



Service émetteur : Délégation Départementale de la Haute-Garonne
Unité Santé Environnement

Affaire suivie par : A.R.S
Courriel : ars-oc-dd31-pgas@ars.sante.fr
Téléphone : 05 34 30 27 15
Réf. : 2024/DD31/00206

Monsieur PASIAN Frédéric

Mairie

2 avenue de Gascogne

31600 LHERM

Date : jeudi 24 avril 2025

LRAR :

Lettre recommandée avec AR

Objet : Notification de l'arrêté préfectoral portant obligation de traitement de l'insalubrité du local situé au 1er étage sous combles du pavillon sis 24 chemin du Rougeron à LHERM (31600), sur la parcelle cadastrée : D721
PJ : Arrêté préfectoral

Monsieur le Maire,

Vous trouverez, ci-joint, pour notification, copie de l'arrêté préfectoral portant obligation de traitement de l'insalubrité du local impropre par nature à l'habitation situé au 1er étage sous combles du pavillon sis 24 chemin du Rougeron à LHERM (31600), sur la parcelle cadastrée : D721 conformément aux dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation (CCH), et notamment son article L. 511-12.

L'arrêté préfectoral a été notifié par courrier recommandé avec accusé de réception aux propriétaires (usufruitière et nu-propriétaire) dudit logement.

Afin de compléter l'information des occupants, des propriétaires et des ayants-droits éventuels, je vous demande, dès à présent, de procéder à l'affichage public de l'arrêté en mairie et sur la façade de l'immeuble concerné. Je vous remercie de bien vouloir me renvoyer le certificat d'affichage attestant de l'accomplissement de cette formalité et mentionnant la date de début d'affichage ainsi que les 2 lieux d'affichage.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le préfet et par délégation,

La Directrice Adjointe
de la Délégation Départementale de la Haute-Garonne


Charlotte HAMMEL



**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, situé au 1^{er} étage sous combles du pavillon sis 24 chemin de Rougeron à Lherm (31600), références cadastrales D721

Le préfet de la 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, L. 1331-24 et R.1331-14 à R.1331-78 ;

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 d'Occitanie du 19 février 2025, évaluant l'état d'insalubrité du local situé au 1^{er} étage sous combles du pavillon sis 24 chemin de Rougeron à Lherm (31600), références cadastrales D721, propriété de Mme Latifa RATHQUEBER née AABASSI (usufruitière), M. Rayan RATHQUEBER (nu-proprétaire), et Mme Manal RATHQUEBER (nu-proprétaire) ;

Vu les lettres du 19 février 2025, lançant la procédure contradictoire adressées aux propriétaires susmentionnés et notifiées le 24 février 2025, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leur ayant demandé leurs observations dans un délai 15 jours ;

Vu l'absence de réponse de Mme Manal RATHQUEBER et de M. Rayan RATHQUEBER ;

Vu les observations formulées par Mme Latifa RATHQUEBER née AABASSI, par lettre recommandée datée du 13 mars 2025, réceptionnée le 18 mars 2025 ;

Vu la persistance de désordres présentant des risques pour la santé et la sécurité physique des personnes (occupants et tiers) ;

Considérant que le rapport du directeur général de l'agence régionale de santé d'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 en raison de sa nature, de sa configuration et des désordres suivants :

1. sa localisation :
 - a. au-dessus du garage d'une maison ;
 - b. accessible qu'en passant par la propriété privée des propriétaires ;
 - c. présente une communicante intérieure directe avec l'habitation des propriétaires ;
2. sa configuration :
 - d. absence de pièce de vie au sens de la législation sanitaire ;
 - e. hauteur sous plafond insuffisante dans la pièce à vivre ;
 - f. hauteur sous plafond insuffisante dans la chambre ;
 - g. pièce mise à disposition en tant que pièce principale (salon) présentant un éclairage naturel insuffisant ;
 - h. pièce mise à disposition en tant que pièce principale (chambre) dépourvue d'ouvrant sur l'extérieur ;
 - i. absence de vue horizontale ;
 - j. absence d'organe de comptage individuel pour l'eau et l'électricité ;
 - k. dangerosité de l'escalier intérieur au logement ;

Considérant que ce local présente également d'autres risques pour la santé et la sécurité de ses occupants pouvant être causés par :

- l. insuffisance de système de ventilation ;
- m. anomalies sur l'installation électrique ;
- n. insuffisance de moyen de chauffage ;
- o. défaut sur le garde-corps des ouvrants de la pièce principale ;
- p. absence de dispositif d'occultation de la lumière dans la pièce destinée au soleil ;

Considérant que l'occupation de ce type de locaux, étant donné 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'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ;

2. risque de survenue, de développement ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ;
3. risque d'accident ou de chute : chocs, fractures, décès (pouvant provoquer des plaies, entorses, fractures et commotions) ;
4. risque de survenue ou d'aggravation de pathologies, notamment maladies pulmonaires, asthme et allergies ;
5. risque de développement de maladies respiratoires, de maladies cardio-vasculaires, hypothermie ;
6. risque d'électrisation ou d'électrocution, de brûlures et d'incendie.

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de prescrire les mesures visant à en interdire toute 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 toute mise à disposition à des fins d'habitation du local impropre par nature à l'habitation situé au 1^{er} étage sous combles du pavillon sis 24 chemin de Rougeron à Lherm (31600), sur la parcelle cadastrée D721, Mme Latifa RATHQUEBER née AABBASSI le 22 décembre 1975 à SETTAT (Maroc), Mme Manal RATHQUEBER, nu-proprétaire, née le 30 janvier 2008 à Toulouse, M. Rayan RATHQUEBER, nu-proprétaire, né le 8 mars 2005 à Toulouse, tous les trois domiciliés au 24 chemin du Rougeron à LHERM (31600), sont tenus de réaliser les mesures suivantes, dans les délais mentionnés ci-dessous :

1. interdire, de façon définitive, toute mise à disposition de ce local à des fins d'habitation, immédiatement suivant la notification du présent arrêté d'insalubrité.

Pour des raisons de santé et de sécurité physique des personnes, compte tenu de la nature impropre à l'habitation, le local susvisé est interdit définitivement à l'habitation, à compter de la notification du présent arrêté.

Les personnes mentionnées au présent article sont tenues d'exécuter tous travaux nécessaires permettant de sécuriser les accès, de supprimer le risque d'intrusion et d'empêcher toute utilisation des locaux visés.

Art. 2 : À compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, ce local, devenu vacant, ne peut être ni loué, ni mis à disposition à des fins d'habitation.

Art. 3 : Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1^{er} d'avoir réalisé les mesures prescrites au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées aux articles L. 511-16 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 les personnes mentionnées 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 : 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. 5 : Le présent arrêté est notifié aux personnes visées à l'article 1^{er} ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté sera 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. 6 : 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. 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de la Haute-Garonne ou d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (direction générale de la santé - EA2 - 14, avenue Duquesne, 75350 Paris SP 07) dans les deux mois suivant sa notification. Le silence gardé pendant deux mois par l'administration vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit auprès du tribunal administratif de Toulouse (68, rue Raymond IV 31068 Toulouse cedex 7) dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible à partir du site internet www.telerecours.fr.

Dans le cas d'un recours gracieux préalable, le recours contentieux pourra alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'administration.

Art. 8 : Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne, le directeur général de l'agence régionale de santé Occitanie, la directrice départementale 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

17 AVR. 2025

Pour le préfet
et par délégation :
Le secrétaire général,

Serge JACOB

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

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Chapitre Ier :

Protection des occupants (Articles L521-1 à L521-4)

Article L521-1

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 logement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-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 L521-2

I. Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. 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 un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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.

Les loyers ou toutes autres 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 de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de 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. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, 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'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code 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 logement incombe au représentant de l'État dans le département 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 ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le logement 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 logement 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 L521-3-2

I. Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le logement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le logement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III. Lorsque l'arrêté de traitement de l'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 logement 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, égale à un an du loyer prévisionnel.

Article L511-22

I. Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

II. Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'État dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

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

1° Le fait 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 lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

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. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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 ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant

qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

V. Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

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 présent code.