



**PRÉFET
DU GARD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Agence Régionale de Santé
Délégation Départementale du Gard**

ARRETE n° 30-2024-12-02-00004

De traitement de l'insalubrité d'un local situé en sous-sol sis 3 rue de la Pitié à Nîmes
(parcelle cadastrée EX0081)

Le préfet du Gard
Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'ordre national du mérite

VU le code de la santé publique (CSP), notamment ses articles L1331-22, L1331-23 et L1331-24 ;

VU le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment les articles L511-1 à L511-22, L521-1 à L521-4 et les articles R511-1 à R511-12;

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 la décision du Conseil d'État en date du 29 août 2024 annulant une partie du décret du 29 juillet 2023 relatif aux règles d'hygiène et de salubrité des logements ;

VU l'arrêté préfectoral du 15 septembre 1983, portant Règlement Sanitaire Départemental (RSD), notamment les articles 27-1, 27-2 et 40-2 ;

VU le décret du 13 juillet 2023, portant nomination du préfet du Gard, monsieur Jérôme BONET;

VU l'arrêté préfectoral n°30-2024-10-18-00005, donnant délégation de signature à monsieur Yann GERARD, secrétaire général de la préfecture du Gard ;

VU le rapport du Directeur du Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) en date du 23/07/2024 ;

VU le courrier de l'ARS en date du 08/08/2024 et distribué le 16/08/2024, adressé au propriétaire du logement susvisé, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui demandant de produire ses observations dans un délai d'un mois ;

Considérant que l'article L1331-23 du CSP stipule : « *Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation* » ;

Considérant que les articles 27-1, 27-2 et 40-2 du RSD s'appliquent, suite à l'annulation des articles R1331-17 à R1331-23 du CSP (relatifs au caractère propre des locaux d'habitation), par le Conseil d'Etat en date du 29 août 2024 ;

Considérant le rapport établi le Directeur du SCHS de Nîmes, attestant le local est une cave, située en sous-sol, dépourvue d'ouverture sur l'extérieur et d'éclairage naturel ;

Considérant qu'à ce jour, il apparaît techniquement impossible de remédier à l'ensemble des causes d'insalubrité ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution ;

Sur proposition du Directeur du SCHS de Nîmes,

Arrête

Article 1

Est reconnu comme étant insalubre, le local situé en sous-sol de l'immeuble situé 3 rue de la Pitié à Nîmes, sur la parcelle cadastrée EX0081.

Ce local est la propriété de M LARBI HERBI, résidant 274 rue Jacques Cœur à Aigues-Mortes (30220).

Article 2

Dans un délai de 1 mois à compter de la notification du présent arrêté, le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de mettre fin à la mise à disposition du local susvisé.

Article 3

Dans le même délai, le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu d'assurer le relogement des occupants en application des articles L521-1 et L 521-3-1 du CCH. Il doit avoir informé le préfet des offres de relogement faites aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L 511-18 du code de la construction et de l'habitation. Cette offre devra correspondre aux besoins et aux possibilités des occupants.

A défaut, pour le propriétaire et/ou ses ayants droit d'avoir assuré le relogement des occupants dans les délais impartis, cette mesure pourra être effectuée à ses frais, par la collectivité publique ou le préfet.

Article 4

Compte tenu des risques encourus, et de l'impossibilité technique de remédier à toutes les causes de l'insalubrité, les locaux susvisés sont interdits définitivement à l'habitation et ce dès la notification du présent arrêté. Ce local ne pourra ni être reloué, ni mis à disposition pour un usage d'habitation que ce soit à titre onéreux ou gratuit.

Article 5

Le loyer en principal ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation de ces locaux cesse d'être dû, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification du présent arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

Article 6

La non-exécution des mesures prescrites dans les délais précisés ci-avant, expose le propriétaire 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 CCH.

Article 7

Le non-respect du présent arrêté constitue une infraction qui peut faire l'objet d'une sanction pénale conformément à l'article L511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Article 8

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera affiché à la mairie de Maire, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Il sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, et au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture du Gard.

Il sera également transmis à la communauté d'agglomération de Nîmes métropole, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département, et à la chambre départementale des notaires.

Article 9

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le préfet du Gard, dans un délai de deux mois suivant la notification du présent arrêté.

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 suivant sa notification.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être également déposé auprès du tribunal administratif de Nîmes situé 16 avenue Feuchères CS 88010 - 30941 Nîmes Cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa 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 également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Article 10

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire de Nîmes, le directeur départemental des territoires et de la mer du Gard, la directrice départementale de l'emploi du travail et des solidarités, le procureur de la République et les agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Nîmes le

Le préfet,



Signé électroniquement par
Mathias NIEPS
le 02 déc. 2024 13:39:02 GMT

