



PREFET DE LA REUNION

ARRÊTÉ n°19 - 3798 SPCSJ

Déclarant insalubre remédiable un local d'habitation appartenant à la SCI ISMAÏL, géré par Monsieur OMARJEE Aslam et la SCI AMMA, géré par Monsieur OMARJEE Suléman, édifié sur la parcelle AE 210, au 49 rue Saint-Paul, local n°5, sur le territoire de la commune du PORT

LE PREFET DE LA REUNION
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier 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 R.1331-11;
- 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 3 octobre 2018, portant désignation des membres du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques de la Réunion (CODERST) ;
- VU l'arrêté préfectoral n°19-2633 SPCSJ du 23 juillet 2019 prescrivant la mise en sécurité de l'installation électrique du logement sis 49 rue Saint-Paul, local n°5 au PORT ;
- VU le rapport de la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 30 août 2019 ;
- VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 31 octobre 2019 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble désigné, et sur les mesures propres à y remédier ;

CONSIDERANT que le logement constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants : défaut d'étanchéité du bâtiment ; infiltrations d'eau ; défaut d'isolation thermique et entrées d'air parasites, liés à l'absence ou à la détérioration de menuiseries ; humidité excessive et défaut de ventilation des pièces de service ; mauvais état des surfaces des pièces de service ; aménagement des pièces sanitaires ne garantissant pas l'intimité des personnes ; communication directe entre les wc et la cuisine ; équipements sommaires et détériorés (cuisine) ; plancher en bois, instable et dégradé ; installation électrique insuffisamment sécurisée.

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

CONSIDERANT 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'arrêté préfectoral n°19-3483 SPCSJ du 8 novembre 2019, déclarant insalubre remédiable un local d'habitation appartenant à la SCI ISMAÏL, gérée par Monsieur OMARJEE Aslam et la SCI AMMA, gérée par Monsieur OMARJEE Suléman, édifié sur la parcelle AE 210 au 49 rue Saint-Louis, local n°5, sur le territoire de la commune du PORT, est retiré.

Article 2: Le logement dénommé « local n°5 », aménagé dans un immeuble édifié sur la parcelle cadastrée AE 210, au 49 rue Saint-Paul, sur le territoire du PORT, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

L'immeuble est propriété indivise de la SCI ISMAÏL, gérée par Monsieur OMARJEE Aslam, domicilié au 25 rue des Sables à SAINT-DENIS, et de la SCI Amma, gérée par Monsieur OMARJEE Suléman, domiciliée au 238 rue Hubert Delisle au TAMPON.

Le logement est occupé par M. et Mme FELIX Arsène (2 adultes) et donné à bail par la SCI ISMAÏL.

Article 3: Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient aux propriétaires mentionnés à l'article 2 de réaliser, selon les règles de l'art, les mesures ci-après.

Dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage :

• **Prescriptions relatives au bâtiment :**

Étanchéité et isolation thermique :

- réfection ou remplacement des menuiseries dégradées ;
- toutes mesures nécessaires pour remédier aux infiltrations d'eau ;

• **Prescriptions relatives au logement :**

Structure / isolation :

- suppression de la communication directe entre les wc et la cuisine au rez-de-chaussée ;
- rehaussement de la cloison séparant la cuisine et la salle de bains, au rez-de-chaussée ;
- mise en place de menuiseries intérieures sur les ouvrants qui en sont dépourvus ;
- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de hauteur sous plafond à l'étage ;

Sécurité :

- réfection du plancher à l'étage ;
- réfection des revêtements de sol afin d'éviter tout risque de chute ;

Humidité / aération / ventilation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation des pièces de service, en créant des amenées d'air frais en partie basse, et des extractions d'air vicié donnant sur l'extérieur, en partie haute ;
- toutes mesures nécessaires pour supprimer l'évacuation de l'air vicié des pièces de service dans les pièces principales ;
- recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements intérieurs dégradés, notamment dans les pièces de service ;

Équipements et réseaux :

- toutes mesures nécessaires pour remédier au dysfonctionnement de l'évacuation des eaux usées de la salle de bains à l'étage ;
- réfection ou remplacement des équipements détériorés dans les pièces de service ;

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n°19-2633 SPCSJ du 23 juillet 2019, visant à faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée.

Article 4: La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne peut être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par les agents compétents.

Les propriétaires mentionnés à l'article 2 tiennent à disposition de l'administration tous les justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Article 5: La réalisation des mesures prescrites nécessite la libération du logement pendant la durée des travaux.

Les propriétaires mentionnés à l'article 2 doivent, 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 L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut pour les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, à leurs frais.

Article 6: 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, les propriétaires mentionnés à l'article 2 ne sont plus tenus de réaliser les mesures prescrites dans le délai fixé par l'arrêté, dès lors que les mesures nécessaires auront été prises pour empêcher l'accès et l'usage du logement.

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 peut être remis à disposition à des fins d'habitation qu'après réalisation des mesures prescrites, et obtention d'une mainlevée du présent arrêté.

Article 7: Faute de réalisation des mesures prescrites par le présent arrêté, les propriétaires mentionnés à l'article 2 sont redevables 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 8: Les propriétaires mentionnés à l'article 2 sont tenus 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.

A 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.

Article 9: 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 10: 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 La Réunion (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 11: Le présent arrêté est notifié à la SCI ISMAÏL et à la SCI AMMA, et transmis au Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion, au Président du Conseil Départemental de La Réunion, et aux occupants.

Le présent arrêté est transmis au Maire de la commune du PORT, en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble susvisé.

Article 12: Le Maire du PORT, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, le Sous-préfet de SAINT-PAUL, 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 à la conservation des hypothèques à la diligence des propriétaires mentionnés à l'article 2.

Fait à SAINT-DENIS, le 12 DEC 2019

LE PRÉFET

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

Isabelle REBATTU

ANNEXES :

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