



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE REGIONALE DE SANTE
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR
DELEGATION DEPARTEMENTALE
DES BOUCHES-DU-RHONE**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2024 – 57

**de traitement de l'insalubrité du logement situé rez-de-chaussée gauche du 128 avenue Jean Jaurès
13700 MARIGNANE,
Parcelle cadastrale AN 72 de la ville de MARIGNANE**

Le Préfet
de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet de la zone de défense et de sécurité sud
Préfet des Bouches-du-Rhône

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, R.511-1 et suivants ;

VU le Code de la santé publique, notamment les articles L.1331-22 et L.1331-24 ;

VU l'arrêté n° 13-2024-02-15-00001 du 15 février 2024 portant délégation de signature à Monsieur Régis PASSERIEUX, sous-préfet de l'arrondissement d'Istres ;

VU le rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé Provence-Alpes-Côte d'Azur du 8 janvier 2024, relatant les faits constatés au sein du logement situé au rez-de-chaussée gauche du 128 avenue Jean Jaurès 13700 Marignane ;

VU le courrier recommandé n° 2C 118 258 1376 8 en date du 9 février 2024 lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur KARAKAS Firik associé à la SCI OFK, propriétaire du logement, distribué contre signature le 14 février 2024 et lui demandant de faire connaître ses observations dans les délais impartis ;

VU le courrier recommandé n° 2C 118 258 1375 1 en date du 9 février 2024 lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur KARAKAS Grégoire Okan gérant et associé de la SCI OFK, propriétaire du logement, retourné à l'ARS pour motif « destinataire inconnu à l'adresse » le 16 février 2024 et lui demandant de faire connaître ses observations dans les délais impartis ;

VU le courrier recommandé n° 2C 118 258 1374 4 en date du 9 février 2024 lançant la procédure contradictoire adressé à la SCI OFK, propriétaire du logement, avisé le 19 février 2024 et non réclamé durant les 15 jours d'instance au bureau de poste et lui demandant de faire connaître ses observations dans les délais impartis ;

VU la réponse de M. KARAKAS Farik reçue par mail le 01 mars 2024, qui ne modifie pas les conclusions du rapport du 15 janvier 2024 ;

CONSIDÉRANT que ce logement constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des personnes compte tenu des désordres suivants :

- Présence d'humidité
- Présence de moisissures
- Insuffisance de ventilation
- Infiltration d'eau
- Absence de chauffage
- Mauvais état des installations de plomberie pouvant engendrer des fuites d'eau
- Sur-occupation et encombrement
- Fils électriques non protégés
- Absence de détecteur de fumée

CONSIDÉRANT 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 :

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies ;
- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires
- Risques d'atteinte à la santé mentale ;
- Risques de survenue d'accidents notamment de chocs électriques et d'incendies ;
- Risque de saturnisme.

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

SUR PROPOSITION du directeur général de l'Agence régionale de santé de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Décision et travaux

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité du logement situé au rez-de-chaussée gauche du 128 avenue Jean Jaurès 13700 Marignane, parcelle cadastrale AN 72 de la ville de MARIGNANE, le propriétaire, la SCI OFK, domiciliée au 3 rue Jean Giono 13700 MARIGNANE et représentée par Monsieur KAKRAKAS Grégoire Okan et Monsieur KARAKAS Firik domicilié 33 avenue des Combattants en Afrique du Nord 13700 MARIGNANE, ou leurs ayants droit, est tenu de réaliser les travaux suivants dans un délai de six (6) mois à compter de la notification du présent arrêté:

- Rechercher et supprimer par des moyens efficaces et durables toutes les causes d'humidité ;
- Assurer l'étanchéité de la porte d'entrée ;
- Remettre en état les surfaces dégradées par l'humidité et les moisissures ;
- Installer un dispositif de ventilation garantissant, de manière efficace et permanente, et sans causer de gêne aux occupants, l'introduction d'air neuf et l'extraction d'air vicié dans l'ensemble du logement. Les modifications portant sur la ventilation devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;
- Mettre à disposition d'un moyen de chauffage fixe, suffisant et sécurisé, adapté aux caractéristiques du logement et notamment à l'isolation ;
- Assurer la sécurité des installations électriques générales et particulières de manière qu'elles ne puissent être cause de trouble pour la sécurité des occupants par contact direct ou indirect.

Faire vérifier la sécurité de l'installation électrique par un professionnel qualifié et fournir une attestation de conformité par un organisme agréé

- Installer au moins un détecteur de fumée.
- Mettre fin à la situation de sur-occupation dans le respect du droit des occupants et prendre toutes dispositions pour qu'elle ne se reproduise pas.

Article 2 : Interdiction d'habiter et droit des occupants

Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les occupants, le logement situé au au rez-de-chaussée gauche du 128 avenue Jean Jaurès 13700 Marignane, est interdit temporairement à l'habitation dans un délai de 30 (trente) jours à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

La personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue d'assurer l'hébergement des occupants en application des articles L. 521-1 et L. 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation. Elle doit avoir informé les services du préfet de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants dans un délai de 30 jours à compter de la notification du présent arrêté.

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe 1 du présent arrêté.

Article 3 : Exécution d'office

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 droit, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la personne publique à l'initiative de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, aux frais du propriétaire en application de l'article L. 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Astreinte financière

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.

Article 5 : Mainlevée

A l'issue des travaux, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} doivent informer sans délai les services de l'Agence régionale de santé.

La mainlevée du présent arrêté de traitement d'insalubrité et de l'interdiction temporaire d'habiter ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites. La personne mentionnée à l'article 1^{er} tient à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

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.

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 : Notification et affichage

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1^{er} ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'à la mairie où il est situé, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues à l'article L.511-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 8 : Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône (Place Félix Baret CS 80001 13282 Marseille Cedex 06) 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 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 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.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Marseille, 31 rue Jean-François Leca 13002 Marseille, également dans le délai de deux mois à compter de la notification, 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 www.telerecours.fr.

Article 9 : Vacance

Si le logement devient vacant et libre de toute occupation et location, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites et mentionnée à l'article 1^{er} ci-dessus n'est plus obligée de les réaliser dans les délais fixés par le présent arrêté.

Article 10 : Publication et transmissions

Le présent arrêté est publié au service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

En cas de cession du bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur par le vendeur.

Il est transmis au maire de Marignane, au président de Aix-Marseille-Provence compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République près le tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence, 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 11 : Exécution

Le préfet des Bouches-du-Rhône, le maire de Marignane, la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence, le directeur général de l'Agence régionale de santé de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône, les organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Istres, le 23 AVR. 2024

Le Sous-préfet d'Istres



Régis PASSERIEUX

