



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Agence régionale de santé
Direction de la sécurité sanitaire
et de la santé environnementale**

Service santé environnementale du Pas-de-Calais

Arras, le **05 JUIL. 2024**

**ARRÊTÉ DE TRAITEMENT DE L'INSALUBRITÉ DES PARTIES COMMUNES
DE L'IMMEUBLE SITUÉ 979 RUE ÉMILE BASLY À BRUAY-LA-BUISSIÈRE**

LE PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS
Chevalier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite

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

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.511-1 à L.511-18, L.511-22, L.521-1 à L.521-4, L.541-1 et suivants et R.511-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

Vu l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

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

Vu le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des Agences Régionales de Santé ;

Vu le décret n° 2016-1265 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Hauts-de-France ;

Vu le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Jacques BILLANT, préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion (hors classe), en qualité de préfet du Pas-de-Calais à compter du 10 août 2022.

Vu le décret du 2 novembre 2022 portant nomination de M. Hugo GILARDI en qualité de directeur général de l'Agence régionale de santé des Hauts-de-France à compter du 15 novembre 2022 ;

Vu le décret du 9 mai 2023 portant nomination de M. Christophe MARX, secrétaire général de la préfecture du Finistère (groupe II), en qualité de secrétaire général de la préfecture du Pas-de-Calais (groupe II), sous-préfet d'Arras ;

Vu le décret du 25 août 2023 portant nomination de M. François FLAHAUT, directeur de cabinet du préfet de la Manche (groupe IV), en qualité de sous-préfet chargé de mission auprès du préfet du Pas-de-Calais, secrétaire général adjoint de la préfecture du Pas-de-Calais (groupe IV) ;

Vu l'instruction ministérielle en date du 24 mars 2010 relative aux relations entre les préfets et les agences régionales de santé (ARS) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12 février 1966 établissant le Règlement sanitaire départemental du Pas-de-Calais ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-10-54 du 1^{er} septembre 2023 accordant délégation de signature à M. François FLAHAUT, Secrétaire général adjoint, sous-préfet en charge de la cohésion sociale et de la jeunesse ;

Vu le protocole relatif aux actions et prestations mises en œuvre par l'Agence régionale de santé pour le Préfet du Pas-de-Calais du 16 décembre 2016 ;

Vu le rapport motivé de l'Agence régionale de santé en date du 23 avril 2024 établi dans le cadre d'une évaluation de l'état des parties communes de l'immeuble situé 979 rue Émile Basly à BRUAY-LA-BUISSIÈRE ;

Vu le courrier en date du 21 mai 2024 lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur Yacine MEDJEBER indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui ayant demandé ses observations avant le 22 juin 2024 ;

Vu l'absence de réponse au courrier visé supra ;

Considérant le rapport du Directeur général de l'Agence régionale de santé constatant que les parties communes de l'immeuble considéré constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, compte tenu des motifs repris en pièce jointe n° 3 du rapport susvisé ;

Considérant que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L.1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthme et allergies,
- risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires
- risque de survenue d'accidents,
- risque d'intoxication par le monoxyde de carbone,
- risque de survenue de maladies spécifiques ;

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

Sur proposition du Directeur général de l'Agence régionale de santé et du Secrétaire général de la préfecture du Pas-de-Calais :

Arrête

Article 1 : Les parties communes de l'immeuble situé 979 rue Émile Basly à BRUAY-LA-BUISSIÈRE (références cadastrales : AM 234), propriété de Monsieur Yacine MEDJEBER, ou ses ayants droit, domicilié 32 allée Flandria à CUINCY (59553), sont déclarées insalubres.

Article 2 : Afin de faire cesser la situation d'insalubrité constatée, il appartiendra à la personne mentionnée à l'article 1 de réaliser les mesures suivantes, selon les règles de l'art, au plus tard à la date du 31 janvier 2025 :

- Remise en état du bâti afin d'en garantir la stabilité et l'étanchéité.
- Remise en état de la couverture afin d'en garantir l'étanchéité.
- Remise en état des gouttières et des descentes d'eaux pluviales afin de supprimer tout risque de débordement, projection ou stagnation d'eau.
- Prise de mesures pour supprimer tout risque de chute au niveau des fenêtres.
- Mise en place d'une isolation thermique efficace et adaptée à la nature du bâtiment et ses caractéristiques.
- Installation des ventilations réglementaires (au moins une ventilation haute et basse dans les pièces de service) pour assurer le renouvellement général et permanent de l'air ambiant. En cas d'utilisation d'une VMC, les amenées d'air doivent être installées dans les pièces principales et les extractions d'air doivent être présentes dans les pièces de service. Les portes doivent être détalonnées de manière à laisser circuler l'air de pièce en pièce. La présence d'appareils à combustion nécessitant des amenées d'air comburant doit être prise en compte.
- Réalisation des diagnostics techniques obligatoires et prise de toutes les mesures nécessaires pour respecter les prescriptions des diagnostics.
- Exécution de tous les travaux nécessaires à la suppression durable des causes d'humidité quelle qu'en soit l'origine (ponts thermiques, infiltrations, remontées capillaires, condensation, défaut d'étanchéité).
- Remise en état ou remplacement des revêtements intérieurs (murs, sols, plafonds) détériorés par l'humidité ou dégradés.
- Prise de toutes mesures pour assurer la fourniture d'eau chaude sanitaire à l'ensemble des logements et aux locaux sanitaires communs.
- Prise de mesures pour assurer l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine.
- Mise en sécurité de l'installation électrique avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié de type « Consuel Sécurité ».
- Prise de toutes dispositions pour que tous les logements de l'immeuble soient munis d'un cabinet d'aisances intérieur ou aient à disposition un cabinet d'aisances commun. En cas de mise à disposition d'un cabinet d'aisances commun, ce dernier ne peut être distant de plus d'un étage du logement, ni de plus de 30 mètres en distance horizontale et doit être pourvu d'un poste ou point d'eau potable avec évacuation permettant le lavage des mains à proximité immédiate.
- Prise de toutes dispositions pour que tous les logements de l'immeuble soient munis d'une salle d'eau ou aient à disposition une salle d'eau commune. Cette dernière ne peut être distante de plus d'un étage du logement, ni de plus de 30 mètres en distance horizontale.
- Prise de mesures pour que les parties communes intérieures et extérieures soient tenues en bon état d'occupation et d'entretien.

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.

Indépendamment de l'application du code de la santé publique, du code de la construction et de l'habitation et du règlement sanitaire départemental, il est rappelé que le propriétaire doit garantir la conformité de l'immeuble au regard des règles de sécurité incendie propres aux immeubles collectifs.

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits, il y sera procédé d'office à ses frais, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3 : La personne mentionnée à l'article 1 devra, pendant la réalisation des travaux, maintenir un espace de vie sans risque pour la santé et la sécurité des occupants.

En cas de nécessité, la personne mentionnée à l'article 1 devra assurer l'hébergement des occupants durant toutes les phases de travaux ne permettant pas leur réalisation en milieu occupé.

Article 4 : A l'expiration des délais fixés, en cas de non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté, la personne mentionnée à l'article 1 est redevable du paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

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 même code ainsi que par l'article L.521-4 s'agissant des dispositions protectrices des occupants prévus par les articles L.521-1 et suivants du même code (jusqu'à 3 ans d'emprisonnement et 100 000 € d'amende).

Article 5 : Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de l'immeuble cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification du présent arrêté ou de son affichage à la mairie ou sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation de l'immeuble indûment perçus par les propriétaires ayant mis à disposition les locaux sont restitués aux occupants ou déduits des loyers dont ils deviennent à nouveau redevables.

Article 6 : La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par les agents compétents.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Article 7 : Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble. En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur par le vendeur.

Article 8 : Le présent arrêté sera notifié, par l'Agence régionale de santé, à la personne mentionnée à l'article 1 ainsi qu'aux occupants des locaux concernés, Messieurs GARNIER et THEBAULT.

Cette notification sera également effectuée par l'affichage de l'arrêté en mairie de BRUAY-LA-BUISSIÈRE, ainsi que sur la façade du bâtiment.

Il sera transmis au Sous-préfet de BÉTHUNE, à la mairie de BRUAY-LA-BUISSIÈRE, au Procureur de la République, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Il sera également transmis à la Direction départementale des territoires et de la mer du Pas-de-Calais, à la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités du Pas-de-Calais, à la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane et à la Chambre des notaires du Pas-de-Calais.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Préfet du Pas-de-Calais, rue Ferdinand Buisson - 62000 ARRAS dans les deux mois suivant la 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 dans les deux mois suivant la notification (Direction générale de la santé - EA 2 - 14, avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Lille, 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire, CS 62039, 59014 LILLE Cedex, 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.

Article 10 : Le Secrétaire général de la préfecture du Pas-de-Calais, le Sous-préfet de BÉTHUNE, le Directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France, le Directeur départemental des territoires et de la mer du Pas-de-Calais, le Maire de BRUAY-LA-BUISSIÈRE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet et par délégation,
Le sous-préfet en charge de la cohésion
sociale et de la jeunesse,
Secrétaire général adjoint

François FLAHAUT

