



PRÉFET DES CÔTES D'ARMOR

Délégation territoriale des Côtes d'Armor
Agence Régionale de Santé Bretagne
Pôle Santé Environnement
Téléphone : 02.96.60.42.20
Télécopie : 02.96.33.72.81
Courriel : ars-dt22-sante-environnement@ars.sante.fr

ARRETE
de mise en demeure relatif aux locaux impropres
par nature à l'habitation en application de
l'article L.1331-22 du code de la santé publique

Le Préfet des COTES-d'ARMOR
Chevalier de la Légion d'Honneur

- Vu** le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-22 L.1331-23 et L.1337-4 ;
- Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.521-1 à L.521-4 et L.111-6-1 ;
- Vu** le rapport d'enquête réalisée le 21 mai 2012 établi par M. Thierry CORME, technicien sanitaire du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de SAINT-BRIEUC, concernant deux logements sis 23, rue Condorcet – 22000 SAINT-BRIEUC, appartenant à M. Ludovic MARTIN et Mlle Bénédicte PEREIRA, et occupés par Mme Christelle MARCHAND (logement gauche – ouest) et Mme Ludivine GRONIER (logement droit – est) ;
- Vu** le courrier adressé le 23 mai 2012 aux propriétaires par M. le Maire de SAINT-BRIEUC, Service Communal d'Hygiène et de Santé, et la réponse de ceux-ci ;

Considérant que ces logements comportent des pièces principales (chambres) en sous-sol, et que la mise à dispositions aux fins d'habitation de ces pièces est contraire aux dispositions de l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique aux termes duquel *"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. Le représentant de l'Etat dans le département met en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe"* ;

Considérant que la surface habitable des logements est limitée de ce fait à leur seule pièce principale, pour l'un, à la pièce principale et une chambre pour l'autre ;

Considérant que cette surface habitable est insuffisante eu égard à la composition des familles, et que l'article L.1331-23 précise que *"des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation. Le représentant de l'Etat dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition dans de telles conditions de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe"* ;

Considérant qu'il convient de mettre fin à cette situation.

ARRETE

Article 1 : locaux en sous-sol :

M. Ludovic MARTIN et Mlle Bénédicte PEREIRA domiciliés 3bis, rue Jules VALLES – 22000 SAINT-BRIEUC, propriétaires de deux logements situés 23, rue CONDORCET - 22000 SAINT-BRIEUC et occupés par Mme Christelle MARCHAND et sa fille, Mme Ludivine GRONIER et ses deux enfants, sont mis en demeure à compter de la notification du présent arrêté, de faire cesser la situation de mise à disposition aux fins d'habitation des pièces situées à l'arrière des logements et présentant le caractère de sous-sol, à savoir :

- Logement de Mme Christelle MARCHAND : les deux chambres situées coté rue Condorcet,
- Logement de Mme Ludivine GRONIER : la chambre située coté rue Condorcet.

Article 2 : situation de suroccupation :

M. Ludovic MARTIN et Mlle Bénédicte PEREIRA sont également mis en demeure de reloger dans un délai de trois mois les deux familles occupant actuellement les logements dans les conditions définies par le II de l'article L. 521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 3 : droit des occupants :

Les dispositions de l'article L.521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure: *les loyers ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus à compter du premier jour suivant la notification de la mise en demeure.*

Le propriétaire est tenu d'assurer le relogement des occupants affectés par l'exécution de cette mise en demeure dans les conditions prévues par l'article L.521-3-1 du même Code : *l'obligation de relogement 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 destiné à couvrir ses frais de réinstallation.*

En cas de défaillance du propriétaire, le relogement est assuré dans les conditions prévues par l'article L.521-3-2. Son coût est mis à charge du propriétaire.

Article 4 : sanctions :

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions prévues par l'article L.1337-4 du Code de la Santé Publique ainsi que par les articles L.521-4 et L.116-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 5 : notification, publication, transmission :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes suivantes :

M. Ludovic MARTIN & Mlle Bénédicte PERERIRA, propriétaires domiciliés 3bis, rue Jules VALLES – 22000 SAINT-BRIEUC.

Mme Christelle MARTIN et Mme Ludivine GRONIER, occupantes des logements.

Cette notification sera également effectuée par affichage de l'arrêté à la mairie de SAINT-BRIEUC ainsi que sur la façade de l'immeuble.

L'arrêté est transmis au maire de la commune de SAINT-BRIEUC, 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 fond de solidarité pour le logement du département.

Article 6 : délais et voies de recours :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'une recours administratif, soit gracieux auprès de M. le PREFET des Côtes d'Armor, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction Générale de la Santé – EA2- 14, avenue DUQUESNE – 75350 PARIS 07 SP) dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Le silence gardé pendant plus de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de RENNES également dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou dans le délai de deux mois à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Article 7 : mentions d'exécution :

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Côtes d'Armor, Monsieur le Commissaire de Police de SAINT-BRIEUC, Monsieur le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Bretagne, et Monsieur le Maire de SAINT-BRIEUC sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente mise en demeure.

Fait à Saint Briec, le 17 AOUT 2012

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général

Gérard DEROUIN

