

DELEGATION TERRITORIALE DU LOIRET
POLE SANTE PUBLIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

ARRÊTÉ

**mettant en demeure monsieur Mohamed NEKMOUCHE
de cesser de mettre à disposition aux fins d'habitation un local impropre par nature à
l'habitation sous combles situé au 68 bis Rue du faubourg Bannier à ORLEANS (45000)
(2^{ème} étage porte gauche)**

Le préfet du Loiret,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L.1331-22 et L1337-4 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L.521-1 à L.521-4 ;

Vu le code civil et notamment les articles 2374, 1384-1 à 2384-4 ;

Vu le règlement sanitaire départemental du Loiret du 30 décembre 1980 modifié et notamment les articles 27-2, 40, 40-2, 40-3, 40-4 et 45 ;

Vu le protocole du 20 juillet 2010 modifié par avenant le 25 août 2011 organisant les modalités de coopération entre le préfet de la région Centre-Val de Loire, préfet du Loiret et le directeur général de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015029-0001 du 29 janvier 2015 portant délégation de signature à Monsieur Hervé JONATHAN, secrétaire général de la Préfecture du Loiret, sous-préfet chargé de l'arrondissement d'Orléans ;

Vu le rapport motivé établi par le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) d'ORLEANS en date du 26 avril 2015 concluant que le local situé au 2^{ème} étage porte gauche de l'immeuble sis 68 bis Rue du faubourg Bannier à ORLEANS et référencé AV 0536 (lot n° 4) est impropre à l'habitation ;

Vu le courrier adressé le 24 avril 2015 à monsieur Mohamed NEKMOUCHE l'informant du constat effectué par le SCHS d'ORLEANS du caractère impropre à l'habitation desdits locaux non réclamé ;

Considérant que ce local présente des manquements au règlement sanitaire départemental du Loiret qui fixe les normes d'habitation auxquelles doit être soumis un logement pour pouvoir être loué et que les critères d'habitabilité qu'il pose doivent être pris en considération pour déterminer si l'hébergement d'une personne est conforme à la dignité humaine ;

Considérant que l'article L1331-22 du code de la santé publique dispose que les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit

ou onéreux et que le préfet met en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux de faire cesser cette situation ;

Considérant que le rapport du 26 mars 2015, établi par le SCHS d'ORLEANS, constate que le local sous combles a fait l'objet de maigres aménagements ; que pour autant ces aménagements ne lui ont pas enlevé son caractère de comble, local impropre à l'habitation du fait de sa configuration :

- hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m sur l'ensemble de la pièce unique ;
- manque d'éclairage naturel dans la pièce (présence d'un petit châssis de toit dégradé et vétuste) ;
- absence de dispositif de ventilation efficace ;
- absence d'un équipement de chauffage ;
- espace sanitaire (WC, lavabo et bac à douche) situé sous le rampant de toiture et non aménagé dans les règles de l'art ;
- humidité conséquente liée au défaut structurelle de ventilation, à l'absence de chauffage et à une isolation thermique insuffisante ;
- prises de courant surchargées car plusieurs appareils branchés sur la même prise ;

Considérant que ledit local est mis à disposition aux fins d'habitation par Monsieur Mohamed NEKMOUCHE ;

Considérant qu'il convient donc de mettre en demeure Monsieur Mohamed NEKMOUCHE de faire cesser cette situation ;

Sur proposition du directeur général de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire ;

ARRÊTE

Article 1 : Monsieur Mohamed NEKMOUCHE, domicilié à 24 Venelle du Cloître à SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN (45160), est mis en demeure de mettre fin à la mise à disposition aux fins d'habitation du local impropre par nature à l'habitation situé au 2^{ème} étage porte gauche sis 68 bis Rue du faubourg Bannier à ORLEANS et référencé AV 0536, lot n°4, dans le délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 2 : Droits des occupants

Monsieur Mohamed NEKMOUCHE est tenu d'assurer le relogement de madame Véronique BURE, occupante actuelle, dans les conditions prévues aux articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe. A cette fin, il fera connaître aux services pôle environnement et hygiène de la ville d'Orléans, dans le délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté, l'offre de relogement proposée. A défaut, il y sera pourvu d'office et à ses ou leurs frais, dans les conditions prévues à l'article L521-3-2 du même code. La créance en résultant sera recouverte comme en matière de contributions directes.

A compter de la notification du présent arrêté à Monsieur Mohamed NEKMOUCHE, tout loyer ou toute redevance (y compris les charges) cesse d'être dû par les occupants, sans préjudice du respect de leurs droits au titre de leurs baux ou contrats d'occupation.

Article 3 : Sanctions

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L1337-4 du code de la santé publique

ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Article 4 : Notification et publication aux hypothèques

Le présent arrêté sera notifié aux personnes visées à l'article 1 et à l'occupante madame Véronique BURE.

Il sera également affiché en mairie d'ORLEANS et sur la façade de l'immeuble concerné.

Il fera l'objet d'une insertion au recueil des actes administratifs de la préfecture et sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble.

Article 5 : Exécution:

Le secrétaire général de la préfecture du Loiret et le directeur général de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis au maire d'ORLEANS, à la Caisse d'allocations familiales, à la Mutualité sociale agricole, au procureur de la République ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

Fait à Orléans, le 18 juin 2015

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,
signé

Hervé JONATHAN