



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Agence régionale de santé Occitanie
Délégation départementale de la Haute-Garonne**

**Arrêté préfectoral portant obligation de traitement de l'insalubrité du local impropre par nature
à l'habitation sis 137 route de Rieumes à Lherm (31600)**

Le préfet de Région Occitanie
préfet de la Haute-Garonne
Officier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses 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 ses articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de M. Pierre-André DURAND en qualité de préfet de la Haute-Garonne ;

Vu le décret du 16 septembre 2022 portant nomination de Mme Hélène LESTARQUIT en qualité de secrétaire générale adjointe de la préfecture de la Haute-Garonne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 23 février 1979, modifié et complété le 24 mai 2006 portant règlement sanitaire départemental de la Haute-Garonne ;

Vu le rapport du directeur général de l'agence régionale de santé Occitanie du 20 décembre 2022 évaluant l'état d'insalubrité du local sis 137 route de Rieumes à Lherm (31600) – référence cadastrale F 626 – appartenant à Mme Rachel CLAIRAC, née le 5 novembre 1966 à Alicante (Espagne), ou ses ayants-droits, elle-même domiciliée 137 route de Rieumes à LHERM (31600), et occupé par Mme FERREIRA Christine ;

Vu le courrier du 12 janvier 2023, lançant la procédure contradictoire, adressé au propriétaire mentionné ci-dessus et notifié le 3 février 2023, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui ayant demandé ses observations dans un délai 15 jours ;

Vu les observations adressées par Mme Rachel CLAIRAC par courrier daté du 16 février 2023 ne remettant pas en cause la nature et la réalité de l'insalubrité ;

Vu la persistance de désordres présentant des risques pour la santé et la sécurité physique de l'occupante ;

Considérant que le rapport du directeur général de l'agence régionale de santé Occitanie constate que ce local est insalubre et qu'il présente un danger et un risque pour la santé et la sécurité physique des personnes, compte tenu du fait qu'il est mis à disposition aux fins d'habitation alors qu'il présente un caractère impropre à l'habitation du fait de sa nature et de sa configuration ;

Considérant que l'occupation de ce type de locaux, de par leur configuration et leur nature non conformes à la réglementation sanitaire, peut nuire gravement à la santé de l'occupant. Ces locaux rendent ainsi les conditions d'habitabilité et d'accueil extrêmement défavorables à la santé des occupants dans les trois dimensions définies par l'OMS en 1946 :

1. Physique : par l'absence d'espace permettant de se mouvoir ;
2. Psychologique : par la sensation d'oppression continue, génératrice d'atteintes à la santé mentale (manifestations dépressives ou anxieuses, perte d'estime de soi) ;
3. Sociale : par l'impossibilité de recevoir, entraînant une altération du lien social et d'un isolement de la personne ;

Considérant, de plus, que cette situation d'insalubrité est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

1. risque d'accident : chocs, fractures, décès ;
2. risque de développement de maladies respiratoires, de maladies cardio-vasculaires, arthrites et assimilées et dépressions ; hypothermie ;
3. risque d'électrification ou d'électrocution, de brûlures et d'incendie ;
4. risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment infectieuses ou parasitaires et de développement de maladies respiratoires ;
5. risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes, allergies ;
6. un appareil à combustion non étanche dangereux ou un défaut de la ventilation associée est une source d'intoxications au monoxyde de carbone ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de prescrire les mesures visant à en interdire la mise à disposition à des fins d'habitation et leur délai d'exécution ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,

Arrête :

Art. 1^{er}. : Afin de faire cesser la mise à disposition à des fins d'habitation du local impropre par nature à l'habitation sis 137 route de Rieumes à Lherm (31600), Mme Rachel CLAIRAC, née le 5 novembre 1966 à Alicante (Espagne), ou ses ayants-droits, également domiciliée 137 route de Rieumes à LHERM (31600), est tenue en qualité de propriétaire de réaliser les mesures suivantes, dans les délais mentionnés ci-dessous, à compter de la notification du présent arrêté :

- Dans un délai de 15 jours :
 1. informer le préfet de l'offre de relogement faite à l'occupante ;
- Dans un délai de 31 jours :
 1. procéder au relogement de l'occupante ;
 2. faire cesser définitivement la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation.

Art. 2. : La personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue d'assurer de respecter la protection des occupants et d'assurer leur relogement dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Elle doit avoir informé le préfet de l'offre de relogement pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L. 511-18 du code de la construction et de l'habitation.

Dès le départ de l'occupante dans les conditions visées au présent article, la personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des locaux visés et interdire toute entrée indésirable dans les lieux.

A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

Art. 3. : Faute pour la personne mentionnée à l'article 1^{er} d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

À défaut, pour le propriétaire, d'avoir assuré le relogement définitif de l'occupante, celui-ci sera effectué par l'autorité compétente, aux frais dudit propriétaire en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1^{er} 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.

Art. 4. : La mainlevée du présent arrêté de traitement d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la complète réalisation des mesures propres à rendre ce local propre à l'habitation et conformes en tout point aux règles sanitaires.

La personne mentionnée à l'article 1^{er} tient à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux dans les règles de l'art.

Art. 5. : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles 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 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 code de la construction et de l'habitation.

Art. 6. : Le présent arrêté est notifié à la personne à l'article 1^{er} ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il est également notifié à l'occupant du local.

Le cas échéant, le présent arrêté est affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaut notification, dans les conditions prévues à l'article L. 511-12 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 7. : Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Il est transmis au maire de Lherm, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, 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.

Art. 8. : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Toulouse (68, rue Raymond IV – 31068 Toulouse cedex 7), dans les deux mois suivant sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Dans le même délai, un recours gracieux peut être déposé auprès du préfet de la Haute-Garonne ou un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé – EA2 – 14, avenue Duquesne, 75350 Paris SP 07). Dans ce cas, le recours contentieux pourra être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'administration. Le silence gardé pendant deux mois vaut rejet de la demande.

Art. 9. : Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne, le directeur général de l'agence régionale de santé Occitanie, le directeur départemental des territoires de la Haute-Garonne, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités de la Haute-Garonne et le maire de Lherm, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Toulouse, le **28 FEV. 2023**

Pour le Préfet et par délégation
la Secrétaire Générale Adjointe
la Sous-préfète à la ville

Helène LESTARQUIT

ANNEXE :

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH et l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation