



PRÉFÈTE DE L'AVEYRON

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Agence Régionale de Santé Occitanie
Délégation départementale de l'Aveyron

UNITÉ PRÉVENTION ET PROMOTION DE LA SANTÉ ENVIRONNEMENTALE

Arrêté préfectoral portant obligation de traitement du danger imminent pour la santé et la sécurité physique des personnes concernant le logement sis 1er étage, 71 Rue des Miroitiers à Rodez (12000), cadastré BH 176.

La préfète de l'Aveyron,
Chevalier de l'ordre national du Mérite

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-19 à L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4, L. 541-1 et suivants et R. 511-1 à R. 511-13 ;

VU le Code de la santé publique, notamment ses articles L. 1331-22 et L. 1331-23 ;

VU le décret du 6 novembre 2024 portant nomination de Madame Claire CHAUFFOUR-ROUILLARD en qualité de préfète de l'Aveyron ;

VU le décret du 28 août 2023 portant nomination de Madame Véronique ORTET en qualité de secrétaire générale de la préfecture de l'Aveyron ;

VU l'arrêté du 25 novembre 2024 portant délégation de signature à Mme Véronique ORTET, Secrétaire Générale de la Préfecture ;

VU le règlement sanitaire départemental (RSD) de l'Aveyron en date du 18 octobre 1984 ;

VU le rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé d'Occitanie du 29 avril 2025 évaluant l'état d'insalubrité du logement sis 1er étage, 71 Rue des Miroitiers à Rodez (12000), parcelle cadastrée BH 176, propriété de la SARL LA COMIDA, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 44 995 784, propriétaire, dont le siège social est situé ZA Bel-Air à RODEZ (12000), représentée par M. Fabien ROUS ;

CONSIDÉRANT que le rapport le directeur général de l'Agence régionale de santé d'Occitanie constate que ce logement est insalubre, compte tenu des désordres suivants :

- Absence de diagnostic de performance énergétique, d'attestation d'entretien de l'appareil à combustion, de l'état de l'installation intérieure d'électricité, d'information sur le risque radon, de l'état de risques naturels et technologiques ;
- Mauvais état des ouvrants ;
- Eclairage naturel insuffisant dans une des pièces principales ;
- Absence de garde-corps réglementaire sur certains ouvrants ;
- Absence de système de ventilation ;
- Système de production d'eau chaude défectueux ;
- Absence d'eau chaude sanitaire ;
- Absence de dispositif de chauffage fixe fonctionnel ;
- Présence de traces d'infiltrations d'eau
- Présence de moisissures ;
- Risque de chutes de matériaux ;
- Présence de fissures/dégradations sur le bâtiment pouvant entraîner des infiltrations.

CONSIDERANT que cette situation de danger imminent est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- Risque de survenue, de développement ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ;
- Risque d'accident ou de chute : chocs, fractures, décès (pouvant provoquer des plaies, entorses, fractures et commotions) ;
- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthme et allergies ;
- Risque de développement de maladies respiratoires, de maladies cardio-vasculaires, hypothermie ;
- Risque d'asphyxie et d'intoxication au monoxyde de carbone.

CONSIDERANT dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent, dans un délai fixé, sans préjudice de la poursuite de la procédure de traitement de l'insalubrité, conformément aux articles L. 511-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT que les autres désordres constatés et consignés dans le rapport susvisé, qui ne présentent pas un danger imminent, mais qui sont également constitutifs de la situation d'insalubrité, font, en parallèle, l'objet de l'engagement d'une procédure de traitement de l'insalubrité, conformément aux articles L. 511-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qui se poursuivra si l'exécution des mesures prescrites, par le présent arrêté, ne mettent pas fin, durablement, à l'insalubrité ;

Sur proposition du directeur général de l'Agence régionale de santé Occitanie,

ARRETE

Art. 1^{er}. : Afin de faire cesser l'insalubrité dans le logement sis 1er étage, 71 Rue des Miroitiers à Rodez (12000), parcelle cadastrée BH 176, Monsieur Fabien ROUS, gérant de la SARL LA COMIDA, propriétaire, ou ses ayants-droits, domicilié ZA Bel-Air à RODEZ (12000), est tenu de réaliser, selon les règles de l'art, les mesures suivantes :

Dans un délai de 10 jours :

- Assurer une production d'eau chaude permanente et adaptée à la taille du logement.

Dans un délai de 1 mois :

- Prendre toutes dispositions nécessaires afin d'assurer la ventilation générale, efficace et permanente du logement sans créer de courant d'air gênant et pour que l'air vicié soit rejeté directement à l'extérieur.

A cet effet, le système de ventilation doit comporter des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, des sorties d'air dans les pièces de service, au moins dans les cuisines, les salles de bains ou de douche et les cabinets d'aisances, réalisées par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques et des passages de section suffisante assurant la libre circulation de l'air des pièces principales vers les pièces de service (détalonnage des bas de portes par exemple).

Art. 2. : Faute, pour la personne mentionnée à l'article 1^{er}, d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, dans les délais fixés par l'arrêté, il y sera procédé d'office à ses frais ou à ceux de ses ayants droits, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du Code de la construction et de l'habitation. La créance en résultant sera recouvrée, dans les conditions précisées à l'article L. 511-17 du Code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté, dans les délais fixés, expose la personne mentionnée à l'article 1^{er} au 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.

Art. 3. : La personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue de respecter la protection des occupants, dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Art. 4. : La mainlevée du présent arrêté de traitement du danger imminent ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites.

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

Art. 5. : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles 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, même par son propriétaire, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à 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.

Art. 6. : Le présent arrêté sera notifié à la personne à l'article 1^{er} ci-dessus par lettre remise contre signature, ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié à l'occupant du logement, Monsieur Nicolas BOSCUS.

Le présent arrêté est affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaut notification, dans les conditions prévues à l'article L. 511-12 et R. 511-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 7. : Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Il est transmis au maire de Rodez, 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 du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département, conformément à l'article R. 511-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 8. : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la préfète de l'Aveyron ou un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (direction générale de la santé – EA2 – 14, avenue Duquesne, 75350 Paris SP 07) dans les deux mois suivant sa notification. Le silence gardé pendant deux mois par l'administration vaut rejet de la demande.

Un recours contentieux peut également être introduit auprès du tribunal administratif de Toulouse (68, rue Raymond IV B.P. 7007 - 31068 Toulouse cedex 7) dans les deux mois suivant la notification de l'arrêté. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télerecours citoyens » accessible à partir du site internet www.telerecours.fr.

Dans le cas d'un recours gracieux préalable, le recours contentieux pourra alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'administration.

Art. 9. : La secrétaire générale de la préfecture de l'Aveyron, le directeur général de l'Agence régionale de santé Occitanie, la directrice départementale des territoires de l'Aveyron, le directeur départemental de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de l'Aveyron et le maire de Rodez, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à RODEZ, le 05 MAI 2025

La Secrétaire Générale


Véronique ORTET