



PREFET DES COTES 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

**déclarant l'insalubrité à titre rémissible d'un logement à usage d'habitation
sis « 12, sente du Paradis » à ERQUY**

**LE PREFET DES COTES D'ARMOR
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR**

- VU** le code de la santé publique, notamment les articles L1331-26 à L1331-31 et L1337-4 ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L521-1 à L521-4, L541-1 à L541-6, L111-6-1 ;
- VU** le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 15 février 1980 modifié portant règlement sanitaire départemental ;
- VU** le signalement de la famille BERNARD-LEMAITRE rapportant les conditions précaires d'habitabilité dans les locaux aménagés aux fins d'habitation au « 12, sente du Paradis » à ERQUY (22430), propriété de Monsieur COTILLARD André, domicilié « Beaucroix » à SAINT CARREUC (22150) ;
- VU** les visites de ce logement effectuées par un inspecteur de salubrité de l'agence régionale de santé les 19 février et 2 juillet 2013 ;
- VU** l'avis émis par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques lors de sa séance du 27 septembre, sur la base du rapport de présentation de l'ARS confirmant notamment les facteurs d'insalubrité suivants :
- ✓ mauvais état apparent de la toiture,
 - ✓ mauvaise évacuation des eaux de toiture,
 - ✓ présence de fissures et d'enduit extérieur dégradé par endroit,
 - ✓ mauvaise stabilité du plancher de l'étage à certains endroits,
 - ✓ défaut d'étanchéité des menuiseries extérieures,
 - ✓ absence d'une ventilation permanente et efficace du logement,
 - ✓ humidité dans les pièces du rez de chaussée,
 - ✓ isolation inadaptée au chauffage électrique,
 - ✓ absence de moyen de chauffage dans une chambre à l'étage,
 - ✓ WC situé dans le débarras non conforme,
 - ✓ organisation intérieure du logement non satisfaisante,
 - ✓ revêtements des sols, murs et plafonds par endroit dégradés, mal fixés, rugueux, pas facilement lavables et non adaptés à certaines pièces,
 - ✓ installation électrique non sécurisée.

CONSIDERANT les risques pour la santé et la sécurité des occupants liés à l'utilisation des logements;

CONSIDERANT la possibilité de remédier aux désordres constatés ;

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor ;

ARRETE

Article 1 : Le logement à usage d'habitation sis au « 12, sente du Paradis » à ERQUY (22430), propriété de Monsieur COTILLARD André domicilié « Beaucroix » à SAINT CARREUC (22150), est déclaré insalubre à titre remédiable.

Article 2 : L'état du logement et l'importance des travaux empêchant le maintien dans les lieux de l'occupant, ce logement sera interdit à l'habitation dès le 31 janvier 2014, et ce jusqu'à l'achèvement des travaux constaté par les services de l'ARS Bretagne.

Conformément aux prescriptions visées aux articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants avant cette échéance.

Il informe le maire d'ERQUY et le directeur général de l'ARS de Bretagne (délégation territoriale des Côtes d'Armor – pôle santé-environnement – 34, rue de Paris – 22000 Saint-Brieuc) des offres d'hébergement proposées en ce sens.

Article 3 : Afin de remédier à l'insalubrité constatée, le propriétaire est tenu de faire réaliser, dans le cadre d'un projet de réhabilitation globale du logement, les mesures suivantes dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté :

- révision de la toiture avec évacuation des eaux pluviales,
- traitement des fissures et de l'enduit extérieur,
- contrôle de l'étanchéité des menuiseries extérieures,
- vérification de la stabilité du plancher,
- modification de l'organisation intérieure notamment pour l'accès à l'étage,
- traitement de l'humidité,
- installation d'un système de ventilation réglementaire,
- mise en place d'un chauffage et d'une isolation adaptés dans tout le logement,
- mise en conformité du WC dans le débarras,
- mise en place de revêtements adaptés au niveau des sols, murs et plafonds des différentes pièces du logement.

Un homme de l'art devra déterminer la nature des travaux à réaliser afin de réhabiliter cet immeuble en conformité avec la réglementation en vigueur et attester en fin de chantier de la réalisation de ceux-ci dans le respect des règles de l'art.

Article 4 : Faute de réalisation des mesures prescrites au présent arrêté, celles-ci pourront être réalisées d'office aux frais du propriétaire.

La créance en résultant, incluant notamment le coût des travaux nécessaires pour assurer la salubrité et la sécurité des lieux ainsi que les frais engagés pour l'hébergement, pourra être recouvrée comme en matière de contributions directes.

Article 5 : Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des logements incriminés cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification du présent arrêté ou de son affichage, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Article 6 : Le non respect des prescriptions visées au présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues aux articles L1337-4 du code de la santé publique et L521-4 et L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 : En vertu des dispositions visées à l'article L1331-28 du code de la santé publique, les propriétaires peuvent se libérer de leurs obligations par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Ils peuvent également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente, à charge pour le preneur d'exécuter les mesures prescrites. En référence à l'article L541-6 du code de la construction et de l'habitation, le notaire qui dresse l'acte notifie sans délai cette mutation au maire de Saint-Brieuc et au directeur général de l'ARS de Bretagne.

Article 8 : Conformément aux dispositions visées à l'article L1331-28-3 du code de la santé publique, le préfet prononce par arrêté la fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble, après constatation par les agents habilités de la mise en œuvre des mesures nécessaires pour remédier à l'ensemble des facteurs d'insalubrité relevés. Tout justificatif attestant la réalisation des travaux, dans des règles de l'art et en conformité avec les prescriptions d'urbanisme applicables sur le secteur, devra être tenu à disposition de l'autorité administrative.

Article 9 : Le présent arrêté sera notifié aux propriétaire et occupants. Il fera l'objet d'un affichage sur la façade de l'immeuble et en mairie et sera publié à la conservation des hypothèques de Saint-Brieuc ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la préfecture des Côtes d'Armor.

Un exemplaire sera transmis au procureur de la République de Saint Brieuc, à la direction départementale des territoires et de la mer, à la direction départementale de la protection des populations, à la direction départementale des finances publiques, aux organismes payeurs des aides au logement (CAF et MSA), à l'agence départementale d'information sur le logement, au conseil général des Côtes d'Armor et à la chambre départementale des notaires.

Article 10 : Le secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor, le maire d'Erquy, le directeur général de l'agence régionale de santé de Bretagne et le chef de la brigade de gendarmerie de Pléneuf Val André sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une ampliation leur sera adressée.

Article 11 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Côtes d'Armor. 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 - EA2 - 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 Rennes, 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.

Saint-Brieuc, le 07 NOV. 2013

Pierre SOUBELET