



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA MOSELLE



Recueil des Actes Administratifs

Numéro 243 – 24/12/2024

Préfecture de la Moselle

Recueil des Actes Administratifs

Arrêtés reçus entre

le 29/11/2024 et le 24/12/2024

Le présent recueil a fait l'objet d'une publication le 24/12/2024.

Il peut être consulté dans les locaux de la préfecture ou des sous-préfectures de Forbach – Boulay-Moselle, Sarrebourg – Château -Salins, Sarreguemines et Thionville.
Ce recueil est également consultable sur le site de la Préfecture :
<http://www.moselle.pref.gouv.fr>

ARRÊTÉ N°2024-5031

du 24 DEC. 2024

**relatif au danger imminent pour la santé et la sécurité physique
des personnes concernant la maison sise 19 rue des Chasseurs à Philippsbourg
(parcelle 156 – section 01)**

Le préfet de la Moselle,
Officier de la Légion d'honneur,
Officier 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 n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
- VU** le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de M. Laurent Touvet, préfet de la Moselle ;
- VU** l'arrêté DCL n°2023-A-05 du 06 février 2023 portant délégation de signature en faveur de M. Richard Smith, secrétaire général de la préfecture de la Moselle ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980 modifié portant règlement sanitaire départemental, et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation ;
- VU** le rapport de l'agence régionale de santé en date du 24 décembre 2024 relatant les faits constatés dans la maison sise 19 rue des Chasseurs à Philippsbourg actuellement occupée par Madame Monika Stephani, occupante à titre gracieux, et dont les propriétaires sont les ayants droit de Monsieur Walter Breit, décédé ;

Considérant que ce rapport constate que ce logement est insalubre et qu'il présente un risque imminent pour la santé et la sécurité physique de l'occupante et des tiers compte tenu des désordres suivants :

- accumulation importante d'objets hétéroclites et de déchets putrescibles dans l'ensemble de la maison ;
- installation électrique vétuste et dangereuse avec utilisation de rallonges et multiprises, absence de disjoncteur et de différentiel ;
- installation de chauffage non fonctionnelle ;
- absence de rambardes dans l'escaliers de la maison ;

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

- risque d'électrisation ou d'électrocution, de brûlures et d'incendie ;
- risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthme, allergies (confort thermique, hypothermie, humidité) ;
- risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment infectieuses ou parasitaires liées à la prolifération de nuisibles ;
- risque d'accident ou de chute ;
- risque d'atteinte au bien-être des personnes (atteintes psychosociales, stress, dépression) ;

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

Considérant que les autres désordres constatés 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 met pas fin durablement à l'insalubrité ;

Considérant que sans attendre l'issue de cette procédure non urgente, il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser le danger imminent dans un délai fixé ;

Sur proposition de la directrice générale de l'agence régionale de santé de la région Grand Est et du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Disposition

Afin de faire cesser le danger imminent dans la maison sise 19 rue des Chasseurs à Philippsbourg, parcelle cadastrale n°156 de la section 01, les ayants droit de Monsieur Walter Breit (propriétaire décédé) sont tenus de réaliser dans un délai d'un mois à compter de la notification de l'arrêté les mesures suivantes selon les règles de l'art :

- désencombrer, nettoyer, désinfecter et dératiser le logement et ses abords ;
- faire mettre en sécurité l'installation électrique par un professionnel qualifié et fournir une attestation de conformité établie par un professionnel qualifié ;
- sécuriser les escaliers (rambardes) et supprimer les risques de chute ;
- réaliser tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct des travaux prescrits ci-dessus et sans lesquels ces derniers demeurent inefficaces.

Les travaux prescrits ci-dessus ne constituent que la partie urgente des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité du logement.

Le présent arrêté de mise en demeure ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure de déclaration de mise en insalubrité en application des articles L. 511-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 : Recours contentieux

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification. La juridiction peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Article 3 : Protection des occupants

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Elles doivent avoir informé le préfet de l'offre d'hébergement qu'elles ont faite aux occupants en application des articles L. 521-1 et L. 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans un délai de 2 jours à compter de la notification du présent arrêté.

Article 4 : Interdiction d'habiter

Pour des raisons de santé et de sécurité physique des occupants, compte tenu des désordres constatés, la maison est interdite temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du 26 décembre 2024 et ce jusqu'à la réalisation des travaux imposés à l'article 1.

Article 5 : Travaux d'office

En cas de non-exécution de ces mesures dans les délais fixés à l'article 1^{er} à compter de la notification du présent arrêté, il sera procédé d'office aux mesures prescrites (dont les travaux), aux frais des personnes citées à l'article 1^{er} 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.

Article 6 : Sanctions pénales

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, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à cet article L. 511-22.

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.

Article 7 : Mainlevée

La mainlevée du présent arrêté de traitement d'insalubrité et de l'interdiction d'habiter ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites.

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} tiennent à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

Article 8 : Notification

Le présent arrêté sera notifié, par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception, aux personnes mentionnées à l'article 1^{er}, à savoir :

- les enfants et ayants droit connus de Monsieur Walter Breit, à savoir Madame Anja Breit et Monsieur Frank Breit, ce dernier étant domicilié 4 Schulstrasse à Gersheim (Allemagne) ;
- Madame Monika Stephani (occupante) ;
- Monsieur le maire de Philippsbourg, pour information.

Article 9 : Communication

Le présent arrêté est publié au livre foncier dont dépend l'immeuble. Il est transmis au maire de Philippsbourg, 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.

Article 10 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de Sarreguemines, la directrice générale de l'agence régionale de santé, la directrice départementale de l'emploi du travail et des solidarités, le directeur départemental des territoires, la directrice interdépartementale de la police nationale, le commandant du groupement de gendarmerie départementale, le maire de Philippsbourg sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

A Metz, le 24 DEC. 2024

Pour le préfet,
Le secrétaire général,



Richard Smith

EXTRAITS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (CCH)

Article L521-1

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.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 184-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I. Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en 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 ou de son affichage à la mairie et 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 du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

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

III. Lorsque les locaux sont 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, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'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. 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.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

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 L521-3-2

I. Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger. Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III. Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créan-

cière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

ISSN 0768-7672

Responsable de la publication :
DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES ET DES MOYENS

Préfecture de la Moselle - B.P. 71014 - METZ Cedex 1
Tél. 03 87 34 87 34

Contact : pref-imprimerie@moselle.gouv.fr

Atelier d'Imprimerie de la Préfecture de la Moselle