



**PRÉFET  
DE LA MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Agence Régionale de Santé Grand Est

Délégation Territoriale de la Marne

Service Santé-Environnement

**Arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité de l'immeuble sis**

**25 route de Marson (AE 14) 51470 MONCETZ-LONGEVAS**

*Le Préfet du département de la Marne,*

*Chevalier de la Légion d'Honneur,*

*Officier de l'Ordre National du Mérite,*

**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 et R. 511-1 et suivants ;

**Vu** le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1331-22, L. 1331-24, et ses articles R.1331-14 à R.1331-16, et R.1331-24 et suivants ;

**Vu** la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

**Vu** le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des Agences Régionales de Santé (ARS) ;

**Vu** le décret du 16 mars 2022 nommant Monsieur Henri PREVOST, Préfet du département de la Marne ;

**Vu** le décret du 25 août 2023 nommant Monsieur Raymond YEDDOU, secrétaire général du département de la Marne, sous-préfet de Châlons-en-Champagne ;

**Vu** le décret du 21 mai 2024 portant nomination de Madame Christelle RATIGNIER-CARBONNEIL en qualité de Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Grand Est ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 08 août 1979 modifié établissant le Règlement Sanitaire Départemental de la Marne et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation et assimilés,

**Vu** l'arrêté préfectoral portant mise en demeure de faire cesser un danger imminent pour la santé et la sécurité physique des personnes concernant le logement du 25 route de Marson

51470 Moncetz-Longevas, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2024, et notifié par courrier le 18 octobre 2024 ;

**VU** le protocole départemental relatif aux relations entre le Préfet du département de la Marne et l'Agence Régionale de Santé Grand Est du 24 avril 2013 ;

**VU** le rapport du Service Santé-Environnement de la Délégation Territoriale de la Marne de l'Agence Régionale de Santé Grand Est, relatif à l'état de salubrité du logement sis 25 route de Marson 51470 Moncetz-Longevas, en date du 23 décembre 2024 ;

**VU** le courrier notifié le 12 février 2025, lançant la procédure contradictoire, adressé à Monsieur LENFANT Clyde, domicilié au 80 rue du Docteur Lemoine 51100 Reims, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui ayant demandé ses observations dans un délai maximum de 45 jours ;

**VU** l'absence de réponse et vu la persistance de désordres mettant en cause la santé ou la sécurité physique des personnes (occupants et tiers) ;

**CONSIDERANT** le rapport du Service Santé-Environnement de la Délégation Territoriale de la Marne de l'Agence Régionale de Santé Grand Est, en date du 23 décembre 2024, constatant que cet immeuble constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des personnes compte tenu des désordres suivants :

Concernant les structures :

- il n'a pas été possible d'apprécier l'état de la toiture depuis l'extérieur. En effet, l'ensemble de la toiture est recouvert d'une bâche en raison de sa dégradation ;
- les plafonds de l'étage sont fortement humides et dégradés en raison d'importantes infiltrations ;
- le plafond s'est effondré au niveau de deux des quatre chambres de l'étage ;
- la charpente, visible depuis les trous formés par l'effondrement des plafonds, est humide. Des joints et fissures sont visibles au niveau des tuiles ;
- le plafond de l'une des quatre chambres de l'étage présente des dégradations dues à l'humidité (cloques, déformation) qui présagent d'un risque d'effondrement ;
- les poutres transversales de la mezzanine de la chambre du rez-de-chaussée ne sont plus toutes dans l'axe de leur support ;
- dans l'une des chambres de l'étage, le plancher s'est ajouré, donnant vue sur le séjour en contrebas ;
- au vu des désordres relevés et sus mentionnés, un risque de chute d'éléments existe, et un doute subsiste quant à l'état structurel du bâti qui reste à vérifier.

Concernant l'étanchéité :

- l'effondrement des plafonds au niveau des chambres du 1<sup>er</sup> étage donnent un accès direct aux tuiles de la toiture ce qui rend le logement non étanche et mal isolé.

Concernant la sécurité des personnes :

- le plafond s'effondre sur deux des chambres de l'étage à la suite d'infiltrations. Cet effondrement des plafonds, sur les planchers en contre bas laisse présager d'un risque d'effondrement des planchers de l'étage ;

- les diagnostics techniques obligatoires n'ont pas été présentés. Il convient de vérifier qu'ils sont bien exigibles et le cas échéant, ceux-ci devront être réalisés et annexés au bail.

Concernant l'aération des pièces principales, cuisines et pièces de service :

- le logement ne dispose pas de système de renouvellement d'air général et permanent fonctionnel ;
- absence d'extraction d'air notamment dans les cabinets d'aisances, absence d'entrée d'air frais en partie basse dans la cuisine , absence de détalonnage de certaines portes, absence d'entrée d'air frais dans les pièces sèches ;
- orifices de ventilation bouchés dans la salle de bains du rez-de-chaussée et dans le séjour ;
- Impossibilité d'ouvrir la fenêtre de la salle de bains du 1<sup>er</sup> étage.

Concernant l'appréciation globale des manifestations d'humidité :

- le logement présente des manifestations d'humidité dont certaines causes ont pu être identifiées (infiltrations). Cette situation contribue au développement de moisissures (surface >3 m<sup>2</sup>) et à l'effondrement des sous-plafonds ;

Concernant l'électricité :

- l'installation électrique n'est pas sécurisée. En effet, des éléments électriques sous tension sont facilement accessibles ;
- l'installation électrique de coupure d'urgence est située au milieu des escaliers d'accès à l'étage. Son accès en cas de nécessité est dangereux.

Concernant le gaz :

- la gazinière est reliée à la bombonne de gaz par un flexible de douche. Les occupants ont indiqué à l'inspection que ce tuyau à l'usage inapproprié a été installé par l'un des différents propriétaires qui se sont succédé, peu après leur arrivée.

Concernant les équipements :

- il a été relevé une absence de chauffage fonctionnel dans la salle d'eau.

**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 :

- risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies ;
- risques d'atteintes à la santé mentale ;
- risques de survenue d'accidents ;
- risque d'électrisation et/ou d'électrocution ;
- risques d'intoxications par le monoxyde de carbone ;
- risques de survenue de maladies spécifiques (Composés Organiques Volatils, odeur nocive).

- la mezzanine présente dans la chambre du rez-de-chaussée est dépourvue de garde-corps, son accès se fait via une échelle non fixée ;
- Les escaliers d'accès à l'étage et à la cave ne sont pas sécurisés (absence de main-courante, absence d'éclairage ;
- l'accès au séjour se fait en passant au-dessus de planches posées au sol, qui servent à obstruer un escalier permettant l'accès à la cave. Ces planches de bois se sont disloquées lorsqu'elles ont été soulevées pendant la visite, laissant le trou ouvert et non sécurisé ;
- les charnières des volets de l'étage sont très fortement détériorées. Les volets menacent de chuter, notamment sur la voie publique.

**Concernant l'éclairage naturel :**

- les fixations des volets sur l'ensemble du logement sont dégradées ce qui les rendent inutilisables. Les volets sont donc fermés ne permettant pas l'éclairage naturel du logement.

**Concernant l'isolation thermique :**

- le Diagnostic de Performance Energétique a été transmis par mail à l'ARS le 1<sup>er</sup> octobre 2024. Le diagnostic conclut sur un lettrage F et une insuffisance d'isolation du plancher bas et de la toiture/plafond.

**Concernant l'état des surfaces intérieures et la facilité d'entretien :**

- le plafond de l'une des quatre chambres de l'étage présente des dégradations dues à l'humidité (cloques, déformations) ;
- le plafond s'effondre sur deux chambres de l'étage à la suite d'infiltrations ;
- un mur de la de bain au 1<sup>er</sup> étage est en craie, avec une surface salie mais non lessivable ;
- de tels désordres sont également présents dans le séjour et la salle à manger.

**Concernant le risque d'intoxication au CO :**

- présence d'un poêle à bois vétuste. Ce poêle est installé dans une pièce sans amenée d'air comburant et non munie des aérations réglementaires ;
- le conduit d'évacuation des gaz viciés traverse de manière apparente l'une des chambres de l'étage. Son installation ne semble pas être conforme ;
- les occupants ont indiqué à l'équipe d'inspection que le poêle devenait rouge de son utilisation, rendant son utilisation dangereuse ;
- la gazinière est reliée à la bombonne de gaz par un flexible de douche. Les occupants ont indiqué à l'inspection que ce tuyau à l'usage inapproprié a été installé par l'un des différents propriétaires qui se sont succédés, peu après leur arrivée.

**Concernant les risques sanitaires particuliers :**

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

Sur proposition de la Directrice de l'Agence Régionale de Santé Grand Est, et du Secrétaire Général de la préfecture de la Marne

## **ARRÊTÉ**

### **Article 1**

A des fins de publication foncières, l'immeuble concerné par cet arrêté est désigné comme tel dans le relevé d'état-réponse : Immeuble située dans la commune de MONCETZ-LONGEVAS, parcelle cadastrale AE 14, propriété acquise par LENFANT né le 31/08/2004 par vente (date de l'acte : 19/12/2024 ; date de dépôt : 10/01/2025) de RAYE né le 12/08/1973, et DE RAGUENEL DE MONTMOREL né le 06/07/1981, identifiée par la référence d'enlissement 5104P04 2025P3284.

Pour mémoire, les travaux demandés dans le cadre de la procédure d'urgence :

- A réaliser avant le 3 novembre 2025 :
  - o la prise de toute disposition pour éviter le risque de chute de personnes ;
  - o la prise de toute disposition pour éviter le risque de chute d'éléments.
  
- A réaliser avant le 18 novembre 2025 :
  - o le prise de toute disposition pour éviter les risque d'électrification et d'incendie avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié ;
  - o la prise de toute disposition pour s'assurer de la stabilité des éléments structurants (notamment la toiture), avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié ;
  - o remise en état des installations de chauffages et des systèmes d'évacuations des gaz de combustion (poêle à bois), création des ventilations réglementaires dans les pièces, avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié.

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans l'immeuble sis 25 route de Marson (parcelle AE 14) 51470 Moncetz-Longevas, Monsieur LENFANT Clyde, propriétaire de l'immeuble, ou ses ayants droits, sont tenus de réaliser dans un délai d'un an à compter de la notification du présent arrêté les mesures suivantes selon les règles de l'art :

- remettre en état la toiture (étanchéité et stabilité) ;
- remettre en état les accessoires de toitures (gouttières, chéneaux, descentes...) et les raccorder au réseau d'eaux pluviales existant ;
- remettre en état ou remplacer les menuiseries pour en assurer l'étanchéité, le fonctionnement normal et la stabilité ;
- rechercher et supprimer les causes d'humidité ;
- remettre en état les revêtements de murs intérieurs, des sols et des plafonds détériorés par l'humidité ou dégradés ;



- mettre en sécurité l'escalier d'accès à l'étage et les fenêtres de l'étage (quand la partie basse des fenêtres se trouve à moins de 90 cm du plancher), notamment par la pose des garde-corps et de mains-courantes réglementaires ;
- prise de toutes dispositions pour rendre habitable les chambres en permettant un éclairage naturel suffisant;
- mettre en sécurité l'installation électrique avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié ;
- installer les ventilations réglementaires pour assurer le renouvellement permanent de l'air ;
- pose des ventilations réglementaires dans les pièces équipées d'appareils à combustion ;
- remettre en état des installations de chauffage et des systèmes d'évacuation des gaz de combustion (poêle à bois) avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié ;
- installer une alimentation en gaz des appareils à combustion (gazinière) conforme à la réglementation ;
- mettre à disposition un moyen de chauffage suffisant et sécurisé, adapté aux caractéristiques du logement et notamment à l'isolation ;
- réaliser une isolation thermique adaptée à la nature du bâtiment et ses caractéristiques;
- fournir le Constat de Risque d'Exposition au plomb (CREP) ; le cas échéant, supprimer l'accessibilité des peintures contenant éventuellement du plomb. Les interventions devront être réalisées en l'absence d'enfants. A l'issue des travaux, un nettoyage minutieux et à l'humide devra garantir l'absence de poussière contaminées.

Lors des interventions, notamment sur les murs (perçage, saignées...), toutes les précautions devront être prises pour l'exécution des travaux prescrits de façon à ne pas générer un risque supplémentaire pour les occupants par la dispersion de poussières potentiellement chargées en plomb ou amiante.

## **Article 2 :**

Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les occupants, les locaux sis 25 route de Marson (AE 14) 51470 Moncetz-Longevas sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter de la notification de l'arrêté préfectoral du 01 octobre 2024 relatif au danger imminent pour la santé ou la sécurité physique des personnes concernant le logement du 25 route de Marson 51470 Moncetz-Longevas, et jusqu'à la main levée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

La personne mentionnée à l'article 1 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.

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci sera effectué par le préfet/autorité publique, aux frais du propriétaire en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas d'une occupation par un propriétaire-occupante, faute pour celui-ci de pouvoir assurer son hébergement temporaire, celui-ci sera effectué par le préfet/autorité publique.

### **Article 3**

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 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.

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 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**

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter la protection 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.

### **Article 5**

La mainlevée du présent arrêté de traitement d'insalubrité et de l'interdiction d'habiter ne pourra 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 (Agence Régionale de Santé Grand Est – Délégation Territoriale de la Marne – 8 bis rue des Brasseries – CS 40513 – 51007 Châlons-en-Champagne) tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

### **Article 6**

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, sous peine des sanctions prévues à cet article L. 511-22.

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**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, 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**

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Il est transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, 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 présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication auprès de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne (25, rue du Lycée – 51036 Châlons-en-Champagne Cedex). Le tribunal administratif peut être saisi via une requête remise ou envoyée au greffe et également par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Un recours administratif peut suspendre le délai du recours contentieux, s'il est formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, selon une des formes suivantes :

- recours gracieux, adressé à Monsieur le Préfet de la Marne (1, rue de Jessaint - 51036 Châlons-en-Champagne Cedex),

- recours hiérarchique, adressé au Ministre chargé de la santé (Direction Générale de la Santé - EA2 14, avenue Duquesne 75350 Paris 07 SP).

Le recours contentieux court à compter de la décision explicite ou implicite (au terme d'un délai de deux mois) de rejet du recours administratif.



## **Article 10**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Marne, la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé Grand Est, le Directeur Départemental des Territoires de la Marne, la Directrice Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations de la Marne, le maire de Moncetz-Longevas, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Châlons-en-Champagne, le

**05 AOUT 2025**

**Le Secrétaire Général**

**Raymond YEDDOU**



