

DIRE RELATIF A UN ARRETE PORTANT MISE EN DEMEURE

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE 26 FEVRIER

Au Greffe du Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie immobilière du Tribunal judiciaire de TOULOUSE et par devant nous greffier :

A COMPARU :

Me MATHIEU SPINAZZE, avocat associé de **la SELARL DECKER** et celui du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE PY sis à TOULOUSE (31500) 10 rue Fontenay représenté par son syndic en exercice, ADL IMMOBILIER SAS inscrit au RCS de TOULOUSE sous le numéro SIRET 301 169 116 dont le siège social est 22 bis avenue Honoré Serres CS 71518, 31015 TOULOUSE CEDEX 6 agissant poursuites et diligences par son gérant, Mr Franck COIBION ès-qualité

LEQUEL A ANNEXE AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE :

L'arrêté de la Direction de la Protection des Populations -Service Communal d'Hygiène et de Santé (S.C.H.S) portant mise en demeure pour l'élimination de tout risque imminent concernant le logement situé au 3^e étage, Bâtiment 1, porte à gauche de l'immeuble sis 10, rue Fontenay à Toulouse, en date du 28 juillet 2025

Objet de la procédure de saisie immobilière

Il est particulièrement attiré l'attention des enchérisseurs sur les articles 1 et 2 dudit arrêté.

Il appartiendra à l'adjudicataire d'en faire son affaire personnelle.

Desquelles comparution et dire lui avons donné acte.

Et il a signé avec nous, Greffier
Le 26 février 2026



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mairie de Toulouse
Direction de la protection des populations
Service communal d'hygiène et de santé
S.C.H.S

**Arrêté portant mise en demeure pour l'élimination de tout risque imminent
concernant le logement situé au 3^{ème} étage, bâtiment 1, porte à gauche
de l'immeuble sis 10, rue Fontenay à Toulouse
(référence cadastrale 805 AD 589)**

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne
Officier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite

Vu le code de la santé publique et notamment ses articles R. 1331-31, R. 1331-43, R. 1331-45 et L. 1311-4 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 23 février 1979 portant règlement sanitaire départemental de la Haute-Garonne;

Vu le signalement en date du 26 juin 2025 ;

Vu le rapport du service communal d'hygiène et de santé (S.C.H.S) de la mairie de Toulouse en date du 23 juillet 2025, relatant les faits constatés dans le logement situé au 3^{ème} étage, bâtiment 1, porte à gauche de l'immeuble sis 10, rue Fontenay à Toulouse et cadastré 805 AD 589, actuellement occupé par M.xx, propriétaire ;

Considérant qu'il ressort de ces éléments que :

- le logement est sale et mal entretenu (articles R. 1331-41, R. 1331-43 et R. 1331-45 du CSP) :

- le logement est encombré sur toute sa surface au sol et sur une partie de sa hauteur de cartons, objets divers, légumes et fruits en décomposition, matériaux de construction ;
- le lit est en partie recouvert de cartons, papiers, objets divers ;
- les équipements sanitaires du logement sont déposés (déconnexion de l'alimentation en eau de l'évier, WC déposé) ;

- des déchets organiques sont présents sur le balcon, dans des seaux couverts ;
- des moucheron sont présents dans le logement.

- l'installation électrique présente des défauts susceptibles de mettre en cause la sécurité des utilisateurs par risque d'électrocution, d'électrification et/ou de départ de feu (article R. 1331-31 du code de la santé publique) :

- l'installation électrique est dangereuse en raison de l'absence totale de protection mécanique (fils à nus, volants ou transitant au sol) ;
- le disjoncteur principal 500mA situé à l'entrée du logement est non protégé et alimente, via des fils sous tension au sol, le tableau de répartition situé dans le couloir ;
- le tableau de répartition, non protégé, est dépourvu de mise à la terre et de dispositif différentiel 30mA. Il alimente les différentes prises, éclairages chauffages électriques d'ap-proches via des fils non protégés et volants.

- l'installation de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude par combustion présente un défaut d'entretien susceptible de mettre en cause la sécurité de l'occupant (article 52 du règlement sanitaire départemental) :

- le logement est équipé d'une chaudière gaz dont le contrat d'entretien ne nous est pas présenté ;
- le logement est équipé d'une gazinière, dont 3 brûleurs sur 4 semblent hors service ;
- le robinet d'alimentation en gaz de ville est cependant fermé.

- le bâtiment et ses abords présentent des dégradations et un manque d'entretien susceptibles de mettre en cause la santé et la sécurité des occupants (article R. 1331-46 du code de la santé publique) :

- la cloison portant l'encadrement de porte d'accès à la cuisine menace de s'effondrer.

Considérant que cette situation présente un danger grave et imminent pour la santé publique, notamment pour celle de l'occupant et de son voisinage et qu'elle nécessite une intervention urgente afin d'écartier tout risque biologique par prolifération de bactéries ou champignons pathogènes, de prolifération de nuisibles, d'électrocution, d'incendie et de chute de personne.

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,

Arrête :

Art.1^{er} : Monsieur Michel DEMUR, propriétaire occupant du logement, situé au 3^{ème} étage, bâtiment 1, porte à gauche, de l'immeuble sis 10, rue Fontenay à Toulouse et cadastré 805 AD 589, est mis en demeure, dans un délai de **7 jours** à compter de la notification du présent arrêté, d'exécuter les mesures suivantes :

- évacuer l'ensemble des objets divers et déchets jonchant le sol et les surfaces du logement ;
- effectuer un nettoyage et une désinfection du logement ;
- procéder à la désinsectisation du logement ;
- procéder à tous travaux pour sécuriser les installations électriques et de gaz du logement ;
- procéder à tous travaux pour purger les cloisons qui menacent de s'effondrer.
- fournir les attestations de mise en conformité des installations électriques et gaz établies par un professionnel qualifié.

Art. 2 : En cas d'inexécution des mesures prescrites dans le délai imparti, le maire de Toulouse ou, à défaut le préfet, procédera à leur exécution d'office aux frais de l'occupant sans autre mise en demeure préalable.

La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

Art. 3 : Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1^{er} par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Art. 4 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse (68 rue Raymond IV, 31000 TOULOUSE) dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux a été déposé au préalable, soit par courrier soit par l'application informatique télerecours accessible sur le site <http://www.telerecours.fr>.

En cas de recours hiérarchique formé devant le ministre chargé de la santé et de l'accès aux soins (direction générale de la santé - EA 2 - 14, avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP), le silence gardé pendant plus de quatre mois sur ce recours vaut décision de rejet.

Art. 5 : Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne, la directrice départementale des territoires de la Haute-Garonne, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités de la Haute-Garonne, le directeur interdépartemental de la police nationale de la Haute-Garonne, les officiers et agents de police judiciaire et le maire de Toulouse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Toulouse, le **28 JUIL. 2025**

Pour le Préfet et par délégation
la Secrétaire Générale Adjointe
la Sous-préfète à la ville

Barbara BALLAVOISNE

ANNEXE

Code de la Santé Publique

Article L. 1311-4

(Modifié par LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 104 (V))

En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'État dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au présent chapitre.

Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou à défaut le représentant de l'État dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci.

La créance de la collectivité publique qui a fait l'avance des frais est alors recouvrée comme en matière de contributions directes. Toutefois, si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'État.

Article R1331-31. – L'installation électrique est sécurisée et comporte un dispositif de coupure générale de l'alimentation électrique dans le logement.

Art. R. 1331-41. – Aucun objet ou débris n'est projeté à l'extérieur des locaux d'habitation ni à leurs abords. «L'entreposage ou l'accumulation de débris, objets ou substances diverses susceptibles de causer une insalubrité, un accident ou un risque d'épidémie, notamment en attirant et favorisant la prolifération des animaux causes de nuisances pour la santé humaine, est interdit. «Les dispositifs de compostage domestique des bio-déchets sont admis, sous réserve qu'ils ne soient pas une cause d'insalubrité, notamment en favorisant la prolifération de rongeurs.

Art. R. 1331-43. – Les locaux d'habitation sont, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, propres et bien entretenus.

Art. R. 1331-45. – Toutes mesures nécessaires sont prises pour prévenir la prolifération d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine, notamment les punaises de lit, dans les locaux d'habitation et, s'il y a lieu et en urgence, pour y remédier, notamment par déblaiement, nettoyage, désinfection, dératisation et désinsectisation des locaux par des procédés biologiques ou physiques. «Le traitement des locaux d'habitation en vue de les désodoriser, désinfecter ou désinsectiser par des procédés introduisant dans l'air des produits nocifs ou toxiques, notamment le formol ou l'ozone, ou émettant des rayonnements notamment des rayonnements ultra-violet, ne peut être réalisé lorsque ces locaux sont occupés et doit être suivi de leur aération avant une nouvelle occupation.

Article R1331-46. – Les bâtiments accueillant des locaux d'habitation et leurs abords ainsi que les parties à usage commun des bâtiments d'habitation collectifs font l'objet d'un entretien satisfaisant, assuré notamment par la réalisation périodique des mesures et travaux nécessaires, à la charge des personnes auxquelles cette obligation incombe.

Toute détérioration imprévue susceptible d'emporter des effets négatifs pour la santé et la sécurité des personnes fait sans délai l'objet d'une réparation au moins provisoire.

Règlement Sanitaire Départemental

Article 52 - Installations de gaz. – Toutes les installations nouvelles ou transformations d'installations de distribution de gaz doivent être conformes aux dispositions réglementaires les concernant

DIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE 27 FEVRIER

Au Greffe du Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie immobilière du Tribunal judiciaire de TOULOUSE et par devant nous greffier :

A COMPARU :

Me MATHIEU SPINAZZE, avocat associé de **la SELARL DECKER** et celui du :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE PY sis à TOULOUSE (31500)
10 rue Fontenay** représenté par son syndic en exercice, ADL IMMOBILIER SAS inscrit au RCS de TOULOUSE sous le numéro SIRET 301 169 116 dont le siège social est 22 bis avenue Honoré Serres CS 71518, 31015 TOULOUSE CEDEX 6 agissant poursuites et diligences par son gérant, Mr Franck COIBION ès-qualité

LEQUEL A INDIQUE :

Suivant acte de décès en date du 10 février 2026, Mrxx, saisi dans la présente procédure est décédé, le décès ayant été constaté le 3 février 2026.

En application de l'article 371 du CPC, après l'ouverture des débats, le décès n'est pas interruptif de l'instance.

Vu le jugement d'orientation en date du 22 janvier 2026

La procédure sera poursuivie à l'encontre des héritiers connus à savoir :

1/ Mr xxx

2 / Mr xxx

Et 3/

Mr x

-Mr x

Tous deux venant par représentation de leur mère **x**

Et tous pris en leur qualité d'héritiers de **Mr x**

Appelés en la cause suivant assignation en cours de signification.

Desquelles comparution et dire lui avons donné acte.

Et il a signé avec nous, Greffier

Le 27 février 2026