



PREFÈTE D'EURE-ET-LOIR

Agence régionale de santé Centre – Val de Loire

Délégation départementale d'Eure et Loir

Pôle santé publique et environnementale

Unité espace clos et environnement extérieur

N° ARS-DD28-PSPE-SE-2019-09-01
ARRETE DECLARANT INSALUBRE IRREMEDIALBLE LES LOCAUX
D'HABITATION
OCCUPES PAR M. BEAUNEZ PATRICK
« LA MASSONNERIE » A CHAMPROND-EN-GATINE (28240)
SECTION CADASTRALE ZO N° 18
APPARTENANT A GFA BEAUCE ET PERCHE

(article L. 1331-26 et suivants du Code de la santé publique)

La Préfète d'Eure et Loir,
Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L. 1331-26 à L.1331-31, L. 1337-4, R.1331-4 à R.1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L111-6-1, L. 521-1 à L. 521- 4 ;

Vu la loi n° 70.612 du 10 juillet 1970 modifiée tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux ;

Vu le décret n° 2002-120 du 23 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu l'arrêté préfectoral modifié n° 2050 du 18 juillet 1979 portant règlement sanitaire pour le département d'Eure et Loir, et notamment ses articles 32, 40, 40.3, 40.4 ;

Vu les locaux d'habitation occupés par M. BEAUNEZ Patrick, lieudit « La Massonnerie » à Champrond-en-Gatine (28240), cadastré section ZO n° 18, appartenant à GFA BEAUCE ET PERCHE (324 714 740 R.C.S. CHARTRES) ayant son siège social à « La Massonnerie » Champrond-en-Gatine (28240), représenté par (selon extrait K. Bis du 23 juin 2019) :

- M. PREVOSTEAU Jacques, Gérant, 3 rue du Cardinal Pie 28000 CHARTRES ;
- Mme LEMAIRE – PREVOSTEAU Marie-Thérèse, Gérant, 6 rue de Chartres Ouerray 28300 AMILLY ;
- M. LEMAIRE Benoît, Associé, 13 rue des Cinq Croix 28300 AMILLY ;
- Mme GARATAIN – PREVOSTEAU Véronique, Associé, 22 rue de la Marne 33130 BEGLES ;

Vu le contrat de location établi le 1er septembre 2015 entre Monsieur Patrick BEAUNEZ et M. Benoit LEMAIRE 13 rue des Cinq Croix à Amilly (28300) représentant le Groupement Foncier Agricole Beauce et du Perche ;

Vu la visite de salubrité du 15 mai 2019, effectuée par les services de la délégation départementale d'Eure et Loir de l'Agence régionale de santé – Centre Val de Loire, ayant permis de constater des désordres dans les locaux d'habitation ;

Vu le courrier recommandé avec avis de réception du 21 mai 2019 de la la délégation départementale d'Eure et Loir de l'Agence régionale de santé Centre – Val de Loire adressé à M. LEMAIRE Benoit 13 rue des Cinq Croix à Amilly (28300), représentant GFA Beauce et Perche;

Vu la réponse du 31 juillet 2019 de M. Benoit LEMAIRE faisant état du jugement du 9 juillet 2019 du tribunal d'instance de Chartres qui déclare M. Patrick BEAUNEZ « occupant sans droit ni titre » ;

Vu le rapport du 12 août 2019 de la délégation départementale d'Eure et Loir de l'Agence régionale de santé Centre – Val de Loire concluant à l'insalubrité irrémédiable du logement situé lieudit «La Massonnerie» à Champrond-en-Gatine (28240), cadastré section ZO n° 18, mis à disposition de Monsieur Patrick BEAUNEZ ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) du 3 octobre 2019 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé ;

Considérant que l'état de vétusté des locaux et des équipements de ce logement constitue autant de dangers pour la santé des occupants, pour la sécurité des personnes et des biens (risques de chutes et de heurts, risques d'électrocution, risque d'intoxication au monoxyde de carbone, risque d'incendie), justifiant le recours à une procédure d'insalubrité ;

Considérant que les travaux nécessaires à la résorption de la situation seraient plus coûteux que la reconstruction de l'immeuble ;

Sur proposition du Directeur général de l'Agence régionale de santé Centre – Val de Loire,

Arrête :

ARTICLE 1 –

Les locaux d'habitation situés lieudit « La Massonnerie » à Champrond-en-Gatine (28240), cadastré section ZO n° 18, mis à disposition de Monsieur Patrick Beaunez, appartenant à GFA BEAUCE PERCHE « La Massonnerie » à Champrond-en-Gatine (28240), représenté par M. Benoit LEMAIRE demeurant 13 rue des cinq croix 28300 Amilly, ou à ses ayants-droit, sont déclarés **insalubres irrémédiables**.

ARTICLE 2 – Interdiction d'habiter

Les locaux précités sont, en l'état, interdits définitivement à l'habitation dans un **délai d'un (1) mois** à compter de la notification de l'arrêté.

Le loyer en principal ou tout autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie.

ARTICLE 3 – Mainlevée

Conformément à l'article L. 1331-28-3 du Code de la santé publique, des travaux justifiant la levée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux peuvent être réalisés à l'initiative du propriétaire. La fin de l'état d'insalubrité et la mainlevée de l'interdiction d'habiter sont prononcés selon les travaux mis en oeuvre pour rendre les locaux salubres et après constatation des services administratifs compétents. Le propriétaire tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

ARTICLE 4 – Interdiction de diviser

Conformément à l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, toute division par appartements d'immeubles déclarés insalubres est interdite. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 – Relogement de occupant

Considérant la résiliation de bail par ordonnance de référé contradictoire du 9 juillet 2019 qui déclare le locataire actuel « sans droit ni titre », les dispositions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3 du Code de la construction et de l'habitation en matière d'obligation de relogement ne s'appliquent pas au GFA BEAUCE ET PERCHE.

ARTICLE 6 – Accès aux lieux

Le propriétaire ou l'exploitant mentionné à l'article 1, est tenu d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des locaux et interdire toute entrée dans les lieux au départ de l'occupant actuel.

A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire ou de ses ayants-droits mentionnés à l'article 1.

ARTICLE 7 – Notification et affichage

Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.

ARTICLE 8 – Publication

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs d'Eure-et-Loir ainsi qu'au service de la publicité foncière de Chartres 3, à la diligence du préfet.

ARTICLE 9 – Transmission

Le présent arrêté est transmis au maire de la commune de Champrond-en-Gatine, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement (CAF et MSA) ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Il est également transmis pour information au colonel commandant le groupement de gendarmerie d'Eure-et-Loir, et à la Direction départementale des territoires - Agence Nationale de l'Habitat.

ARTICLE 10 – Sanctions pénales

Au titre du Code de la santé publique (Art. L.1337- 4)

I.-Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

1° bis. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

V.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du Code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du Code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI.-Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Au titre du Code de la construction et de l'habitation (Art. L111-6-1 - extrait)

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Au titre du Code de la construction et de l'habitation (Art. L521- 4)

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du Code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

ARTICLE 11 – Délais et voies de recours.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet d'Eure et Loir – Place de la République – 28019 Chartres Cedex, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé EA 2 – 14 8 avenue Duquesne – 75350 PARIS 07) dans les deux mois suivant sa 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 quatre mois vaut rejet implicite.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif d'Orléans 28 rue Bretonnerie 45057 ORLEANS, également 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.

ARTICLE 12 –

Le Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure et Loir, le Délégué départemental de l'Agence régionale de santé Centre-Val de Loire, le Directeur départemental des Territoires, le Colonel commandant le groupement de gendarmerie d'Eure et Loir, le Maire de Champrond en Gatine, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont un extrait est publié au recueil des actes administratifs du département.

CHARTRES, le 22 OCT. 2019

La Préfète

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Brocas', written over the printed name.

Sophie BROCAS