Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

Agence Régionale de Santé
Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Délégation Départementale
des Alpes-Maritimes

Arrêté préfectoral n° 2025-175

relatif au traitement de l'insalubrité de la chambre de bonne, lot n° 99, localisée au 7ème et dernier étage de la résidence Palais Auber, située 2 rue Auber à Cannes (06400), section cadastrale n° BK0060.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment le titre Ier du livre V et les articles L511-1 à L511-18, L511-22, L521-1 à L521-4, L541-1 et suivants et R511-1 et suivants ;

VU le code de la santé publique, notamment les articles L1331-22, L1331-23 et L1331-24 ;

VU la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;

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 le décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ;

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

VU l'arrêté préfectoral n° 2023-792 du 10 octobre 2023 portant délégation de signature à Mme Jehane BENSEDIRA, Sous-Préfète chargée de mission auprès du Préfet des Alpes-Maritimes ;

VU le rapport motivé des inspectrices de salubrité assermentées du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Cannes (SCHS) du 2 janvier 2025 concernant la chambre de bonne, lot n° 99, localisée au 7ème et dernier étage de la résidence Palais Auber située 2 rue Auber à Cannes (06400), section cadastrale BK0060 ;

VU le courrier du 17 janvier 2025, adressé en recommandé avec accusé de réception dans le cadre de la procédure contradictoire, à [redacted] domicilié [redacted], l'informant des motifs qui ont conduit à mettre en œuvre une procédure de traitement de l'insalubrité concernant le logement occupé par [redacted] et [redacted] et lui demandant ses observations dans un délai de quinze jours ;

CONSIDERANT que l'absence de retrait de ce même courrier par [redacted] dans les délais impartis, permet de valider le respect de la phase contradictoire ;

CONSIDERANT le respect de la phase contradictoire et la persistance des dangers constatés pour la santé et la sécurité des personnes occupant ce logement ;

CONSIDERANT le rapport du SCHS de Cannes du 2 janvier 2025 constatant que cette chambre constitue un danger pour la santé des personnes, notamment compte tenu des désordres suivants :

- une superficie de hauteur sous plafond de 2,20m de 8m², occupée par deux personnes ;
- une absence de perspective horizontale vers l'extérieur dans la pièce unique ;

- une absence de dispositif de ventilation permettant d'assurer une aération générale et permanente du lieu de vie ;
- une absence de chauffage fixe et fonctionnel dans la pièce ;
- une humidité excessive dans le mur accolé au cabinet d'aisance de type sanibroyeur ;
- une surcharge électrique des prises et multiprises du local.

CONSIDERANT que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- atteintes à la santé mentale avec développement de troubles psychologiques, notamment syndromes dépressifs et anxieux ;
- atteintes psychosociales, déstructuration spatiale et temporelle, perturbation du sommeil ;
- survenue de troubles de la vue ;
- survenue ou aggravation de pathologies, notamment maladies pulmonaires, asthme et allergies ;
- électrocution, électrisation, incendie d'origine électrique.

CONSIDERANT que la chambre est par nature impropre à l'habitation ;

CONSIDERANT l'impossibilité de remédier à ce problème structurel d'impropriété 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 de la chambre de bonne n° 99, localisée au 7ème et dernier étage de la résidence Palais AUBER située 2 rue Auber à Cannes (06400), section cadastrale n° BK0060, [redacted] est tenu, dans un délai de **TROIS 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 des occupants, [redacted] et [redacted]

Article 2 :
Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les occupants, le local susvisé est interdit à l'habitation, à titre gracieux ou onéreux, dans un délai de **TROIS MOIS** à compter de la notification du présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1 doit, dans un délai d'**UN MOIS** à compter de la notification du présent arrêté, informer le Préfet de l'offre de relogement qu'elle a proposée aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L511-18 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut pour la personne concernée d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par l'autorité publique, aux frais du propriétaire, conformément à l'article L521-3-2 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 droit 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 des locataires.

A compter du départ des occupants, la personne mentionnée à l'article 1er est tenue d'exécuter les 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 L511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 :
La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter la protection des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe. Le loyer cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté et jusqu'à sa mainlevée.

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'impropriété 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 L511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants prévues par les articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L521-4 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 date certaine à la réception. Il est affiché à la mairie de Cannes et sur la façade de la construction concernée.
Il est également notifié aux occupants, à savoir [redacted] et [redacted] ainsi qu'au syndic de l'immeuble Cabinet SCARSINI, domicilié résidence Le Freeway, 854 avenue du Campon à Le Cannet (06110).

Article 8 :
Le présent arrêté est transmis au maire de Cannes, 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 R511-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article 9 :
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 de la Ministre chargée 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 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 directeur du Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de Cannes et le Maire de CANNES sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

20 FEV. 2025

Fait à Nice, le

Le Préfet des Alpes-Maritimes

Pour le Préfet,
La Sous-Préfète chargée de mission
Politique de la ville et politiques sociales

Ihsane BENSEDIRA

Annexe : articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation