



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 de l'insalubrité du logement, 1er étage,
sis 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. 511-1 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 le Code de la santé publique, notamment ses articles L. 1331-22, L. 1331-24 et R. 1331-14 à R. 1331-78 ;

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 Madame Véronique ORTET, secrétaire générale de la préfecture de l'Aveyron ;

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

Vu la lettre du 30 avril 2025, lançant la procédure contradictoire, adressée à M. Fabien ROUS, gérant de la SARL LA COMIDA, notifiée le 5 mai 2025, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui demandant ses observations dans un délai de 1 mois ;

VU la persistance de désordres mettant en cause la santé ou la sécurité physique des personnes occupant ce logement ;

CONSIDÉRANT que les remarques de M. Fabien ROUS, gérant de la SARL LA COMIDA, pendant la phase contradictoire ne remettent pas en cause la notion d'insalubrité du logement dont il est propriétaire ;

CONSIDERANT que le rapport le directeur général de l'Agence régionale de santé d'Occitanie constate que ce logement est insalubre et qu'il porte atteinte à la santé et la sécurité physique des personnes qui l'occupent, 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 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, 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 survenue, de développement ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ;
- 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 de prescrire les mesures visant à supprimer l'insalubrité constatée et leur délai d'exécution ;

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, 1^{er} étage, sis 71 Rue des Miroitiers à Rodez (12000), parcelle cadastrale BH 176, M. Fabien ROUS gérant de la SARL LA COMIDA, ou ses ayants-droit, domicilié ZA Bel-Air à RODEZ (12000), est tenu de réaliser selon les règles de l'art et dans un délai de six (6) mois à compter de la date de notification du présent arrêté, les mesures suivantes :

- Fournir le diagnostic de performance énergétique ;
- Fournir l'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- Fournir un constat de risque d'exposition au plomb ;
- Fournir un diagnostic technique amiante ;
- Procéder à la réparation ou au remplacement des ouvrants, afin d'assurer leur étanchéité à l'air et à l'eau ;
- Mettre en place un garde-corps réglementaire pour les fenêtres de l'étage ;
- Assurer un moyen de chauffage fixe, suffisant et adapté aux caractéristiques du logement ;
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier, par des moyens efficaces et durables ;
- Faire cesser les causes d'humidité favorables au développement des moisissures ;
- Rechercher les causes d'infiltration d'eau et y remédier, par des moyens efficaces et durables ;
- Remettre en état les surfaces du logement dégradées par l'humidité et les moisissures ;
- Prendre les mesures nécessaires pour assurer la stabilité et la sécurité du bâti ;
- Remettre en état les murs de façade pour éviter toute infiltration dans les locaux ;
- Assurer l'étanchéité des parois extérieures ;
- S'assurer de la non-évolution des fissures.

Art. 2. : Compte tenu des désordres constatés, si les travaux à effectuer ont pour conséquence une impossibilité pour les occupants d'utiliser normalement l'habitation, il est proposé que ceux-ci soient hébergés par le bailleur entreprenant les travaux et à ses frais pendant la durée des travaux, conformément aux dispositions prévues par les articles L.521-1 et suivants du Code de la construction de de l'habitation.

Le logement devra, si nécessaire, être libéré le temps des travaux, en accord entre le bailleur et l'occupant. La personne mentionnée à l'article 1^{er} devra informer le préfet ou le maire de l'offre d'hébergement, temporaire ou définitive, qu'elle a faite, correspondant aux besoins de l'occupant, pour se conformer à l'obligation prévue par les articles L. 521-1 et L. 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation. À

défaut pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique aux frais dudit propriétaire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 511-18 du Code de la construction et de l'habitation, à compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux devenus vacants ne peuvent être, ni loués, ni mis à disposition, ni occupés, pour quelque usage que ce soit, y compris par leur propriétaire.

Art. 3 : Faute, pour la personne mentionnée à l'article 1^{er}, d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, 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 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. 4 : La mainlevée du présent arrêté de traitement d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la complète 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 de ce logement, 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}, par lettre remise contre signature, ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

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

Le cas échéant, 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 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 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 « télérecours 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

10 JUIN 2025

La Secrétaire Générale

Véronique ORTET

10 JUN 5085

SECRET

SECRET