 à L511-18, L 511-22, L.521-1 à L.521-4, L.541-1 et suivants, et R511-1 et suivants

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

VU les articles concernant les locaux d'habitation du Titre II du Règlement Sanitaire Départemental de l'Hérault pris par arrêté préfectoral du 9 mai 1979 en application du Code de la Santé Publique et modifié par les arrêtés du 31 octobre 1979, 28 janvier 1983, 29 décembre 1983 et 12 février 1986 ;

VU le rapport établi par le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS), le 17 août 2022, dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité du logement situé au 1er étage de l'immeuble sis 8 grand rue 34800 Brignac, parcelle AA103, actuellement occupé par Madame Elisabeth BUGAT, propriété de M. et Mme Myriam et Bertrand COLLET, ou ayants-droits, domiciliés 3 rue du Perdigal 34820 Teyran ;

VU le courrier du 6 septembre 2022 lançant la procédure contradictoire adressé à M. et Mme Myriam et Bertrand COLLET, notifié le 12 septembre 2022, indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leur ayant demandé leurs observations dans un délai d'un mois ;

VU la réponse en date du 5 octobre 2022 n'apportant pas d'observation particulière sur la nature des mesures envisagées et leurs délais

VU la persistance de désordres mettant en cause la santé ou la sécurité physique des personnes ;

Considérant que le rapport établi par le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS), le 17 août 2022 constatant que cet immeuble constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des personnes compte tenu des désordres suivants :

- absence de moyen de chauffage dans le salon,
- installation électrique non sécurisée avec présence de prises arrachées, absence de terre, absence de différentiel adapté à l'absence de terre (30mA),
- absence de dispositif de ventilation dans la cuisine et la salle d'eau, la grille de la salle d'eau donnant directement dans les wc et non sur un conduit débouchant sur l'extérieur,

- absence de flux d'air au niveau de la bouche en partie haute des wc,
- absence de flux d'air dans la grille présente au plafond du salon obturant ce qui pourrait être un conduit de cheminée (pas de tirage) ;
- entrées d'air sur les menuiseries absentes ou mal réalisées ne permettant pas d'assurer les débits attendus, et ne donnant pas à l'extérieur
- présence de 2 pièces à usage de chambres dont les ouvrants ne donnent pas sur l'extérieur, mais dans une troisième pièce qui pourrait être une loggia qui a été fermée et transformée en pièce d'habitation (présence d'un moyen de chauffage) ;
- une des 2 pièces à usage de chambre ne dispose pas d'un éclairage suffisant,
- présence de traces d'infiltration provenant de la toiture dans la pièce 1 et 2 (auréoles et fissuration) ;
- absence de main courante dans une partie de l'escalier donnant accès à l'étage ;
- prolifération de moisissures dans la cuisine, la montée d'escalier, la pièce 1 et 3 ;
- problème d'odeur du fait du stockage de poubelles en parties communes ;
- problème d'isolation phonique entre les 2 logements (évacuation des eaux et bruit d'impact) entraînant des nuisances sonores pour le voisin et, en conséquence, des tensions entre les occupants ;

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

- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies cardio-vasculaire, pulmonaires, asthmes et allergies du fait du défaut de ventilation, l'insuffisance de chauffage, les infiltrations, la présence de moisissures ;
- atteintes à la santé mentale du fait de l'insuffisance d'éclairage naturel, l'insuffisance d'isolation phonique,
- survenue d'accidents tels que chocs électriques, incendies du fait de l'installation électrique non sécurisée ;
- survenue d'accidents tels que chutes de personnes du fait de l'absence de main-courante dans certaines parties des escaliers ;

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

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

Arrête :

Article 1 – Mesures nécessitées par les circonstances

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans le logement situé au 1er étage de l'immeuble sis 8 grand rue 34800 Brignac, parcelle AA103, M. et Mme Myriam et Bertrand COLLET, ou ayants-droits, domiciliés 3 rue du Perdigal 34820 Teyran sont tenus de réaliser les mesures suivantes :

- dans un délai de **6 mois** à compter de la notification, selon les règles de l'art :
 - o revoir la distribution intérieure du logement pour que toutes les pièces principales disposent d'un éclairage suffisant permettant, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans le secours de la lumière artificielle et disposent d'ouverture donnant à l'air libre et d'une section ouvrante suffisante permettant une aération suffisante.
 - o exécuter tous travaux nécessaires aux ouvrages de couverture et à leurs accessoires (solins, gouttières, descentes, etc.) 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, et notamment dans les pièces 1 et 2 du deuxième étage.
 - o exécuter tous travaux pour que la ventilation du logement assure un renouvellement efficace de l'atmosphère sans créer de courant d'air gênant et pour que l'air vicié soit rejeté directement à l'extérieur. à cet effet, le système d'aération doit comporter des entrées d'air réalisées dans les règles de l'art dans toutes les pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, des sorties d'air dans les pièces de service, au moins dans les cuisines, les salles de bains ou de douche et les cabinets d'aisances, réalisées par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques et des passages de

section suffisante assurant la libre circulation de l'air des pièces principales vers les pièces de service.

- mettre en sécurité les installations électriques ;
 - installer des mains courantes sur la totalité des montées d'escalier ;
 - installer des moyens de chauffage permettant d'assurer un chauffage suffisant de l'ensemble des pièces ;
 - supprimer et remplacer les matériaux poreux moisis (plâtres, enduits, papier-peint) et nettoyer les matériaux non poreux moisis (béton, plastique, métal, etc.) ;
 - exécuter tous travaux, tel que l'isolation des sols pour éviter les bruits d'impact et l'isolation ou reprise des réseaux d'eau usées, pour que l'usage normal du logement de l'étage ne crée aucune nuisance au voisinage ;
 - prendre toute disposition, tout en respectant les dispositions du règlement sanitaire départemental, pour éviter les odeurs liées aux poubelles en parties communes ;
 - exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces ;
- interdire d'habiter, à titre temporaire dans un délai de 3 mois et durant les travaux.

Article 2 – Hébergement

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle doit également avoir informé les services du préfet de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants dans un délai de 1 mois.

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

Article 3 – Droit des occupants

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

Article 4 – Exécution d'office

En cas de non-exécution de ces mesures et de l'obligation de relogement dans les délais fixés aux articles 1 et 2 à compter de la notification du présent arrêté, il y sera procédé d'office, aux frais de l'intéressé dans les conditions précisées aux articles L. 511-16 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. La créance en résultant sera recouvrée dans les conditions précisées aux articles L511-17 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 – Astreintes

La non-exécution des mesures prescrites par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 – Sanctions

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

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

Article 7 – Mainlevée

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation de mesures rendant le local en tout point conforme aux règles sanitaires. Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation de ces mesures dans les règles de l'art.

Article 8 – Notification

Le présent arrêté sera notifié aux personnes visées à l'article 1 et aux occupants à savoir Madame Elisabeth BUGAT. L'arrêté sera affiché en mairie de Brignac et sur la façade de l'immeuble concerné.

Article 9 – Publication et transmission

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier (ou livre foncier) dont dépend l'immeuble. Il est transmis au maire de Brignac, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département, conformément à l'article R.511-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article 10 – Recours

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

Article 11 – Exécution

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

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

Le Préfet,



Frédéric PUISO

2 JAN 2023

ANNEXE :

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