



# RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

**Recueil spécial 252.2023 - édition du 19/10/2023**



PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

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

Arrêté préfectoral n°2023-869  
modifiant l'arrêté préfectoral n°2023-858 relatif au  
traitement de l'insalubrité du logement mansardé situé au  
dernier étage de l'immeuble sis à Nice, 9 rue Pairolière  
(06300), section cadastrale KP 0046, lot n° 9.

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<sup>er</sup> du livre V et les 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 et suivants ;

VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-22, L.1331-23 et L.1331-24 ;

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<sup>er</sup> janvier 1980 modifié portant règlement sanitaire départemental ;

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

VU le rapport motivé de deux inspectrices de salubrité assermentées du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Nice (SCHS) du 17 juillet 2023 concernant le local situé 9 rue Pairolière à NICE, (06300), section cadastrale KP 0046 ;

VU le courrier du 30 août 2023 engageant la procédure contradictoire adressé en recommandé avec accusé de réception à Monsieur Yvan RAGOT, propriétaire dudit local, domicilié 11 avenue de Flirey à Nice (06000), l'informant des motifs ayant conduit à mettre en œuvre une procédure de traitement de l'insalubrité concernant le logement anciennement occupé par Monsieur Vianney COUFFIN, et lui demandant ses observations dans un délai de quinze jours ;

CONSIDERANT que la notification du courrier contradictoire par voie de recommandé le 31 août 2023 à Monsieur Yvan RAGOT permet de valider le respect de la phase contradictoire ;

CONSIDERANT l'absence d'éléments transmis par le propriétaire de nature à remettre en cause la réalité et la persistance des dangers constatés ;

CONSIDERANT le rapport du SCHS de Nice du 17 juillet 2023 constatant que ce logement constitue un danger pour la santé des personnes susceptibles de l'occuper, notamment compte tenu des désordres suivants :

- une hauteur sous plafond sur 70% de la superficie de l'unique pièce de vie inférieure à 2,20m ;



- une surface habitable sous 2,20 m de 2,3 m<sup>2</sup>, ce qui est très largement inférieur aux 9 m<sup>2</sup> minimum de surface habitable requis par la réglementation ; cette surface est de plus occupée sur 0,75 m<sup>2</sup> par la trappe d'accès au local ;
- un accès au logement par un escalier non sécurisé et une trappe d'accès dépourvue de garde-corps ;
- l'absence d'aération réglementaire dans la pièce de vie équipée d'un coin cuisine.

CONSIDERANT que cette situation d'insalubrité au sens des articles L.1331-22 et L.1331-23 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 d'atteinte à la santé mentale avec développement de troubles psychologiques, notamment syndromes dépressifs ;
- risques de chutes.

CONSIDERANT que le local est par nature impropre à l'habitation ;

CONSIDERANT l'impossibilité de remédier à ce problème structurel d'impropriété à l'habitation 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 9 rue Pairolière à NICE (06300), dernier étage, section cadastrale KP 0046, Monsieur Yvan RAGOT est tenu à compter de la notification du présent arrêté, de réaliser les mesures suivantes :

- cessation de la mise à disposition du local à des fins d'habitation ;

**Article 2 :**

Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés, le local susvisé est interdit définitivement à l'habitation, à titre gracieux ou onéreux, à compter de la notification du présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> 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 L.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 4 :**

Si la personne mentionnée à l'article 1 a 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 pourra 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 5 :**

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.511-22 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 6 :**

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant la date certaine à la réception ainsi qu'à l'occupant. Il sera affiché à la mairie de Nice et sur la façade de l'immeuble.

**Article 7 :**

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 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 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](http://www.telerecours.fr).

**Article 8 :**

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Il est transmis au maire de Nice, au président de la métropole Nice Côte d'Azur, 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 R.511-7 du code de la construction et de l'habitation.

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

Fait à Nice, le 17 OCT 2023

Le préfet des Alpes-Maritimes

Pour le Préfet,  
La Sous-Préfète chargée de mission  
politique de la ville et politiques sociales  
SPCM - 4795

Jehane BENSEDIRA

Annexe : articles L.521-1 et suivants du CCH

## PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

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

Arrêté préfectoral n°2023-870  
modifiant l'arrêté préfectoral n°2023-859 relatif au  
traitement de l'insalubrité de la maison individuelle située  
152 route du Cannet à Mougins (06250), cadastrée 000  
CK parcelle 102.

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<sup>er</sup> du livre V et les 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 et suivants ;

VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-22, L.1331-23 et L.1331-24 ;

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<sup>er</sup> 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 de l'agence régionale de santé (ARS) du 28 juillet 2023 concernant la maison individuelle située 152 route du Cannet à Mougins (06250), cadastrée 000 CK parcelle 102.

VU le courrier du 10 août 2023, adressé en recommandé avec accusé de réception dans le cadre de la procédure contradictoire, à Mme Nicole BAUDET domiciliée, résidence Le Palladium, 2 boulevard Tzaréwitch à Nice (06000), l'informant des motifs qui ont conduit à mettre en œuvre une procédure de traitement de l'insalubrité concernant la maison individuelle située 152 route du Cannet à Mougins (06250), et lui demandant ses observations dans un délai d'un mois ;

CONSIDERANT que les observations formulées par Mme Nicole BAUDET dans son courrier du 07 septembre 2023, dans le cadre de la phase contradictoire, portent sur la nature des travaux à entreprendre et ne sont pas de nature à remettre en cause la réalité ou la persistance des danger) constatés,

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

CONSIDERANT le rapport de l'ARS du 10 août 2023 constatant que ce logement constitue un danger pour la santé des personnes susceptibles de l'occuper, notamment compte tenu des désordres suivants :

- importantes dégradations du bâti susceptibles de menacer sa stabilité et entraîner la chute d'éléments ;
- dégradation des parois intérieures du logement, instabilité des sols et risque d'effondrement potentiel ;
- absence d'étanchéité à l'air et à l'eau liée au mauvais état des ouvrants extérieurs et intérieurs ;
- dégradation de la toiture et de ses accessoires pouvant entraîner des infiltrations d'eau ;
- absence de dispositif de chauffage entraînant l'utilisation d'un appareil de combustion non étanche, pouvant être source d'intoxication au monoxyde de carbone ;



- dangerosité de l'installation électrique (absence de différentiel 30 mA, présence de fils et dominos non protégés, obsolescence des composants) ;
- présence de déchets et matériaux à proximité de l'immeuble ;
- absence d'entretien des lieux (végétation invasive, déchets).

CONSIDERANT 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 :

- prolifération de nuisibles (mouches, rongeurs, insectes) pouvant engendrer des pathologies notamment infectieuses ou parasitaires ;
- accidents, chutes, chocs, fractures, décès ;
- survenue ou aggravation de pathologies, notamment maladies pulmonaires et allergies (liées à l'humidité), de maladies cardio-vasculaires, arthrites et assimilées, dépression ;
- incendie, hypothermie, intoxication au CO, pathologies et atteintes à la santé mentale ;
- électrisation ou électrocution, brûlures et incendie ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger avant toute nouvelle occupation ;

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

### ARRETE

**Article 1er :**

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans la maison individuelle actuellement inoccupée située 152 route du Cannet à Mougins (06250), cadastrée 000 CK parcelle 102, Mme Nicole BAUDET est tenue de réaliser à compter de la notification du présent arrêté, et avant toute remise en location du bien, selon les règles de l'art, les travaux suivants :

- sécuriser les lieux afin d'écartier tout risque lié à la chute d'éléments du bâti ;
- faire vérifier la couverture et exécuter tous travaux nécessaires aux ouvrages de couverture et à leurs accessoires pour assurer l'étanchéité durable desdits ouvrages ;
- effectuer les réparations nécessaires afin d'assurer l'étanchéité des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales ;
- assurer le bon fonctionnement, l'étanchéité et la stabilité de l'ensemble des menuiseries extérieures ;
- évacuer les déchets présents sur la parcelle ;
- assurer un entretien régulier et satisfaisant des espaces extérieurs ;
- procéder à la réparation ou au remplacement des ouvrants afin que leur ouverture et leur étanchéité puissent être assurées ;
- procéder à la réparation des parois intérieures (sol, plafond, cloisons) ;
- prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'assurer la ventilation générale et permanente du logement dans le respect des prescriptions réglementaires en matière d'aération des logements ;
- faire installer un moyen de chauffage fixe, suffisant et adapté aux caractéristiques du logement ;
- faire vérifier la sécurité de l'installation électrique et procéder, si nécessaire à sa sécurisation, par un professionnel qualifié ; solliciter une attestation de conformité par un organisme agréé.

**Article 2 :**

Compte tenu de la nature et de l'importance des travaux à entreprendre et du danger encouru par les occupants, les locaux, actuellement vacants, sont interdits temporairement à l'habitation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à sa mainlevée.

**Article 3 :**

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne peut être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à la disposition de l'administration tout justificatif attestant de la bonne réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

**Article 4 :**

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible 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, à exécuter avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à cet article L.511-22.

**Article 5:**

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. Il est affiché à la mairie de Mougins et sur la façade de la construction concernée.

**Article 6 :**

Le présent arrêté est transmis au maire de Mougins, au président de la communauté d'agglomération de 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 R.511-7 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 7 :**

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 colonel commandant le groupement de la gendarmerie nationale des Alpes-Maritimes et le maire de Mougins sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nice, le **17 OCT. 2023**

Le préfet des Alpes-Maritimes

Pour le Préfet,

La Sous-Préfète chargée de mission  
politique de la ville et politiques sociales  
SPCM - 4795

**Jehane BENSEDIRA**

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 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. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

S O M M A I R E

A.R.S	PACA.....	2
	Delegation Departementale des AM.....	2
	sante environnement.....	2
	AP 2023.869 modif. Nice KP 0046 lot 9.....	2
	AP 2023.870 modif. Mougins 000CK parcelle 102.....	5

Index Alphabétique

AP 2023.869 modif. Nice KP 0046 lot 9.....	2
AP 2023.870 modif. Mougins 000CK parcelle 102.....	5
Delegation Departementale des AM.....	2
A.R.S PACA.....	2