



Le Préfet de l'Aude
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Arrêté préfectoral N° ARS-DD11-2025-005

**de traitement de l'insalubrité concernant la maison
sise 17 rue du Bel Air à LAURABUC
(parcelle de référence cadastrale A 137)**

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L.1331-22, L.1331-24, R.1331-13 à R.1331-78 ;

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 à R.511-13 ;

VU le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Christian POUGET en qualité de préfet de l'Aude ;

VU le décret du 04 juillet 2022 portant nomination de Madame Lucie ROESCH en qualité de sous-préfète, secrétaire générale de la préfecture de l'Aude, sous-préfète de Carcassonne ;

VU l'arrêté préfectoral n°DPPPAT-BCI-2023-069 du 11 septembre 2023 donnant délégation de signature à Madame Lucie ROESCH, secrétaire générale de la préfecture de l'Aude ;

VU l'arrêté préfectoral n°DPPPAT-BCI-2024-003 du 18 janvier 2024 portant délégation de signature à M. Didier JAFFRE Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie ;

VU l'arrêté préfectoral du 20 juillet 1979 portant règlement sanitaire départemental de l'Aude et notamment le titre II relatif aux locaux d'habitation et assimilés ;

VU le rapport du directeur général de l'Agence Régionale de Santé Occitanie établi le 31 octobre 2024, faisant suite à la visite du 06 septembre 2024, relatant les faits constatés dans la maison d'habitation sise 17 rue du Bel Air à LAURABUC (11400), implantée sur la parcelle de référence cadastrale A 137, occupée par madame DOS SANTOS Marie, monsieur DOS SANTOS Luis et madame CLAMENS Coline et dont monsieur GUARDIOLA Dominique est propriétaire ;

VU le courrier du 08 novembre 2024 lançant la procédure contradictoire adressé à monsieur Dominique GUARDIOLA, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la

procédure de traitement de l'insalubrité et lui ayant demandé ses observations dans un délai d'un mois à compter de la réception de ce courrier, soit au plus tard le 19 décembre 2024 ;

VU l'absence de réponse à ce courrier à l'échéance du 19 décembre 2024 ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport du directeur général de l'ARS Occitanie du 31 octobre 2024 susvisé que ce logement constitue par lui-même et par les conditions dans lesquelles il est occupé un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment compte tenu des désordres et éléments constatés suivants :

- installation électrique non sécurisée et dangereuse du fait de :
 - o tableau électrique vétuste ;
 - o risques de contact avec des éléments sous tension (fils non protégés) ;
 - o présence d'éléments dangereux (interrupteurs vétustes à fusibles, douille métallique, douille de chantier) ;
 - o absence de dispositif de protection différentiel de 30 mA ;
- humidité des murs et traces d'humidité ;
- développement de moisissures (cuisine, chambre et salle de bain) ;
- faible isolation thermique et infiltrations d'air et d'eau (fenêtre du cabinet d'aisance sans vitrage, porte d'entrée et fenêtres vétustes et en simple vitrage, présence de jours dans la toiture, ouvertures sans vitrage dans les combles) ;
- insuffisance du dispositif de renouvellement permanent de l'air : absence d'évacuation à l'air libre de l'air vicié dans les pièces humides (cuisine et cabinet d'aisance) et absence d'entrée d'air frais dans les pièces de vie ;
- insuffisance du dispositif fixe de chauffage ;
- défaut de planéité des sols du 1^{er} étage et des combles ;
- éléments non structurants des plafonds (plaques de polystyrène décollées) menaçant chute dans les chambres ;
- escaliers dangereux (absence de dispositif de retenue, décrochage entre escaliers d'accès depuis le rez-de-chaussée et le plancher du premier étage, absence de garde-corps autour de la trémie dans les combles, souplesse des marches de l'escalier d'accès aux combles),

CONSIDERANT que ces désordres sont susceptibles d'engendrer, pour les occupants de ce logement, les risques sanitaires et les risques physiques suivants :

- survenue d'accidents tels qu'électrocution, électrisation, ou incendie du fait d'une installation électrique dangereuse ;
- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies liée au risque de développement de moisissures dû à l'humidité du fait de :
 - o absence ou insuffisance de dispositif de renouvellement permanent de l'air (ventilation) ;
 - o isolation thermique insuffisante ;
 - o installation de chauffage insuffisante ;
 - o infiltrations d'air et d'eau ;
- survenue d'accidents, de blessures ou de chocs du fait d'éléments non structurants menaçant chute ;

- survenue de chute de personnes du fait de :
 - o absence de dispositifs de prévention des chutes dans les escaliers ;
 - o défaut de planéité des sols au premier étage et dans les combles ;
 - o instabilité de l'escalier d'accès au premier étage (décrochage à la jonction avec le plancher du premier étage) ;
 - o solidité incertaine (souplesse) des marches de l'escalier d'accès aux combles ;
 - o absence de dispositif de prévention de chute de personne autour de la trémie de l'escalier dans les combles,

CONSIDERANT dès lors que cette maison relève d'une situation d'insalubrité au sens de l'article L.1331-22 du code de la santé publique,

CONSIDERANT que cette maison est occupée par madame DOS SANTOS Marie, monsieur DOS SANTOS Luis et madame CLAMENS Coline depuis le 1^{er} avril 2022,

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures propres à supprimer les risques susvisés pour les occupants de cette maison et leurs délais d'exécution,

CONSIDERANT qu'au regard des désordres constatés et des risques sanitaires associés, il est nécessaire de protéger les occupants et d'interdire à titre temporaire d'habiter cette maison,

Sur proposition du directeur départemental de l'Aude de l'Agence Régionale de la Santé Occitanie,

ARRETE :

Article 1er : Afin de remédier à la situation d'insalubrité constatée dans la maison sise 17 rue du Bel Air à LAURABUC (11400), implanté sur la parcelle de référence cadastrale A 137, monsieur GUARDIOLA Dominique, José, Alexandre, né le 2 novembre 1967 à Toulouse (Haute Garonne), célibataire, demeurant 5 rue Laperine à SAINTE-EULALIE (11170), propriétaire de cette maison, propriété acquise par acte de vente reçu le 13 novembre 2020 par maître Bruno BELLOC, notaire à Castelnaudary, publié au fichier immobilier de l'Aude (service de la publicité foncière et de l'enregistrement de Carcassonne) le 08 décembre 2020 sous les références Volume 2020 P, N° 9378, ou ses ayants droit, est mis en demeure de mettre en œuvre, selon les règles de l'art, dans un délai de six (6) mois à compter de la notification ou de l'affichage à la mairie de LAURABUC et sur la façade de l'immeuble concerné du présent arrêté, les mesures et travaux suivants :

- travaux nécessaires, réalisés par un professionnel qualifié, pour sécuriser l'installation électrique de cette maison (mise en place d'un dispositif de protection différentiel de 30 mA, protection des éléments sous tension afin de supprimer les risques de contact direct, remplacement des équipements vétustes et tous autres travaux complémentaires nécessaires) ;
- fournir, au choix, un des deux justificatifs de mise en sécurité suivants :
 - o soit une attestation de conformité (AC) « jaune » de l'installation électrique (document CERFA 12506*03) délivrée par un professionnel qualifié et visée par le CONSUEL ;
 - o soit d'un diagnostic de l'installation électrique réalisé par un diagnostiqueur certifié indiquant l'absence de désordre ou avec des mesures compensatoires ;
- travaux nécessaires pour doter cette maison d'une isolation thermique suffisante et adaptée aux moyens de chauffage en place ;
- travaux nécessaires pour doter ce logement d'une installation de chauffage fixe et adaptée à ses caractéristiques (isolation thermique et aménagements) permettant d'assurer le confort des occupants vis-à-vis du froid ;
- travaux nécessaires pour doter cette maison d'un dispositif de ventilation fonctionnel et conforme de manière à :
 - o assurer un renouvellement efficace de l'atmosphère sans créer de courant d'air gênant ;
 - o assurer une entrée d'air dans les pièces principales destinées au séjour ou au sommeil ;
 - o assurer des sorties d'air dans les pièces de service (coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisance), réalisées par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques, avec rejet de l'air vicié extrait directement à l'extérieur ;
 - o assurer la libre circulation de l'air des pièces principales vers les pièces de service par des passages de section suffisante (détalonnage des bas de portes par exemple) ;
- travaux nécessaires pour faire cesser les causes d'humidité favorisant le développement de moisissures ;
- travaux nécessaires pour supprimer les moisissures ;
- travaux nécessaires pour remédier aux infiltrations d'air parasite (assurer l'étanchéité de la

- couverture et des menuiseries) ;
- travaux nécessaires pour remédier aux infiltrations d'eau (vérifier l'étanchéité de la couverture et des menuiseries) et le cas échéant y remédier ;
 - travaux nécessaires pour supprimer les risques de chute d'éléments non structurant ;
 - travaux nécessaires pour supprimer les risques de chutes de personne suivants : rétablir la planéité du sol au 1^{er} étage et dans les combles ;
 - travaux nécessaires pour mettre en sécurité les escaliers et prévenir les risques de chute de personne et notamment :
 - les doter d'un dispositif de retenue ;
 - faire réaliser un diagnostic de la solidité et de la stabilité des escaliers par un homme de l'art et, le cas échéant, mettre en œuvre les mesures de mise en sécurité prescrites à l'issue de ce diagnostic ;
 - mettre en place un garde-corps pour la trémie de l'escalier d'accès aux combles conforme aux normes en vigueur ;
 - travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct des travaux susmentionnés et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.

Article 2 : En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai fixé à l'article 1, il sera procédé d'office aux travaux, aux frais de la personne mentionnée à l'article 1 ou de ses ayants droit, 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 L511-17 du code de la construction et de l'habitation.

L'inexécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté expose les personnes mentionnées à l'article 1 ou leurs ayants droit 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.

Article 3 : Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et des risques encourus par ses occupants, l'utilisation de cette maison, sise 17 rue du Bel Air à LAURABUC (11400), implantée sur la parcelle de référence cadastrale A 137, à des fins d'habitation est interdite temporairement à l'issue d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage à la mairie de LAURABUC et sur la façade de l'immeuble concerné et jusqu'à la levée de cette interdiction.

La personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, est tenue d'assurer l'hébergement temporaire des occupants de cette maison dans les conditions prévues aux articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe du présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1 informe le préfet, dans un délai de trois (3) semaines à compter de la notification ou de l'affichage à la mairie de LAURABUC et sur la façade de l'immeuble concerné du présent arrêté, de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

À défaut, pour la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué, à ses frais, dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dès mise en œuvre de l'hébergement temporaire de l'occupante ou de vacance des locaux, la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, met en œuvre les mesures nécessaires pour interdire l'accès à ces locaux à des fins d'habitation jusqu'à levée de l'interdiction d'habiter.

Article 4 : La personne mentionnée à l'article 1 est tenue 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.

Article 5 : A l'échéance du délai préalable à l'entrée en vigueur de l'interdiction d'habiter et en cas de refus de proposition d'hébergement adaptée à leurs besoins, les occupants seront mis en sécurité par évacuation de cette maison, à titre temporaire et jusqu'à levée de l'interdiction d'habiter, avec, si nécessaire, le concours de la force publique.

Article 6 : 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.

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, reproduites en annexe, 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 : La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures permettant de remédier durablement à l'insalubrité du logement.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux.

Article 8 : Le présent arrêté est notifié, par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception à :

- monsieur Dominique GUARDIOLA, propriétaire de cette maison ;
- madame DOS SANTOS Marie, locataire et occupante de cette maison ;
- monsieur DOS SANTOS Luis, occupant de cette maison ;
- madame CLAMENS Coline, occupant de cette maison.

Le présent arrêté sera affiché à la mairie de LAURABUC et sur la façade de l'immeuble concerné.

Article 9 : Le présent arrêté est transmis au maire de LAURABUC, au président de la communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois, au procureur de la République, à la direction départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude, à la direction départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations de l'Aude, à la direction départementale de la Sécurité Publique, 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 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le Préfet de l'Aude, dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé - EA 2 - 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Montpellier (6, rue Pitot – 34063 MONTPELLIER CEDEX 2), également dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site <https://citoyens.telerecours.fr>.

Article 11 : La secrétaire générale de la préfecture de l'Aude, le directeur général de l'agence régionale de santé de l'Occitanie, la directrice départementale des territoires et de la mer de l'Aude, la directrice départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de l'Aude, le directeur départemental de la sécurité publique, le président de la communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois, le maire de LAURABUC sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à CARCASSONNE, le 13 janvier 2025

Le préfet,



Christian POUGET

ANNEXE

Articles L.521-1 à L.521-4 et L.511-22 du code de la construction et de l'habitation

Article L.521-1

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 d'insécurité serait en tout ou partie imputable.

Article L.521-2

- 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 local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, 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 local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, 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 de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité 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