



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

## **PREFET DE LA REUNION**

### **ARRÊTÉ n°19 - 3860 SPCSJ**

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation aménagé en 2 logements appartenant à M. FONG-KIWOK Raymond (usufruitier), M. FONG-KIWOK Eric (nu propriétaire) et M. FONG-KIWOK Pablo Marius (nu-propriétaire), édifié sur la parcelle DV 36 au 15 rue Désiré Barquisseau, sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE**

**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 03 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°19-2820 SPCSJ du 20 août 2019 prescrivant la dépose du chauffe-eau gaz vétuste non raccordé à un dispositif d'évacuation des gaz brûlés vers l'extérieur installé dans l'un des deux logements aménagés dans l'immeuble adressé au 15 rue Désiré Barquisseau à SAINT-PIERRE ;
- VU** le rapport de la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 24 octobre 2019 ;
- VU** l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 6 décembre 2019 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble, et sur les mesures propres à y remédier ;

**CONSIDERANT** que l'immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants : détérioration des matériaux de construction : tôles de toiture oxydées, décrochements de béton et fissures, dégradation des menuiseries ; défaut de jonction entre la toiture et les parois verticales, conduisant à des infiltrations d'eau et à des entrées d'air parasites ; dégradation des équipements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, favorisant l'humidité au sein des logements ; défaut d'isolation thermique ; détérioration et défaut d'entretien des ouvrages d'assainissement ; défaut d'entretien des espaces extérieurs et des abords du bâtiment : présence de déchets et d'encombrants ; humidité excessive et défaut de ventilation des pièces de service ; défaut d'éclairage naturel et de ventilation de l'unique chambre (logement n°1), dépourvue d'ouvrant sur l'extérieur ; hauteur sous plafond insuffisante dans la salle d'eau (logement n°1) ; défaut d'aménagement conduisant à une communication directe entre WC et cuisine (logement n°1) ; défaut d'isolation acoustique entre les 2 logements aménagés dans l'immeuble, qui communiquent par une fenêtre intérieure ; équipements dégradés dans les pièces de service (logement n°1) ; installation électrique vétuste et sous dimensionnée ;

**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'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée DV 36, au 15 rue Désiré Barquisseau sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE, propriété de M. FONG-KIWOK Raymond (usufruitier), de M. FONG-KIWOK Eric (nu propriétaire) et de M. FONG-KIWOK Pablo Marius (nu propriétaire), domicilié respectivement au 22 rue de l'Eglise 02310 MONTREUIL AUX LIONS, au 10 CV NLE cité de Tillemont 93100 MONTREUIL et au 22 rue de l'Eglise 02310 MONTREUIL AUX LIONS, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

L'immeuble est aménagé en 2 logements adressés au 15B et au 15T.

Le logement « 15B » est occupé par M. LACOMBE Mickaël (1 adulte) et donné à bail par M. FONG-KIWOK Eric ; il est identifié par le code INVAR n° 0032733.

Le logement « 15T » est vacant, et est identifié par le code INVAR n° 0032734.

**Article 2:** Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient aux propriétaires mentionnés à l'article 1 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 :**

Environnement extérieur :

- enlèvement des déchets, encombrants et des véhicules hors d'usage (VHU), et élimination dans les filières prévues à cet effet ;
- nettoyage des espaces extérieurs afin d'éviter la prolifération de nuisibles ;

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- réparation ou remplacement des éléments de construction dégradés, notamment les tôles de toiture ;
- réparation des auvents en béton ;

Étanchéité et isolation thermique :

- reprise des fissures de manière à supprimer les entrées d'air parasites et les infiltrations d'eau ;
- ragréage des murs et réparation des enduits extérieurs dégradés ;
- toutes mesures nécessaires pour supprimer les entrées d'air parasites et les infiltrations d'eau, liées aux défauts de jonction entre la toiture et les parois verticales, telles que la pose de rives et sous rives ;
- mise en place des éléments nécessaires à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales ;
- traitement des remontées capillaires ;
- réparation ou remplacement des menuiseries dégradées ;
- mise en place d'un isolant thermique en toiture ;

Equipements :

- réparation du dispositif d'assainissement non collectif ;
- réparation de l'installation électrique, de manière à ce que chaque logement dispose d'une installation individuelle sécurisée et suffisamment dimensionnée ; les travaux devront donner lieu à la délivrance, par le consuel ou un bureau de contrôle, d'un certificat attestant de la mise en sécurité de l'installation électrique de chaque logement ;

- **Prescriptions relatives aux logements :**

Structure / isolation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut d'éclairage naturel des pièces principales ;
- toutes mesures nécessaires pour supprimer la communication directe entre le WC et la cuisine ;
- suppression de la communication directe entre les 2 logements, afin d'assurer une isolation acoustique suffisante entre les logements ;

#### 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 ;
- recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements intérieurs dégradés ;
- toutes mesures nécessaires pour que chaque pièce principale dispose d'un ouvrant donnant sur l'extérieur, permettant une aération suffisante des pièces concernées ;
- Pose de revêtements adaptés dans les pièces humides ;

#### Équipements et réseaux :

- réfection des menuiseries intérieures dégradées ;
- réfection des équipements des pièces de service ;

**Article 3:** 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 1 tiennent 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. Les propriétaires mentionnés à l'article 1 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 5:** Si les logements deviennent libre de toute occupation, et dès lors qu'ils sont sécurisés et ne constituent pas un danger pour la santé et la sécurité des voisins, les propriétaires mentionnés à l'article 1 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 des logements. L'autorité administrative peut prescrire ou faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des logements, faute pour les propriétaires d'y avoir procédé. Les logements ne peuvent être remis à disposition à des fins d'habitation qu'après réalisation des mesures prescrites, et obtention d'une mainlevée du présent arrêté.

**Article 6 :** Faute de réalisation des mesures prescrites par le présent arrêté, les propriétaires mentionnés à l'article 1 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 7:** Les propriétaires mentionnés à l'article 1 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 8:** 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 9:** 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](http://www.telerecours.fr).

**Article 10:** Le présent arrêté est notifié à M. FONG-KIWOK Raymond, M. FONG-KIWOK Eric et M. FONG-KIWOK Pablo Marius, et transmis au Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion, au Président du Conseil Départemental de La Réunion, et à l'occupant.

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

**Article 11:** Le Maire de SAINT-PIERRE, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, le Sous-préfet de SAINT-PIERRE, le Directeur 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 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 18 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