



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS



DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Santé Environnement

Référence : EI 04-0195 HI A1
Dossier : 04123
Immeuble sis : 76, rue Gabriel Péri à Saint-Denis 93200
Parcelle cadastrée : section AK n° 62
Copropriétaires : Voir liste jointe en annexe

LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

- VU le Code de la Santé Publique, notamment les articles L 1312-1 et L 1312-2, L.1331-26 à L.1331-31, L.1336-2 à L.1336-4 ;
- VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.111-6-1, L.521-1 à L.521-4 ;
- VU la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 et notamment les dispositions de son Titre II ;
- VU le rapport du Directeur du Service communal d'hygiène et de santé DE LA Ville de Saint-Denis concluant à l'insalubrité de l'immeuble sis 7, rue Gabriel Péri à Saint-Denis 93200 ;
- VU l'avis émis le 1^{er} juillet 2004 par le Conseil Départemental d'Hygiène sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur l'impossibilité d'y remédier ;

CONSIDERANT que cet immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants :

Parties communes présentant les désordres suivants :

- défaut d'étanchéité des couvertures et de leurs accessoires,
- défaut d'étanchéité des revêtements extérieurs (enduits),
- absence de ventilation dans les caves,
- réseau d'adduction en eau fuyard, vétuste et en grande partie en plomb,
- dangerosité et vétusté de l'installation électrique,
- réseau d'évacuation des eaux pluviales, vétuste et fuyard,

- fragilité et dangerosité des structures porteuses de certains bâtiments,
- présence de peinture au plomb dans les cadres d'escalier,
- présence de fissures et de traces d'infiltration,
- défaut d'étanchéité à l'eau et à l'air des ouvrants,
- mauvais état des cours centrales et arrières couvertes et/ou fermées (affaissement, trous importants),

Parties privatives présentant les désordres suivants :

- surface insuffisante sous une hauteur sous-plafond de 2,20 mètres,
- absence d'ouvrant et/ou de vues horizontales sur l'extérieur,
- absence de point d'alimentation en eau potable,
- défaut d'étanchéité à l'air et à l'eau et vétuste des ouvrants,
- présence d'humidité due à des infiltrations et/ou à des phénomènes de condensation liés au défaut d'étanchéité de la toiture, des ouvrants, des ravalements des installations sanitaires, des réseaux d'évacuation d'eaux usées et d'adduction d'eau),
- dangerosité de l'installation électrique,
- communication directe entre les cabinets d'aisances et les cuisines,
- absence de ventilation conforme au règlement sanitaires départemental dans les cuisines, salles d'eau, salle de bains et cabinet d'aisance,
- présence de plomb accessible,
- mauvais état des revêtements de sols, murs et plafonds,

CONSIDERANT l'importance des désordres affectant cet immeuble, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité, qui constitueraient des travaux de construction ou de reconstruction, il y a lieu d'interdire définitivement, en l'état, cet immeuble à l'habitation ;

ARRETE

Article 1 :

L'immeuble sis 76, rue Gabriel Péri à Saint-Denis 93200, propriété de :

La VILLE DE SAINT-DENIS
La SCI MIMOSAS
Madame GALLI Née POLESENAN
Monsieur et Madame ROSENBLUM
Monsieur SFEZ Gérard

Est déclaré insalubre irrémédiable.

Article 2 :

L'immeuble susvisé est, en l'état, interdit définitivement à l'habitation et à toute utilisation, au départ des occupants actuels et au plus tard dans un délai de 6 mois à compter de la date de notification du présent arrêté. A compter de cette date, les occupants devront être hébergés ou relogés dans les conditions prévues aux articles L 521-1 à LL. 521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation reproduits à l'article 6' ci-dessous.

Les copropriétaires sont tenus d'exécuter, dès la libération de l'immeuble visé l'article 1, tous travaux nécessaires pour en empêcher toute utilisation et empêcher toute entrée dans les lieux. Faute pour les copropriétaires d'avoir exécuté ces mesures, il y sera procédé d'office, à leur frais.

Article 3 : Les copropriétaires sont tenus de procéder à la démolition de l'immeuble visé à l'article 1.

Article 4 : Si, les copropriétaires, à leur initiative, réalisent des travaux dont l'importance permet de rendre l'immeuble salubre, la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité pourra être prononcée après constatations par les agents service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Saint-Denis, de l'état de salubrité de l'immeuble.

Article 5 :

Conformément à l'article L 1331-28 du Code de la Santé Publique, les dispositions des articles L521-1 à L 521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits ci-après, sont applicables:

Article L 521-1 (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, article 181, 1°)

Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assortie d'une interdiction temporaire ou définitive pris en application des articles L 1331-23, L 1331-28 et L 1336-3 du Code de la Santé Publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L 511-2, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L 521-3.

Ces dispositions sont applicables lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent temporairement inhabitable un logement.

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Article L 521-2 (inséré par la loi n° 2000-1208 du 14 décembre 2000 article 181, 2°)

Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, le loyer principal ou toute 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 d'insalubrité ou de péril, ou dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L 1331-28-1 du Code de la Santé Publique ou au deuxième alinéa de l'article L 511-1 du présent code, à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur la porte de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L 1331-28-3 du Code de la Santé Publique ou à l'article L 511-2 du présent code.

Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux constatée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril est celle qui restait à courir au premier jours du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou de son affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du Code Civil.

Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

Article L 521-3 (inséré par la loi n° 2000 du 14 décembre 2000 article 181, 2°)

I – En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.

Dossier 04123 Immeuble sis 76, rue Gabriel Péri à Saint-Denis 93200
Copropriétaires : voir liste jointe an annexe)

Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965 fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis, sur le ou les lots concernés.

II – En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise en 305 EUR et 610 EUR par personne relogée.

La créance résultant du non-respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965 précitée.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article 6 :

Ainsi qu'il est prévu à l'article L 1336-4 du Code de la Santé Publique est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros, le fait de détruire, de dégrader ou de détériorer les locaux ayant ait l'objet de l'avis de la tenue de la réunion du Conseil départemental d'hygiène dans le but de faire quitter les lieux occupants.

Ainsi qu'il est prévu à l'article L.1336-2 du Code de la Santé Publique, est passible des peines prévues à l'article L.1336-4, celui qui, de mauvaise foi, n'aura pas fait droit, dans le délai d'un mois, à l'interdiction d'habiter.

Ainsi qu'il est dit à l'article L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, pourront également entraîner les mêmes peines toute menace ou tout acte d'intimidation à l'égard d'un occupant en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L.521-1 à L.521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits ci-après.

Article 7 :

La notification et l'affichage de l'arrêté porteront mention des voies et délais de recours contre le présent arrêté

Article 8 :

Le secrétaire général de la préfecture, le maire de Saint-Denis, le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, et le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour ampliation,
Pour le directeur départemental
des affaires sanitaires et sociales,
L'ingénieur du génie sanitaire,

Cécile Somarriva

Fait à Bobigny, le 22 juillet 2004

Le préfet
de la Seine-Saint-Denis,
Pour le préfet et par délégation,
Le directeur départemental
des affaires sanitaires et sociales,
Signé : Philippe BLANCHARD

Liste des copropriétaires

VILLE DE SAINT-DENIS

(lots 85, 86, 89 et 91)

SCI LES MIMOSAS

(lots 2, 3, 4, 11, 12, 13 et 54 et lots 1, 5, 6 et 14)

4, rue Denfert Rochereau

93200 SAINT-DENIS

Madame GALLI née POLESENAN

(lots 59, 96, 100, 102)

76, rue Gabriel Péri

93200 SAINT-DENIS

Monsieur et Madame ROSENBLUM (lot 98)

81, rue Gabriel Péri

93200 SAINT-DENIS

ou

Chez Mademoiselle WITTNER

204, rue Christ

45200 AMILLY

Monsieur SFEZ Gérard

(lots 7 à 10 , 15 à 53, 55 à 58, 60 à 84, 87 à 88, 90, 92 à 95, 97, 99, 101, 103 à 135)

3, rue du Général Brunet

75019 Paris



OFFICE FRANÇAIS D'INGENIERIE SANITAIRE

Immeuble

Asnières, le

AVIS DE PASSAGE

Madame, Monsieur,

Nous vous informons que la société OFIS, mandatée par la Direction Départementale de l'Équipement, se présentera dans votre immeuble

A Partir du Mercredi 12 Mai 2004

afin de procéder à un diagnostic des parties communes, qui aura pour but de rechercher la présence de plomb dans les peintures.

En effet, votre immeuble a été construit avant 1948, la probabilité pour qu'il comporte des peintures au plomb est importante. Ce plomb dans les peintures est très dangereux pour la santé, il peut rendre malades vos enfants.

Pour cette raison, l'expertise réalisée par la société OFIS permettra d'identifier les peintures et enduits au plomb dans les parties communes de l'immeuble.

Soyez convaincu(e), Madame, Monsieur, de notre volonté de vous assurer le meilleur service.

Gérard MONOT

Vous pouvez nous contacter par téléphone au **01 56 04 78 00 / 06 20 74 46 01**

107, quai du Docteur Dervaux – 92600 Asnières – Site internet : www.envirosante.com

Tél. 01 56 04 78 50 – Fax 01 56 04 78 51 – e-mail : info@envirosante.com

S.A. au capital de 300 000 Euros – RCS NANTERRE B 421 025 875 (1999B04919) – APE 742C

Siège social : 107, quai du Docteur Dervaux – 92600 Asnières