

PREFECTURE DU LOIRET

DELEGATION DEPARTEMENTALE DU LOIRET
POLE SANTE PUBLIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

ARRÊTÉ

mettant en demeure Monsieur Kamal ALLAOUA et Madame Béatrice BOUTOLLEAU de cesser de mettre à disposition aux fins d'habitation un local impropre par nature à l'habitation sous combles (3^{ème} étage, porte droite) situé au 35 rue Porte saint Jean à ORLEANS (45000)

Le préfet du Loiret,
Chevalier dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur,
Chevalier dans l'Ordre 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 40-1, 40-2, 40-3, 40-4 et 40-2,

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 la directrice générale de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 mars 2016 portant délégation de signature à Monsieur Hervé JONATHAN, secrétaire général de la Préfecture du Loiret ;

Vu le rapport motivé établi par le service communal d'hygiène et de santé (Service Sécurité, Accessibilité, Hygiène et Habitat) d'ORLEANS en date du 1^{er} avril 2016 concluant que le local sous combles (3^{ème} étage, porte droite) situé 35 rue Porte saint Jean à ORLEANS et référencé AX0036 est impropre à l'habitation ;

Vu le courrier notifié le 23 avril 2016 à Monsieur Kamal ALLAOUA et Madame Béatrice BOUTOLLEAU les informant du constat effectué par le Service Sécurité, Accessibilité, Hygiène et Habitat du caractère d'impropre à l'habitation desdits locaux ;

Vu le courrier en réponse de Monsieur Kamal ALLAOUA et Madame Béatrice BOUTOLLEAU du 5 mai 2016 précisant que, pour ce qui relève du caractère impropre du logement à l'habitation :

- le « studio est équipé d'une fenêtre standard telle qu'on peut en trouver sur la majorité des façades des immeubles d'Orléans, et non pas d'un hublot, et que depuis 2009, date d'achat du bien, les différents locataires n'ont jamais éprouvé le besoin d'allumer la lumière en pleine journée » ;

- « en 2009, date d'achat du studio, il était déjà loué et à aucun moment le notaire n'a fait référence à un problème de hauteur de plafond » ;

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 1^{er} avril 2016, établi par le Service Sécurité, Accessibilité, Hygiène et Habitat d'Orléans, constate que le local sous combles situé au 3^{ème} étage, porte droite a fait l'objet d'aménagements ; que pour autant ces aménagements ne lui ont pas enlevé son caractère de combles, local impropre à l'habitation du fait de sa configuration :

- hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m sur l'ensemble de l'unique pièce de vie qui ne lui donne pas les caractéristiques d'une pièce d'habitation,
- manque d'éclairage naturel dans la pièce de vie, auquel s'ajoutent des manquements aux règles minimales d'habitabilité
- absence d'un dispositif réglementaire de ventilation,
- problème d'écoulement des eaux usées dans la salle d'eau.

Considérant que ledit local est mis à disposition aux fins d'habitation par Monsieur Kamal ALLAOUA et Madame Béatrice BOUTOLLEAU ;

Considérant que les éléments transmis par Monsieur Kamal ALLAOUA et Madame Béatrice BOUTOLLEAU dans leur courrier du 5 mai 2016 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 Kamal ALLAOUA et Madame Béatrice BOUTOLLEAU de faire cesser cette situation ;

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

ARRÊTE

Article 1 :

Monsieur Kamal ALLAOUA et Madame Béatrice BOUTOLLEAU, domiciliés à 9 rue de Wideville 78810 DAVRON, sont mis en demeure de mettre fin à la mise à disposition aux fins d'habitation du local sous combles (3ème étage, porte droite) impropre par nature à l'habitation

situé 35 rue Porte saint Jean à ORLEANS (45000) et référencé AX0036, dans le délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 2 : Droits des occupants

Monsieur Kamal ALLAOUA et Madame Béatrice BOUTOLLEAU sont tenus d'assurer le logement des occupants actuels dans les conditions prévues aux articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

A cette fin, ils feront connaître au Service Sécurité, Accessibilité, Hygiène et Habitat de la mairie d'ORLEANS, dans le délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté, l'offre de logement.

A défaut, il y sera pourvu d'office et à leurs frais, dans les conditions prévues à l'article L521-3-2 du même code. La créance en résultant sera recouverte comme en matière de contributions directes.

A compter de la notification du présent arrêté à Monsieur Kamal ALLAOUA et Madame Béatrice BOUTOLLEAU, tout loyer ou toute redevance (y compris les charges) cesse d'être dû par les occupants, sans préjudice du respect de leurs droits au titre de leurs baux ou contrats d'occupation.

Article 3 : 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 4 : Notification et publication aux hypothèques

Le présent arrêté sera notifié aux personnes visées à l'article 1 et à l'occupant Monsieur MEHMED MEMDELI.

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 5 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Loiret et la directrice générale de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire 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 26 mai 2016

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,

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 consultables auprès du service émetteur »