

Spécial n° 12 d'octobre 2019

n° 2019 10 12

Vendredi 18 octobre 2019

# Recueil

# ***l'O***

Actes Administratifs

Préfecture de l'Orne

[ww.orne.pref.gouv.fr](http://ww.orne.pref.gouv.fr)

→ Publications

→→ Catalogue des publications légales

→→→ Recueil des actes administratifs

**AGENCE REGIONALE DE SANTE DE NORMANDIE**

*Délégation Départementale de l'Orne*

*Direction de la Santé Publique*

*Pôle Santé Environnement*

Arrêté n° 2540-2019-0022 relatif au traitement d'urgence de situation d'insalubrité présentant un danger imminent d'une maison sise « 9, le Val de Tellier » commune de Longny Les Villages



PRÉFÈTE DE L'ORNE  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite  
Chevalier du Mérite agricole

**ARRETE RELATIF AU TRAITEMENT D'URGENCE DE SITUATION D'INSALUBRITE PRESENTANT UN DANGER IMMINENT D'UNE MAISON SISE « 9, Le Val de Tellier » COMMUNE DE LONGNY LES VILLAGES**

- **VU** le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26-1, L.1331-26 et suivants, ainsi que l'article L.1337-4 ;
- **VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L.521-1 à L.521-4 ;
- **VU** le rapport établi par la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé de Normandie en date du 11 octobre 2019 dans le cadre d'un traitement d'urgence de danger imminent relatant les faits constatés dans la maison sise « 9, Le Val de Tellier » COMMUNE DE LONGNY LES VILLAGES, propriété de Monsieur et Madame LORIOT Maurice et les ayants droits ;
- **CONSIDERANT** que l'installation électrique présente des risques d'électrification, d'électrocution et d'incendie dus au réseau électrique non protégé et mal isolé, et un danger pour la santé et la sécurité de l'occupant et de sa compagne ;
- **CONSIDERANT** que cette situation présente un danger grave et imminent pour la sécurité de ses occupants et des tiers nécessitant une intervention urgente afin de supprimer les risques susvisés :

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1**

Monsieur et Madame LORIOT Maurice (décédés) et leurs ayants droits, propriétaires de la maison sise « 9, Le Val de Tellier », parcelle ZK 24, commune de LONGNY LES VILLAGES, sont mis en demeure de prendre les mesures suivantes dans un délai de un mois à compter de la notification du présent arrêté :

- Mise en sécurité de l'installation électrique.

Les travaux électriques devront être effectués selon les règles de l'art et des éléments justificatifs (factures, attestation d'un professionnel..) ou à défaut l'attestation de passage du Consuel électrique Région Nord – Ouest, devront être fournis à l'Agence Régionale de Santé de Normandie justifiant la mise en sécurité de l'installation électrique du logement.

**ARTICLE 2**

En cas de non-exécution de ces mesures dans le délai fixé à l'article 1 à compter de la notification du présent arrêté, il sera procédé d'office aux travaux, aux frais des intéressés. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes. L'absence de mise en œuvre expose les propriétaires au paiement d'une astreinte administrative par jour de retard.

**ARTICLE 3**

Compte tenu du danger encouru par les occupants, le logement est interdit à l'habitation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la réalisation des travaux imposés par l'article 1, après contrôle de l'Agence Régionale de Santé de Normandie.

L'hébergement des occupants devra être assuré par les propriétaires ou ayants droits, dans les conditions prévues aux articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe du présent arrêté.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 doivent avant le 4 novembre 2019 informer la DDCSPP/CS/Mission logement, cité administrative, BP538, 61007 ALENCON cedex de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au 1 de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation. En cas de défaillance des propriétaires ou ayants droits, l'hébergement temporaire sera assuré à leurs frais par la collectivité publique, en application des mêmes dispositions législatives.

#### ARTICLE 4

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337- 4 du code de la santé publique.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants 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 même code.

#### ARTICLE 5

Le présent arrêté sera notifié à la SCP Notaires MAYDAT-BURBAN sise « 13 rue de l'Eglise », 61290 LONGNY LES VILLAGES pour communication aux ayants droits.

Le présent arrêté sera également transmis et affiché à la mairie de LONGNY LES VILLAGES ainsi que sur l'habitation. Un certificat d'affichage sera transmis à l'Agence Régionale de Santé par les services municipaux. Il sera transmis à Madame la Sous-préfète d'Argentan, référente habitat indigne de l'Orne, 9, route de Sées B.P. 20207, 61202 ARGENTAN CEDEX, à Monsieur le Procureur de la République d'ALENCON ainsi qu'à la Chambre Interdépartementale des Notaires de Normandie, 6 place Louis Guillouard BP 66146 - CAEN 14065 Cedex 4, au Pôle Ornaïs de Lutte contre l'Habitat Indigne (POLHI), 21 Place Bonet, Cité administrative, 61007, ALENCON Cedex, à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP)/CS/Mission logement, cité administrative, BP538, 61007 ALENCON cedex, à Monsieur le Président, Conseil Départemental de l'Orne, (à l'attention de Mme CHRETIEN Marie-Hélène) 27 Boulevard de Strasbourg 61000 ALENCON, à l'ADIL 61, 88 rue Sainte Blaise, 61000 ALENCON Cedex, à la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne, Service prestations, 14 rue du 14ème Hussards, 61021 ALENCON cedex, aux occupants Monsieur LORIOT Frédéric et Madame WAEGEMAN Anne Sophie, sise « 9, Le Val de Tellier », commune de LONGNY LES VILLAGES.

#### ARTICLE 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Préfète de l'Orne – Pôle juridique – BP 529 – 61018 ALENCON Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut réponse implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du Ministère des solidarités et de la santé - Direction générale de la santé - 14 avenue Duquesne - EA 2 - 75350 Paris 07 SP, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. 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 de CAEN, - 3, rue Arthur Leduc - B.P. 536 - 14036 CAEN CEDEX ou via Télérecours citoyen [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut réponse implicite de rejet.

#### ARTICLE 7 :

Le secrétaire général de la Préfecture, Monsieur le Maire de LONGNY LES VILLAGES, la Directrice générale de l'Agence Régionale de Santé de Normandie, le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Alençon, le **14 OCT. 2019**

La Préfète  
Pour la Préfète,  
Le sous-préfet,  
Secrétaire Général

Charles BARBIER

#### ANNEXES

Articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation  
Article L. 1337-4 du code de la santé publique

## ANNEXES

### Droits des occupants :

#### Code de la Construction et de l'Habitation

##### Article L. 521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsque l'immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, en application de l'article L 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

##### Article L. 521-2

I. - Le loyer en principal ou toute somme versé en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Il en va de même lorsque les locaux font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou tout autre sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. – Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. – Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'au leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-2 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés.

#### Article L. 521-3-1

I. – Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre II de l'article L.1331-28 du code de la santé publique est manifestement sur occupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. – Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

#### Article L. 521-3-2

I. – Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. – Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 411-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III – Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. – Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, dans la limite d'une somme égale à un an du loyer prévisionnel.

V. – Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI – La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause.

VII. – Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Dispositions pénales**

#### **Article L.521-4**

**I. – Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :**

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

**II. – Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :**

- 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
- 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

**III. – Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.**

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- mes peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

## Code de la Santé Publique

### Dispositions pénales

#### Article L.1337-4

I.- Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II.- Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III.- Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

-le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

-le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

-le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV.- Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

V.- Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI.- Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.