



**PRÉFÈTE
DU GARD**

Liberté
Égalité
Fraternité

**Agence Régionale de Santé
Délégation Départementale du
Gard**

ARRETE n° 30-2022-12-26-00008

De traitement de l'insalubrité de l'immeuble situé 9 rue Antoine Delon à Nîmes

La préfète du Gard
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de la santé publique (CSP), notamment ses articles L1331-22, L1331-23 et L1331-24 ;

VU le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment les articles L 511-1 à L 511-18, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-10 ;

VU le décret du 17 février 2021, portant nomination de la préfète du Gard, madame LECAILLON Marie-Françoise ;

VU l'arrêté préfectoral 30-2022-03-11-00004 prescrivant des mesures d'urgence sur la parcelle cadastrée HB0369 ;

VU l'ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire de Nîmes en date du 03 février 2022 ;

VU les jugements du juge des contentieux de la protection statuant en qualité de juge des tutelles en date du 28 octobre 2022 et du 4 novembre 2022 ;

VU le rapport en date du 15 septembre 2022 du Directeur du Service communal d'hygiène et de santé de la ville de Nîmes, dénommé Service de la prévention des risques, constatant la situation d'insalubrité et demandant l'engagement d'une procédure d'insalubrité ;

VU le courrier en date du 04 octobre 2022 lançant la procédure contradictoire, adressé à la propriétaire occupante, lui indiquant les motifs conduisant à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité, les travaux à réaliser et lui demandant de produire ses observations dans un délai d'un mois ;

VU l'absence de réponse de la propriétaire occupante, et vu la persistance des désordres portant atteinte à sa propre santé, et à celle des occupants potentiels de l'immeuble susvisé sis 9 rue Antoine Delon à Nîmes ;

Considérant que la réalité et les causes de l'insalubrité sont démontrées du fait notamment :

- de l'absence d'entretien ; à l'extérieur la présence de déchets dont certains putrescibles (nourritures, détritux, poubelles, objets, fientes), la présence de cadavres d'animaux et la présence d'une végétation envahissante, rendant la circulation très difficile ; le développement d'un arbre encombrant l'accès au logement de l'étage par l'avant ;
- d'une installation électrique ne respectant pas les exigences minimales de sécurité ;
- de menuiseries totalement vétustes non étanches à l'air et à l'eau, de carreaux de verre cassés ;
- de sols, murs et plafonds dégradés et « crasseux » ; avec notamment des traces d'infiltrations aux plafonds ;
- d'un chauffage inopérant du fait de la vétusté de l'installation et l'absence de chauffage fixe dans certaines pièces ;
- d'une alimentation en eau non assurée ; et notamment d'installations sanitaires non fonctionnelles en conséquence ;
- d'une toiture détériorée et fuyarde ;

- de descentes d'eaux pluviales déboîtées voire cassées ;
- du plafond du premier étage partiellement effondré ;
- du bâtiment principal fissuré au niveau des quatre angles de mur de la bâtisse et d'anciens témoins de surveillance fissurés ;
- d'une cheminée en toiture fissurée ;
- de la présence de nuisibles (pigeons) en grand nombre ;
- d'une isolation thermique inexistante ;
- de logements dépourvus de détecteurs autonomes d'incendie.

Considérant que ces faits constituent une situation d'insalubrité au sens de l'article L1331-22 du CSP, et sont susceptibles d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies ;
- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses et parasitaires ;
- survenue d'accidents tels que chocs électriques, incendies, explosion et chutes de personnes.

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution ;

Considérant que l'immeuble est vacant ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

Arrête

Article 1

Est reconnu comme étant insalubre, l'immeuble situé 9 rue Antoine Delon à Nîmes, sur la parcelle cadastrée HB0369. Le présent arrêté concerne la parcelle et trois logements et dépendances dont les invariants fiscaux sont : 1890189563 (logement n°1 en rez-de-chaussée), 1890189565 (logement 1^{er} étage), 1890280663 (logement n°2 en rez-de-chaussée) et 1890189566 (dépendances).

Cet immeuble est la propriété de Mme PONNOU DELAFON Renée, Françoise, Sylvette, née VILLON à Nîmes le 19 septembre 1936, résidant dans l'immeuble susvisé en qualité de propriétaire occupante.

Article 2

Compte tenu de la nature des désordres constatés et des dangers encourus l'ensemble des logements et locaux présents sur la parcelle sont interdits immédiatement à l'habitation ; et ce, jusqu'à la mainlevée du présent arrêté.

Article 3

De par la qualité de propriétaire-occupante de la propriétaire mentionnée à l'article 1, les mesures de protection définies à l'article L345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles devront être mises en œuvre en tant que de besoin.

Article 4

Afin de remédier aux causes d'insalubrité constatées, il appartiendra à la propriétaire mentionnée à l'article 1 et/ou à ses ayants droit, de réaliser, selon les règles de l'art, les mesures ci-après :

- mise en sécurité de l'ensemble de l'installation électrique,

- remplacement de toutes les menuiseries extérieures, volets inclus,
- réfection de tous les sols,
- réfection de tous les murs,
- reconstruction et réfection des plafonds,
- isolation thermique du logement,
- remplacement de l'installation de chauffage,
- réfection de l'installation de plomberie, alimentation en eau potable et évacuations,
- réfection complète de la toiture, y compris système d'évacuation des eaux pluviales,
- dépose ou reconstruction de la cheminée fissurée,
- réalisation d'un diagnostic structurel de la bâtisse et les travaux qui en découlent,
- traitement des fissures et reprise des enduits de façades,
- installation de systèmes de lutte contre les nuisibles (pigeons)
- installation d'un détecteur autonome d'incendie dans chaque logement.

Dans l'attente de la réalisation des travaux permettant une sortie de l'insalubrité, il est prescrit la mise en œuvre de toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux, et notamment la condamnation de tous les accès aux différents locaux situés sur la parcelle, dans un délai d'un mois (1 mois) à compter de la notification du présent arrêté.

La mainlevée du présent arrêté nécessitera la constatation de la réalisation de l'ensemble des travaux prescrits. Pour ce faire, le propriétaire devra demander un contrôle des lieux auprès de l'autorité compétente.

Le propriétaire devra tenir à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux prescrits dans les règles de l'art et des règlements d'urbanisme.

Article 5

Faute pour la propriétaire de l'immeuble et/ou ses ayants droit, d'avoir réalisé les travaux prescrits dans les délais impartis, il pourra y être procédé d'office à ses frais, ou à ceux des ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L511-16 du CCH.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés, expose la propriétaire de l'immeuble et ses ayants droit, au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L511-15 du CCH.

Article 6

Le non-respect du présent arrêté constitue une infraction qui peut faire l'objet d'une sanction pénale conformément à l'article L511-22 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.

Article 7

Le présent arrêté sera notifié à la propriétaire mentionnée à l'article 1.

Il sera affiché à la mairie de Nîmes, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Il sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, et au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture du Gard.

Il sera également transmis au maire de Nîmes, au président de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département, et à la chambre départementale des notaires.

Article 8

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de madame la préfète du Gard, dans un délai de deux mois suivant la notification du présent arrêté.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également 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) dans un délai de deux mois suivant sa notification.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être également déposé auprès du tribunal administratif de Nîmes situé 16 avenue Feuchères CS 88010 - 30941 Nîmes Cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Article 9

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire de Nîmes, le directeur départemental des territoires et de la mer du Gard, le commandant du groupement de gendarmerie du Gard et les agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Nîmes le 26/12/22

La préfète,

Pour la Préfète,
la Sous-Préfète,
secrétaire générale adjointe

Chloé DEMEULENAERE