



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTÉ n°19 - 2280 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation,
appartenant à Madame MERCHER Marie Andrée Viviane,
édifié sur la parcelle cadastrée IL 117, au 4B chemin des Acacias - La Bretagne -
sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS**

---0---

LE PREFET DE LA REUNION
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le Code de la santé publique et notamment ses articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 à R1331-11 ;

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.521-1 à L.521-4, L.541-2 et L.541-3;

VU les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du Code Civil;

VU le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent;

VU le Règlement Sanitaire Départemental de La Réunion ;

VU l'arrêté préfectoral n°2018-1920/SG/DRECV du 03 octobre 2018 portant désignation des membres du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques de la Réunion (CODERST);

VU le rapport de la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 26 avril 2019 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 28 mai 2019 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier;

CONSIDÉRANT que l'immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants : présence de déchets ; défauts d'étanchéité des ouvrages d'assainissement ; détérioration des matériaux de construction : cloisons intérieures, ossature bois, toiture ; matériaux de construction inadaptés : cloisons intérieures en contreplaqué de faible épaisseur ; entrées d'air parasites ; infiltrations d'eau ; surface de sol irrégulière ; installation électrique insuffisamment sécurisée ; humidité excessive liée notamment à des infiltrations d'eau et à la dégradation de certains équipements ; défaut de ventilation du WC ; hauteur sous plafond insuffisante ; défaut d'isolation acoustique des menuiseries.

CONSIDÉRANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité du logement ;

CONSIDÉRANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution ;

SUR proposition de la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : L'immeuble situé 4B chemin des Acacias – La Bretagne – Sainte Clotilde, sur la parcelle cadastrée IL 117, sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS, propriété de Madame MERCHER Marie Andrée Viviane, domiciliée au n°67 chemin des fougères – La Bretagne 97490 SAINTE-CLOTILDE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement est identifié par le numéro INVAR 4110140163 V ; il est occupé par la famille DELESCOUBLE Éline (1 adulte et 3 enfants).

ARTICLE 2 : Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage, les mesures ci-après :

Bâtiment :

Équipements :

- réfection des ouvrages d'assainissement afin de supprimer tout écoulement à même le sol ;

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- réfection ou remplacement de toutes les boiseries dégradées par l'humidité et les insectes xylophages ;
- suppression et remplacement des matériaux de constructions inadaptés ;

Étanchéité et isolation thermique :

- rénovation de la toiture afin de supprimer les infiltrations d'eau ;
- réfection de l'étanchéité des murs ;
- traitement des remontées capillaires ;

Logement :

Structure / organisation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de hauteur sous plafond dans toutes les pièces ;
- toutes mesures nécessaires pour assurer une isolation correcte du logement, notamment par la pose de menuiseries intérieures ;

Sécurité :

- réfection des surfaces de sol afin d'éviter tout risque de chute ;

Humidité / aération / ventilation :

- recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements et boiseries dégradés en portant une attention particulière à la suppression des moisissures ;
- réfection des revêtements des pièces humides
- traitement des remontées capillaires ;
- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation du WC et des pièces de services, en créant des amenées d'air frais en partie basse, et des extractions d'air vicié donnant sur l'extérieur, en partie haute ;

Équipements :

- réfection de l'installation électrique ; les travaux doivent donner à la délivrance, par le consuel ou un bureau de contrôle, d'un certificat attestant de la mise en sécurité de l'installation électrique ;
- réfection ou remplacement des équipements détériorés ;

- ARTICLE 3 :** La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne peut être prononcée qu'après constatation de la conformité des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par les agents compétents.
- Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tous les justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.
- ARTICLE 4 :** La réalisation des mesures prescrites nécessite la libération du logement pendant la durée des travaux. Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, dans un délai de 5 mois à compter de la notification du présent arrêté, informer le préfet ou le maire de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- A défaut pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, à ses frais.
- ARTICLE 5 :** Si le logement devient libre de toute occupation, et dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé et la sécurité des voisins, le propriétaire mentionné à l'article 1 n'est plus tenu de réaliser les mesures prescrites dans le délai fixé par l'arrêté, dès lors que les accès auront été condamnés et que le logement aura été mis hors d'état d'être habité.
- L'autorité administrative peut prescrire ou faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, faute pour le propriétaire d'y avoir procédé.
- Le logement ne pourra être remis à disposition à des fins d'habitation qu'après réalisation des mesures prescrites par le présent arrêté, et obtention d'une mainlevée de l'insalubrité.
- ARTICLE 6 :** Faute de réalisation des mesures prescrites par le présent arrêté, le propriétaire, mentionné à l'article 1, est redevable du paiement d'une astreinte d'un montant maximum de 1000 € par jour de retard, dans les conditions précisées à l'article L.1331-29-1 du Code de la santé publique.
- ARTICLE 7 :** Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits 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 au présent arrêté.
- À compter du premier jour du mois suivant la notification du présent arrêté ou de son affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cesse d'être dû.
- Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.
- ARTICLE 8 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de La Réunion. 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 quatre mois vaut décision implicite de rejet.
- Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de Saint-Denis (27, rue Félix Guyon - BP 2024 - 97488 SAINT DENIS CEDEX), dans le délai de deux mois à compter de la notification précitée, 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 présent arrêté est notifié au propriétaire et transmis au directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion, au président du Conseil Départemental de La Réunion, aux occupants et au bailleur (Agence KHAN Immobilier – 7 allée Bonnier 97400 SAINT-DENIS). Le présent arrêté est transmis au Maire de la commune de SAINT-DENIS en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 10 : Le Maire de SAINT-DENIS, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, le Directeur de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale, le Directeur Régional des Finances Publiques, la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture, et au service de publicité foncière à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 18 JUIN 2019

LE PRÉFET

~~Pour le Préfet et par délégation,
la sous-préfète chargée de mission
cohésion sociale et jeunesse,
secrétaire générale adjointe~~

ANNEXES :

Articles L521-1 à L521-4, L111-6-1 du CCH
Articles L1331-29-1 et L1337-4 du CSP

Isabelle REBATTU