

Arrêté n°2022-194

de traitement de l'insalubrité des locaux aménagés au sous-sol de la construction principale
sise 20 boulevard du docteur Galvani à SARCELLES (95200)

LE PRÉFET DU VAL-D'OISE
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1331-22 à L. 1331-24 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-18, L. 521-1 à L. 521-4, L. 541-1 et suivants, L. 541-1 et suivants et R. 511-1 et suivants ;

Vu le règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise, notamment ses articles 27.1, 27.2, 40, 40.1, 40.2, 40.3, 40.4, 45, 47 et 51 ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du président de la République en date du 9 mars 2022 nommant M. Philippe COURT, préfet du Val-d'Oise (hors classe) ;

Vu le décret du président de la République en date du 16 septembre 2022 nommant Mme Laetitia CESARI-GIORDANI en qualité de secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise, sous-préfète de PONTOISE ;

Vu l'arrêté préfectoral n°22-135 du 19 septembre 2022 donnant délégation de signature à Mme Laetitia CESARI-GIORDANI, secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise, sous-préfète de PONTOISE ;

Vu le rapport motivé en date du 14 janvier 2022, établi par le service communal d'hygiène et de santé de la mairie de SARCELLES (95200), transmis à l'Agence régionale de santé d'Île-de-France le 1er avril 2022, portant sur les locaux aménagés au sous-sol de la construction principale sise 20 boulevard du docteur Galvani à SARCELLES (95200), dont monsieur Paul DEMIR et madame Mélanie DEMIR, domiciliés 7 allée Marivaux à SARCELLES (95200) sont propriétaires ;

Vu le courrier en date du 23 juin 2022, adressé en recommandé avec accusé de réception, à monsieur Paul DEMIR et à madame Mélanie DEMIR, qui ont mis à disposition ces locaux aux fins d'habitation, les informant des constats réalisés et de l'engagement d'une procédure de traitement de l'insalubrité, et les invitant à présenter leurs observations dans un délai de 15 jours ;

Considérant que ce courrier a été notifié en main propre le 6 septembre 2022 par un agent assermenté du service communal d'hygiène et de santé de la mairie de SARCELLES aux propriétaires des locaux, ces derniers n'ayant pas été retirer ce document auprès des services de la poste ;

Considérant que monsieur et madame DEMIR n'ont pas apporté de réponse à ce courrier ;

Considérant qu'il ressort du rapport du service communal d'hygiène et de santé de la mairie de SARCELLES susvisé que les locaux aménagés au sous-sol de la construction principale sise 20 boulevard du docteur Galvani à SARCELLES (95200), parcelle cadastrée AD37, présentent un caractère impropre à l'habitation du fait de leur nature et de leur configuration ; En effet, les locaux se composent de deux

pièces principales dont la hauteur sous plafond de 1,87 m est insuffisante car inférieure à la hauteur minimale réglementaire de 2,20 m, ils sont enterrés de plus de 60 % de leur hauteur par rapport au niveau naturel du sol extérieur, l'éclairage naturel y est insuffisant pour permettre par temps clair l'exercice des activités normales dans l'habitation et l'une des deux pièces ne dispose pas d'ouvrant donnant directement sur l'extérieur ;

Considérant que les ventilations des locaux ne sont pas réglementaires et ne permettent pas d'assurer un renouvellement permanent de l'air ;

Considérant que des fils électriques sous tension sont accessibles ;

Considérant que le cabinet d'aisances comporte un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales, dont l'installation n'a pas été autorisée par l'autorité sanitaire et dont le raccordement conduit les eaux usées à refouler dans la douche ;

Considérant que le cabinet d'aisances communique directement avec la cuisine ;

Considérant que les locaux ne comportent pas de dispositif de chauffage fixe en état de fonctionnement ;

Considérant qu'un inspecteur de salubrité du service communal d'hygiène et de santé de la mairie de SARCELLES a effectué un contrôle des locaux le 15 décembre 2022, qui a mis en évidence la permanence des désordres et l'occupation des locaux dans des conditions similaires à celle visée par le rapport du 14 janvier 2022 ;

Considérant que cette situation d'insalubrité au sens des articles L1331-22 et L1331-23 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- atteintes psychosociales,
- stress, pathologies dépressives,
- troubles musculosquelettiques,
- avitaminoses, fatigue, maux de tête,
- réactions allergiques, asthme,
- risque de survenue ou d'aggravation de pathologies, notamment pulmonaires,
- infections entériques,
- électrisation voire électrocution ;

Considérant que ces locaux sont mis à disposition aux fins d'habitation par monsieur Paul DEMIR et madame Mélanie DEMIR, domiciliés 7 allée Marivaux à SARCELLES (95200) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

Sur proposition de la directrice de la délégation départementale du Val-d'Oise de l'agence régionale de santé d'Île-de-France,

ARRETE

Article 1 : Les locaux aménagés au sous-sol de la construction principale sise 20 boulevard du docteur Galvani à SARCELLES (95200), parcelle cadastrée AD37, appartenant à monsieur Paul DEMIR et madame Mélanie DEMIR, domiciliés 7 allée Marivaux à SARCELLES (95200), sont déclarés insalubres.

Article 2 : Afin de protéger les occupants du danger auquel il ne peut être remédié, il appartient à monsieur Paul DEMIR et madame Mélanie DEMIR, propriétaires bailleurs, de mettre fin à la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux concernés et de procéder au relogement des occupants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 3 : Les personnes mentionnées à l'article 1 doivent, avant le 31 janvier 2023, informer le préfet de l'offre de relogement qu'elles ont faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L. 511-18 du code de la construction et de l'habitation. A défaut pour ces personnes d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, et à leurs frais, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : Au départ des occupants suite à leur relogement dans les conditions visées à l'article 3 du présent arrêté, les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'exécuter les travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation aux fins d'habitation des locaux visés : dépose de la cuisine et des installations sanitaires.

Article 6 : Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des locaux cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté, conformément aux dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 : La non-exécution des mesures prescrites dans les délais précisés ci-avant expose les personnes mentionnées à l'article 1 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 8 : Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais de des personnes mentionnées à l'article 1, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

Article 9 : 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. 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 10 : Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ainsi qu'aux occupants des locaux concernés dans les conditions prévues aux articles L511-12 et R511-18 du code de la construction et de l'habitation. Il sera également affiché à la mairie de SARCELLES ainsi que sur la façade de l'immeuble, ce qui vaudra notification.

Article 11 : Le présent arrêté pourra être publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble, conformément à l'article L. 511-12 du code de la construction et de l'habitation. Il sera transmis au maire de la commune où se situe les locaux, au procureur de la République, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat le cas échéant, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation, conformément à l'article R.511-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article 12 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet du Val-d'Oise, soit hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé – EA2 – 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07SP) dans les deux mois suivant la notification. Concernant le recours gracieux, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. En matière de recours hiérarchique, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

Un recours contentieux peut également être déposé auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 boulevard de l'Hautil B.P. 30322 95027 Cergy-Pontoise Cedex) dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse écrite de l'administration si un recours administratif a été déposé. Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de

l'application «Télérecours citoyens» (informations et accès au service disponibles à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>).

Article 13 : La secrétaire générale de la préfecture, le sous-préfet de l'arrondissement de SARCELLES, la directrice de la délégation départementale du Val-d'Oise de l'agence régionale de santé d'Ile-de-France, le directeur départemental des territoires du Val-d'Oise, le maire de SARCELLES, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont la publication sera faite au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-d'Oise.

Cergy, le 22 DEC. 2022

Le préfet,

Pour le Préfet,
La secrétaire générale

Laetitia CESARI-GIORDANI