



ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

RELATIF AU TRAITEMENT DE L'INSALUBRITÉ

**Du logement situé au rez-de-chaussée gauche de l'immeuble sis 4 avenue Favrel et Lincy à Vannes
Parcelle cadastrale : AO n°333**

**Le préfet du Morbihan
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite**

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 511-1 à L. 511-18, L.511-22, L.521-1 et suivants ; L. 541-1 et L.541-2 et suivants et R511-1 et suivants ;

Vu le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24 et L.1416-1 ;

Vu le code civil et notamment ses articles 2402 et 2404 et suivants ;

Vu le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de monsieur BOLOT Pascal, préfet du Morbihan ;

Vu le règlement sanitaire départemental du Morbihan modifié ;

Vu le rapport motivé du directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Vannes en date du 4 août 2022 concluant au caractère insalubre du local situé au rez-de-chaussée gauche (1^{ère} porte) de l'immeuble sis 4 avenue Favrel et Lincy, 56000 VANNES – références cadastrales section AO n° 333 (lot n°2), propriété de monsieur LEBEAUPIN François Guy Marie Hervé Elisabeth, né 16 septembre 1982 à Redon et de madame DELISLE, épouse LEBEAUPIN Clémence Marie, née le 3 janvier 1982 à Paris, domiciliés 25 avenue Saint-Symphorien, 56000 VANNES ; ci-après dénommés « les propriétaires » ;

Vu les courriers en date du 21 avril 2023 lançant la procédure contradictoire adressés aux propriétaires, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité en les informant du constat relatif au caractère insalubre du local et leur ayant demandé leurs observations dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du courrier ;

Vu la réponse des propriétaires par courriel en date du 12 mai 2023 ;

Vu le courrier du 21 avril 2023 adressé à madame Lilou FOUCHÉ, occupante locataire en droit et titre à cette date, du logement situé au rez-de-chaussée gauche (1^{ère} porte) de l'immeuble sis 4 avenue Favrel et Lincy à Vannes, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité du local ;

Vu l'absence de réponse adressée par l'occupante ;

Considérant que ce logement constitue un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes, compte tenu des désordres suivants :

- Hauteur sous plafond insuffisante
- Mauvaise évacuation des eaux usées
- Absence ou insuffisance d'isolation
- Absence ou insuffisance de ventilation
- Humidité excessive (remontées telluriques potentiellement liées au remplissage des caves et à la suppression de la ventilation dans les caves)
- Nuisances sonores excessives
- Installation électrique non sécurisée

Considérant l'insalubrité au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, le logement présente des désordres constituant des risques sanitaires d'atteinte à la santé et à la sécurité physique des personnes, à savoir :

- atteinte à la santé mentale
- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires
- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies : confort thermique, humidité, présence d'allergènes
- survenue d'accidents : chocs électriques/électrisation, incendies

Considérant que les observations formulées par les propriétaires dans le cadre de la phase contradictoire ne sont pas de nature à remettre en cause la réalité ou la persistance des dangers constatés ;

Considérant la vacance du logement ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ces dangers avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location ;

Sur proposition du directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Vannes,

ARRETE

Article 1 : Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans le logement situé au rez-de-chaussée gauche (1^{ère} porte) de l'immeuble sis 4 avenue Favrel et Lincy à 56000 Vannes – références cadastrales : section AO n° 333 (lot n°2), monsieur LEBEAUPIN François Guy Marie Hervé Elisabeth, né 16 septembre 1982 à Redon et madame DELISLE, épouse LEBEAUPIN Clémence Marie, née le 3 janvier 1982 à Paris, propriétaires dudit bien, sont tenus de réaliser **avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location**, les mesures ci-après, selon les règles de l'art :

- Prendre toutes dispositions pour garantir une hauteur sous-plafond de 2,20 mètres
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier par des moyens efficaces et durables
- Prendre toutes dispositions nécessaires afin d'assurer la ventilation générale et permanente du logement dans le respect des prescriptions réglementaires en matière d'aération des logements
- Faire vérifier la sécurité de l'installation électrique et procéder, si nécessaire à sa sécurisation, par un professionnel qualifié et fournir une attestation de conformité par un organisme agréé
- Procéder à la réparation du dispositif d'évacuation des eaux usées / Supprimer le dispositif de désagrégation des matières fécales des WC et raccorder aux réseaux d'eaux usées
- Réaliser une isolation thermique adaptée à la nature du bâtiment et ses caractéristiques
- Assurer une isolation phonique suffisante du logement

Une copie du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) et de l'état d'amiante sera préalablement remise aux entreprises amenées à intervenir dans le logement.

Lors des interventions notamment sur les murs (perçage, saignées...), toutes les précautions devront être prises pour l'exécution des travaux prescrits, de façon à ne pas générer un risque supplémentaire pour les occupants par la dispersion de poussières potentiellement chargées en plomb ou en amiante.

Article 2 : Compte tenu de la vacance du logement, il est en l'état, interdit à l'habitation à compter de la notification de l'arrêté préfectoral et jusqu'à l'abrogation du présent arrêté.
Les locaux visés ci-dessus ne peuvent être ni loués, ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L.511-18 du code de la construction et de l'habitation.

Les mesures pour remédier à l'insalubrité, précisées à l'article 1, doivent, en tout état de cause être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à l'article L.511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3 : Faute pour les propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} du présent arrêté d'avoir réalisé les mesures prescrites dans le délai imparti, l'administration pourra procéder d'office et à leur frais à leur exécution, ou à ceux de leurs ayants-droit, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des mesures et travaux prescrits par le présent arrêté dans le délai imparti expose les propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Les propriétaires, mentionnés à l'article 1^{er} sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.

Article 5 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.511-22 du code la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L.521-1 et suivants du code la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues à l'article L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 : Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date à la réception. Il sera affiché à la mairie de Vannes ainsi que sur la façade de l'immeuble, ce qui vaudra également notification, conformément aux dispositions des articles L.511-12 et R.511-3 du code la construction et de l'habitation.

Article 7 : La mainlevée du présent arrêté du traitement d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité. Les propriétaires, mentionnés à l'article 1^{er} tiennent à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

Article 8 : Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor conformément au dernier alinéa de l'article L. 511-12 du code de la construction et de l'habitation.

Il sera transmis au maire de la commune de Vannes, au procureur de la République près le Tribunal judiciaire de Vannes, au président du conseil Départemental du Morbihan, aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement, à l'agence nationale de l'habitat, aux organismes payeurs des allocations logement et des aides personnalisées au logement (CAF et MSA), au directeur départemental du travail, de l'emploi et des solidarités du Morbihan, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires du Morbihan, conformément à l'article R.511-7 du code la construction et de l'habitation.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du Morbihan, 10 bis place Général de Gaulle – 56019 Vannes Cedex, dans le 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 du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP) dans le 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 Rennes (3 contour de la Motte, 35044 Rennes), dans le 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.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Article 10 : Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, le directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Vannes, le directeur départemental des territoires et de la mer du Morbihan, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités du Morbihan, le maire de Vannes, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Vannes, le 06 JUL. 2023
Le préfet
Pour le préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

En 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.

Stéphane JARLÉGAND