

PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

Agence régionale de santé
Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Délégation départementale
des Alpes-Maritimes

Arrêté préfectoral n°2024-~~149~~
relatif au traitement de l'insalubrité du logement situé au
rez-de-chaussée de l'immeuble du 16 avenue Saint
Charles à Cannes 06400 section cadastrale n°CN0012.

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

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment le titre I^{er} du livre V et les articles L511-1 à L511-18, L511-22, L521-1 à L521-4, L541-1 et suivants et R511-1 et suivants ;

VU le code de la santé publique, notamment les articles L1331-22, L1331-23 et L1331-24 ;

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 l'arrêté préfectoral du 1^{er} 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 des inspecteurs de salubrité assermentés du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Cannes (SCHS) du 26 octobre 2023, concernant le local situé 16 avenue Saint-Charles à Cannes (06400), section cadastrale n°CN0012 ;

VU le courrier du 20 décembre 2023 adressé en recommandé avec accusé de réception dans le cadre de la procédure contradictoire à la SCI BROZZERS, domiciliée 14 boulevard de l'Abreuvement à Le Cannet (06110), l'informant des motifs ayant conduit à mettre en œuvre une procédure de traitement de l'insalubrité concernant le logement occupé par M.r Mathieu VEGER et lui demandant ses observations dans un délai de quinze jours ;

CONSIDERANT que les observations formulées par ARTHURIMMO, en tant que gestionnaire de la SCI BROZZERS, dans le cadre de la phase contradictoire, ne sont pas de nature à remettre en cause la réalité et la persistance des dangers constatés ;

CONSIDERANT le respect de la phase contradictoire et la persistance des dangers constatés pour la santé et la sécurité des personnes occupant ce logement ;

CONSIDERANT le rapport du SCHS de Cannes du 26 octobre 2023 constatant que ce local constitue un danger pour la santé des personnes, notamment compte tenu des désordres suivants :

- un enfouissement de l'espace de vie de plain-pied de près de 40% ;
- une absence de visibilité et de perspective horizontale vers l'extérieur laissée par l'unique fenêtre du logement située à une hauteur de 1.92m du sol ;
- un éclairage naturel insuffisant pour permettre l'exercice des activités normales de l'habitation sans le recours de la lumière artificielle ;



- une absence de dispositifs de ventilation efficaces permettant d'assurer une aération générale et permanente du lieu de vie ;
- une humidité excessive de l'air ambiant et dans les murs du logement, notamment sur la face interne des murs de façade et de la mezzanine ;
- un développement de moisissures sur toutes les zones humides des murs, sur les meubles et les affaires personnelles de l'occupant.

CONSIDERANT que cette situation d'insalubrité au sens des articles L1331-22 et 23 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- survenue ou aggravation de pathologies, notamment maladies pulmonaires, asthme et allergies ;
- atteintes à la santé mentale avec développement de troubles psychologiques, notamment syndromes dépressifs ;
- survenue de troubles de la vue ;

CONSIDERANT que le local est impropre à l'habitation ;

CONSIDERANT l'impossibilité de remédier à ce problème structurel par de simples travaux qui pourraient être prescrits en insalubrité ;

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

SUR PROPOSITION du directeur de l'agence régionale de santé ;

ARRETE

Article 1er :

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité du local situé au rez-de-chaussée du 16 avenue Saint-Charles à Cannes (06400), section cadastrale n°CN0012, la SCI BROZZERS, en sa qualité de propriétaire, est tenue de réaliser les mesures suivantes, dans un délai de **SIX MOIS** après notification de l'arrêté :

- faire cesser l'utilisation des lieux en tant qu'habitation ;
- procéder au relogement de l'occupant, M. Mathieu VEGER.

Article 2 :

Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par l'occupant, le local susvisé est interdit définitivement à l'habitation, à titre gracieux ou onéreux, dans un délai de **SIX MOIS** à compter de la notification du présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1 doit, dans un délai de **TROIS MOIS** à compter de la notification du présent arrêté, informer le préfet de l'offre de relogement qu'elle a proposée à l'occupant pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L511-18 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut pour la personne concernée d'avoir assuré le relogement de l'occupant, celui-ci sera effectué par l'autorité publique, aux frais des propriétaires, conformément à l'article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les locaux étant frappés d'une interdiction d'habiter, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer en principal ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'au départ du locataire.

A compter du départ de l'occupant, la personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute réutilisation des locaux à des fins d'habitation.

Article 3 :

La non-exécution des mesures prescrites par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 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 code de la construction et de l'habitation.

Article 4 :

La personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue de respecter la protection de l'occupant dans les conditions précisées aux articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe. Le loyer cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté et jusqu'à sa mainlevée.

Article 5 :

Si la personne mentionnée à l'article 1^{er} fait réaliser, de sa propre initiative, des travaux permettant de résorber cette situation d'insalubrité (suppression de l'impropriété à l'habitation de ce local), la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité et de l'interdiction d'habiter ne peut être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité.

Cette personne tient à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Article 6 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues par l'article L511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect des dispositions protectrices de l'occupant 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 7 :

Le présent arrêté est notifié à la personne mentionnée à l'article 1 par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception ainsi qu'à l'occupant. Il est affiché à la mairie de Cannes (06400) et sur la façade de la construction concernée.

Article 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes dans un 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 de la ministre chargée de la santé (direction générale de la santé - EA 2 - 14 avenue Duquesne - 75350 Paris 07 SP) dans un 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 Nice (18 avenue des Fleurs, 06000 Nice) 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. Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Article 9 :

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Il est transmis au maire de Cannes, au président de la communauté d'agglomération Cannes pays de Lérins, 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 10 :

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 Cannes, le maire de Cannes et le médecin directeur du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Cannes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet,
08 FEV 2026
Fait à Nice, le 08 février 2026
Le préfet des Alpes-Maritimes
Jehane BENSEDIRA
Secrétaire de mission
Politique de la ville et politiques sociales
SecrM - 4795