



PRÉFET DU MORBIHAN

Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé Bretagne
Délégation départementale du Morbihan

ARRÊTÉ

Relatif au traitement de l'insalubrité du logement sis 4 rue Colonel Pobéguin 56 000 Vannes
Parcelle cadastrale : BO n°15, lot n°38

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 les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du code civil ;

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 de la directrice du service communal d'hygiène et de santé de ville de Vannes en date du 10 mai 2023 concluant à l'insalubrité du logement au 7^{ème} étage (porte de gauche) de l'immeuble sis 4 rue du Colonel Pobéguin 56000 VANNES – références cadastrales section BO n° 15, lot n° 38 propriété de monsieur CASTAGNET Philippe Jérôme, né le 23 janvier 1962 à Boulogne Billancourt, domicilié 15 rue belle étoile 56220 MALANSAC, dénommé ci-après « le propriétaire » ;

Vu le courrier du 25 mai 2023 lançant la procédure contradictoire, adressé au propriétaire lui demandant ses observations dans un délai d'un mois à la notification du présent courrier contradictoire ;

Vu la réponse par courrier, adressée par le propriétaire et reçue le 29 juin 2023 ;

Vu le courrier du 25 mai 2023 lançant la procédure contradictoire, adressé à l'occupant lui demandant ses observations dans un délai d'un mois à la notification du présent courrier contradictoire ;

Vu l'absence de réponse de l'occupant,

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

- Anomalies de l'installation électrique ;
- Taux d'humidité excessif dans tout le logement ;
- Présence de moisissures ;
- Ouvertures (fenêtre et porte d'entrée) non étanches à l'air avec des infiltrations d'eau ;
- Absence de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) ;
- Absence de chauffage et d'isolation ;
- Défaut de planéité du plancher ;
- Refoulement d'eau au niveau du bac de douche

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 :

- Risque d'électrisation, d'électrocution, brûlures et d'incendie ;
- Risque de survenue ou aggravation de maladies pulmonaires, asthme, allergies et d'hypothermie ;
- Risque d'accident ou de chute : chocs, fractures, décès ;
- Risque de développement ou d'aggravation de maladies infectieuses ou parasitaires ;

Considérant que les observations formulées par le propriétaire 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 dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ces dangers dans un délai fixé ;

Sur proposition de la directrice du service communal d'hygiène et de santé de ville de Vannes,

ARRETE

Article 1 : Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans l'immeuble sis 4 rue colonel Pobéguin 56000 VANNES – parcelle cadastrée section BO n° 15, lot n°38, monsieur CASTAGNET Philippe Jérôme, né le 23/01/1962 à Boulogne Billancourt, domicilié 15 rue belle étoile 56220 MALANSAC, ou ses ayants-droit, est tenu de réaliser dans un délai maximal de **6 mois à compter de la date de notification**, les mesures ci-après, selon les règles de l'art :

- Rechercher les causes d'humidité et d'infiltrations 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 par un professionnel qualifié ;
- Assurer l'étanchéité des menuiseries (porte d'entrée et fenêtre principale) par un professionnel qualifié ;
- Réaliser une isolation thermique adaptée à la nature du logement et ses caractéristiques par un professionnel qualifié ;
- Procéder à la réfection complète de la salle d'eau et de ses équipements, par un professionnel qualifié ;
- Procéder à la remise aux normes des équipements de la cuisine, par un professionnel qualifié ;
- Remettre en état (étanchéité et stabilité) les revêtements des murs, des sols et des plafonds détériorés par l'humidité ou dégradés ;
- Assurer un chauffage suffisant et adapté aux caractéristiques du logement par un professionnel qualifié ;
- Faire vérifier la sécurité de l'installation électrique et procéder, si nécessaire à sa sécurisation, avec fourniture d'une attestation de conformité ne faisant apparaître aucune anomalie, réalisée par un professionnel qualifié.

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 amiante.

Article 2 : Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les occupants, le logement susvisé est temporairement interdit à l'habitation et à toute utilisation. Cette interdiction prendra effet dans un délai de 1 mois à compter de la date de notification de l'arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité.

Article 3 : Le propriétaire mentionné à l'article 1^{er} est tenu d'assurer l'hébergement de l'occupant en application des articles L. 521-1 et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation. Il doit également avoir informé l'autorité publique dans un délai de 15 jours à compter de la date de notification de l'arrêté préfectoral, de l'offre d'hébergement qu'il a faite à l'occupant à compter de la date de notification du présent arrêté.

A défaut, il y sera pourvu d'office à ses frais.

Article 4 : Faute pour le propriétaire mentionné à l'article 1^{er} du présent arrêté d'avoir réalisé les travaux inhérents aux mesures prescrites, dans les conditions précitées, il y sera procédé d'office à leur exécution par l'autorité administrative compétente, après décision motivée, 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.

La non-exécution des mesures et travaux prescrits par le présent arrêté dans le délai ci-dessus précisé expose le propriétaire mentionné à l'article 1^{er} au paiement d'une astreinte par jour de retard mentionné à l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : Le propriétaire, mentionné à l'article 1^{er} est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 et suivants code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.

Article 6 : 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 de la construction et de l'habitation.

Les mesures prescrites sont, en tout état de cause, exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à cet article L. 511-22.

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.

Article 7 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire, mentionné à l'article 1^{er} par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date à la réception, ainsi qu'à l'occupant du logement concerné. 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 R511-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 8 : 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. Le propriétaire, mentionné à l'article 1^{er} tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

Article 9 : 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 de la construction et de l'habitation.

Article 10 : 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, également dans le délai de deux mois à compter de la notification, 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 11 : Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, la directrice du service communal d'hygiène et de santé de 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

Le préfet

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

Stéphane JARLÉGAND

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.