

AGENCE REGIONALE  
DE SANTE DU CENTRE-VAL DE LOIRE  
DELEGATION TERRITORIALE DU LOIRET

**ARRÊTÉ**  
**mettant en demeure Monsieur Clément FAGES**  
**de cesser de mettre à disposition aux fins d'habitation un local impropre par nature**  
**à l'habitation situé au bâtiment C (rez-de-chaussée) du 111 Rue de Bourgogne**  
**à ORLEANS (45000)**

*Le préfet du Loiret,*  
*Officier de la Légion d'Honneur,*  
*Officier de l'Ordre du National du Mérite*

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L.1331-22 et L1337-4 ;

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

Vu le code civil et notamment les articles 2374, 1384-1 à 2384-4 ;

Vu le règlement sanitaire départemental du Loiret du 30 décembre 1980 modifié et notamment les articles 27-2, 40, 40-1, 40-2, 40-3 et 40-4 ;

Vu le protocole du 20 juillet 2010 modifié par avenant le 25 août 2011 organisant les modalités de coopération entre le préfet de la région Centre-Val de Loire, préfet du Loiret et le directeur général de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015029-0001 du 29 janvier 2015 portant délégation de signature à Monsieur Hervé JONATHAN, secrétaire général de la Préfecture du Loiret, sous-préfet chargé de l'arrondissement d'Orléans ;

Vu le rapport motivé établi par le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) d'ORLEANS en date du 11 mars 2015 concluant que le local situé 111 Rue de Bourgogne à ORLEANS (45000) et référencé BM003 (lot n°10) est impropre à l'habitation ;

Vu le courrier adressé le 8 avril 2015 à monsieur Clément FAGES l'informant du constat effectué par le SCHS d'ORLEANS du caractère d'impropre à l'habitation desdits locaux ;

Vu le courrier en réponse de monsieur FAGES du 22 avril 2015 précisant que la locataire est relogée depuis le 1<sup>er</sup> mai dernier, que le logement était et est resté occupé depuis son acquisition le 12 février 2011,

Considérant que ce local présente des manquements au règlement sanitaire départemental du Loiret qui fixe les normes d'habitation auxquelles doit être soumis un logement pour pouvoir être loué et que les critères d'habitabilité qu'il pose doivent être pris en considération pour déterminer si l'hébergement d'une personne est conforme à la dignité humaine ;

Considérant que l'article L1331-22 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 et que le préfet met en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux de faire cesser cette situation ;

Considérant que le rapport du 11 mars 2015, établi par le SCHS d'ORLEANS, constate que le local situé au rez-de-chaussée du bâtiment C a fait l'objet d'aménagements ; que pour autant ces aménagements ne lui ont pas enlevé son caractère de local impropre à l'habitation du fait de sa configuration :

- absence de pièce principale à 9 m<sup>2</sup>,
- hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m sur la partie mezzanine et réduit la surface habitable de la pièce (risque de heurt) ;
- manque d'éclairage naturel au centre de la pièce ;
- absence de baie ouvrante donnant à l'air libre dans la pièce ;
- accès à la mezzanine par une échelle non sécurisée (risque de chute) ;
- absence de ventilation efficace dans la pièce ;

Considérant que ledit local est mis à disposition aux fins d'habitation par Monsieur Clément FAGES ;

Considérant que les éléments transmis par monsieur FAGES dans son courrier du 22 avril 2015 ne sont pas de nature à supprimer le caractère de local impropre à l'habitation du fait de sa configuration ;

Considérant qu'il convient donc de mettre en demeure Monsieur Clément FAGES de faire cesser cette situation ;

Sur proposition du directeur général de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1 :**

Monsieur Clément FAGES, domicilié à 3 Rue Saint Christophe 75015 PARIS, est mis en demeure de mettre fin à la mise à disposition aux fins d'habitation du local impropre par nature à l'habitation situé 111 Rue de Bourgogne 45000 ORLEANS et référencé BM003, lot n°10 à compter de la notification du présent arrêté.

### **Article 2 : Sanctions**

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

### **Article 3 : Notification et publication aux hypothèques**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes visées à l'article 1.

Il sera également affiché en mairie d'ORLEANS et sur la façade de l'immeuble concerné.

Il fera l'objet d'une insertion au recueil des actes administratifs de la préfecture et sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble.

### **Article 4 : Exécution**

Le secrétaire général de la préfecture du Loiret et le directeur général de l'agence régionale de santé du Centre sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis au maire d'ORLEANS, à la Caisse d'allocations familiales, à la Mutualité

sociale agricole, au procureur de la République ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

Fait à Orléans, le 18 juin 2015  
le Préfet,  
pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,  
signé Hervé JONATHAN

*Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois auprès du préfet du département du Loiret. 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) dans le délai de deux mois. 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 d'Orléans, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.*

Annexes :

Articles L521-1 à L521-4 du CCH

Articles L111-6-1 du CCH

Article L1337-4 du CSP