

PREFECTURE DU LOIRET

DELEGATION DEPARTEMENTALE DU LOIRET
POLE SANTE PUBLIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

ARRÊTÉ

**mettant en demeure la SCI LES 4 FILLES
de cesser de mettre à disposition aux fins d'habitation un local impropre par nature à
l'habitation situé dans la zone industrielle Mérignan, Chemin des Artisans
à LA FERTE-SAINT-AUBIN (45240),
local aménagé dans le bungalow de chantier à droite du bâtiment industriel**

*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, 40-1, 51 ;

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 l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire (ARS-DD 45) en date du 17 août 2016 concluant que le local situé en zone industrielle Mérignan, Chemin des Artisans à LA FERTE-SAINT-AUBIN (45240) aménagé dans le bungalow de chantier à droite du bâtiment industriel et référencé BP 16 et 17 est impropre à l'habitation ;

Vu le courrier non retiré adressé le 18 août 2016 par lettre recommandée avec accusé de réception à monsieur Pascal LEVEAU, gérant de la SCI LES 4 FILLES l'informant du constat effectué par l'ARS-DD 45 du caractère d'impropre à l'habitation desdits locaux ;

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 17 août 2016, établi par l'ARS-DD 45, constate que le local a fait l'objet d'aménagements ; que pour autant ces aménagements ne lui ont pas enlevé son caractère de local précaire aménagé dans un bungalow de chantier, local impropre à l'habitation du fait de sa configuration :

- absence de gros œuvre,
- isolation thermique très insuffisante voire totalement inadaptée pour un logement,
- mode de chauffage ne permettant pas d'assurer un chauffage suffisant,
- absence de ventilation des pièces de services,
- installation électrique présentant plusieurs anomalies ;

Considérant que ledit local est mis à disposition aux fins d'habitation par la SCI LES 4 FILLES ;

Considérant qu'il convient donc de mettre en demeure la SCI LES 4 FILLES de faire cesser cette situation ;

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

ARRÊTE

Article 1 :

La SCI LES 4 FILLES, dont le siège social est situé zone industrielle Mérignan, Chemin des Artisans à LA FERTE-SAINT-AUBIN (45240) et représentée par monsieur Pascal LEVEAU, est mise en demeure de mettre fin à la mise à disposition aux fins d'habitation le local aménagé dans le bungalow de chantier à droite du bâtiment industriel, local impropre par nature à l'habitation situé dans la zone industrielle Mérignan, Chemin des Artisans à LA FERTE-SAINT-AUBIN et référencé BP 16 et 17, dans le délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 2 : Droits des occupants

La SCI LES 4 FILLES est tenue d'assurer le relogement 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, il fera connaître au service de l'ARS-DD 45, dans le délai de 1 mois à compter de la notification du présent arrêté, l'offre de relogement.

A défaut, il y sera pourvu d'office et à ses 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 la SCI LES 4 FILLES, 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 Sébastien MORNET.

Il sera également affiché en mairie de LA FERTE-SAINT-AUBIN 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 de LA FERTE-SAINT-AUBIN, à la Caisse d'allocations familiales, à la Mutualité sociale agricole, au procureur de la République d'Orléans ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

Fait à Orléans, le 26 septembre 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.

Documents annexés

Articles L1311-29 et L.1337-4 du code de la santé publique,

Articles L.521-1 à L.521-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Annexes consultables auprès du service émetteur »