

PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

Agence régionale de santé
Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Délégation départementale
des Alpes-Maritimes

Arrêté préfectoral n°2023-589
relatif au traitement de l'insalubrité du logement situé au
sous-sol, porte de droite de l'immeuble situé 4 rue du 11
novembre à CANNES (06400) section cadastrale
n°CS0147.

Le préfet des Alpes-Maritimes
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment le titre I^{er} du livre V et les articles L.511-1 à L.511-18, L.511-22, L.521-1 à L.521-4, L. 541-1 et suivants et R.511-1 et suivants ;

VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-22, L.1331-23 et L.1331-24 ;

VU le décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ;

VU l'arrêté préfectoral du 1^{er} janvier 1980 modifié portant règlement sanitaire départemental ;

VU le rapport motivé des inspecteurs de salubrité assermentés du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Cannes (SCHS) du 1^{er} juin 2023 concernant le local situé au sous-sol, porte de droite de l'immeuble situé 4 rue du 11 novembre à CANNES (06400), section cadastrale n°CS0147 ;

VU le courrier du 26 juin 2023 adressé en recommandé avec accusé de réception dans le cadre de la procédure contradictoire à [REDACTED], propriétaire dudit local, domicilié au [REDACTED] l'informant des motifs ayant conduit à mettre en œuvre une procédure de traitement de l'insalubrité concernant le logement occupé par [REDACTED] et lui demandant ses observations dans un délai de quinze jours ;

CONSIDERANT que les observations formulées dans le cadre de la phase contradictoire, par [REDACTED] dans son courrier du 29 juin 2023, ne sont pas de nature à remettre en cause la réalité et la persistance des dangers constatés ;

CONSIDERANT le rapport du SCHS de Cannes du 1^{er} juin 2023 constatant que ce local constitue un danger pour la santé des personnes, notamment compte tenu des désordres suivants :

- le local est enterré de 80 cm sous la surface du sol ;
- un éclairage naturel insuffisant pour permettre l'exercice des activités normales de l'habitation sans le recours de la lumière artificielle ;
- une absence de dispositif de ventilation efficace permettant d'assurer une aération générale et permanente du lieu de vie ;
- la présence d'une humidité excessive dans tous les murs du logement ;
- une installation électrique non conforme ;
- des revêtements muraux dégradés dans la pièce principale.

CONSIDERANT que cette situation d'insalubrité au sens des articles L.1331-22 et L.1331-23 du code de la



santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies ;
- atteintes à la santé mentale avec développement de troubles psychologiques, notamment syndromes dépressifs ;
- survenue de troubles de la vue ;
- survenue ou aggravation de pathologies notamment gastro-intestinales, maladies infectieuses ou parasitaires ;

CONSIDERANT que le local est par nature impropre à l'habitation ;

CONSIDERANT l'impossibilité de remédier à ce problème structurel d'impropiété à l'habitation par de simples travaux qui pourraient être prescrits en insalubrité ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

SUR PROPOSITION du directeur de l'agence régionale de santé

ARRETE

Article 1er :

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité du local au sous-sol, porte de droite de l'immeuble situé 4 rue du 11 novembre à CANNES (06400) section cadastrale n°CS0147, [REDACTED] est tenu, dans un délai de **SIX MOIS** à compter de la notification du présent arrêté, de réaliser les mesures suivantes :

- faire cesser la mise à disposition du local à des fins d'habitation ;
- procéder au relogement de l'occupant, [REDACTED].

Article 2 :

Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par l'occupant, le local susvisé est interdit définitivement à l'habitation, à titre gracieux ou onéreux, dans un délai de **SIX MOIS** à compter de la notification du présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1 doit, dans un délai de **TROIS MOIS** à compter de la notification du présent arrêté, informer le préfet de l'offre de relogement qu'elle a proposée à l'occupant pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L.511-18 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut pour la personne concernée d'avoir assuré le relogement de l'occupant, celui-ci sera effectué par l'autorité publique, aux frais de la propriétaire, conformément à l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les locaux étant frappés d'une interdiction d'habiter, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droits leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer en principal ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'au départ du locataire.

A compter du départ de l'occupant, la personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute réutilisation des locaux à des fins d'habitation.

Article 3 :

La non-exécution des mesures prescrites par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 :

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter la protection de l'occupant dans les conditions précisées aux articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Article 5 :

Si la personne mentionnée à l'article 1 fait réaliser, de sa propre initiative, des travaux permettant de résorber cette situation d'insalubrité (suppression de l'impropiété à l'habitation de ce local), la mainlevée du présent

arrêté d'insalubrité et de l'interdiction d'habiter ne peut être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité.

Cette personne tient à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Article 6 :

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Le non respect des dispositions protectrices de l'occupant prévues par les articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 :

Le présent arrêté est notifié à la personne mentionnée à l'article 1 par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant la date certaine à la réception ainsi qu'à l'occupant. Il est affiché à la mairie de Cannes et sur la façade de l'immeuble concerné.

Article 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes dans un délai de deux mois à compter de sa notification. 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 un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Nice (18 avenue des Fleurs, 06000 Nice) 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. Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Article 9 :

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Il est transmis au maire de Cannes, au président de la métropole Nice Côte d'Azur, 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 fonds de solidarité pour le logement du département, conformément à l'article R.511-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article 10 :

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur général de l'agence régionale de santé de Provence Alpes Côte d'Azur, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités, le commissaire de police de Cannes, le maire de Cannes et le directeur du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Cannes sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nice, le

- 1 AOUT 2023

Le préfet des Alpes-Maritimes

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522



Philippe LOOS

Annexe : articles L.521-1 et suivants du CCH