

PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

Agence régionale de santé
Provence-Alpes-Côte-D'azur
Délégation départementale
Des Alpes-Maritimes

ARRETE n°2024- 1203

relatif au danger imminent pour la santé et la sécurité physique des personnes concernant le logement situé au rez-de-chaussée du 11 Rue Henri PASCHKE à CANNES (06400), parcelle BO0067.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L511-19 à L511-22, L521-1 à L521-4 et R.511-1 à R511-13 ;

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

VU la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;

VU le décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ;

VU le décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ;

VU l'arrêté préfectoral du 1er janvier 1980 modifié portant règlement sanitaire départemental ;

VU l'arrêté préfectoral n°2023-792 du 10 octobre 2023 portant délégation de signature à Mme Jehane BENSEDIRA, sous-préfète chargée de mission auprès du préfet des Alpes-Maritimes ;

VU le rapport motivé et le rapport photos du Service Communal d'Hygiène et de Santé de Cannes du 09 octobre 2024 concernant les graves désordres relevés dans le logement situé au rez-de-chaussée du 11 Rue Henri PASCHKE à CANNES (06400), parcelle BO0067 ;

VU l'attestation de vente de l'immeuble situé 11 rue Paschke à Cannes, cadastré BO67, en date du 3 octobre 2024, au profit des sociétés DMC PROMOTION, domiciliée 25 avenue Saint Pierre au Cannet (06110) et RP INVEST, domiciliée 11 rue de la République à Valbonne (06560) ;

CONSIDERANT que ce rapport constate que le logement est insalubre et qu'il présente notamment un danger ou un risque imminent pour la santé ou la sécurité physique des personnes compte tenu des désordres ou éléments suivants :

- absence d'eau chaude dans le logement ;
- humidité excessive avec développement important et récurrent de moisissures dans le couloir ;
- salle de bain / WC inutilisable en raison de la chute du plafond liée à des infiltrations permanentes, avec développement important de moisissures et imprégnation à 100 % des murs et plafonds ;
- risque de chutes, chocs, liés à l'état du plafond ;
- risque électrique en raison de l'imprégnation du plafond de la salle de bains, en particulier au niveau de l'applique lumineuse ;
- insuffisance du système de ventilation/aération du logement.



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

- survenue ou aggravation de pathologies respiratoires : maladies pulmonaires, asthme, allergies ;
- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires;
- électrisation, électrocution, brûlures et/ou incendie.

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser le danger imminent dans un délai fixé; Sur proposition directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé de Cannes :

Arrête :

Article 1er : Afin de faire cesser le danger imminent dans le logement situé au rez-de-chaussée du 11 Rue Henri PASCHKE à CANNES (06400), parcelle BO0067, la société DMC PROMOTION, domiciliée 25 avenue Saint Pierre au Cannet (06110) et la société RP INVEST, domiciliée 11 rue de la République à Valbonne (06560), propriétaires, sont tenues de :

- dans un délai de 15 jours à compter de la notification de l'arrêté:
 - o procéder à l'hébergement des occupants, ou y faire procéder par le bailleur AGIS 06, selon les conventions qui les lient ;
- dans un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêté:
 - o assurer une production d'eau chaude permanente et adaptée au logement ;
 - o identifier les causes de l'humidité et y remédier par des moyens efficaces et durables ;
 - o identifier les causes d'infiltration d'eau et y remédier par des moyens efficaces et durables ;
 - o procéder à la réfection du plafond de la salle de bains et de tous les revêtements dégradés ;
 - o assurer la mise en sécurité électrique du logement, en particulier celle de la salle de bains ;
 - o prendre toutes dispositions nécessaires afin d'assurer la ventilation générale et permanente du logement dans le respect des prescriptions réglementaires en matière d'aération des logements.

Article 2 : Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Elles doivent avoir informé le préfet de l'offre d'hébergement qu'elles ont faite aux occupants en application des articles L521-1 et L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de 10 jours à compter de la notification du présent arrêté.

Article 3 : En cas de non-exécution de ces mesures dans le délai fixé à l'article 1 à compter de la notification du présent arrêté, il sera procédé d'office aux mesures prescrites, aux frais des intéressés, dans les conditions précisées à l'article L511-16 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.

Article 4 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L511-22 du code de la construction et de l'habitation. Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : La mainlevée du présent arrêté ne peut être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites. Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à la disposition de l'administration tout justificatif attestant de la bonne réalisation des travaux et des démarches administratives qui s'imposent.

Article 6 : Le présent arrêté est notifié aux propriétaires. Il est également affiché à la mairie de Cannes et sur la façade de l'immeuble concerné. Il est également notifié à Madame Binton Sawadogo et à AGIS 06, 9 avenue Henri Matisse à Nice.

Article 7 : Le présent arrêté est transmis au maire de Cannes, au président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière d'habitat, 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 R511-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes. 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). 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 Nice (18 avenue des Fleurs - CS 61039 - 06050 Nice Cedex 1), 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 : Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur général de l'agence régionale de santé de Provence Alpes Côte d'Azur, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités, le commissaire de police de la ville de Cannes et le maire de Cannes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nice, le 07 NOV. 2024

Pour le Préfet,

Le Sous-Préfète chargée de mission

Le préfet des Alpes-Maritimes politiques sociales

SPE.M - 4785

Le préfet BENSEDIRA

Annexe : articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation