



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Saint-Denis, le 07 JUIL 2020

ARRÊTÉ n°20 - 2353 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un logement appartenant à M. AYE Paul
édifié sur la parcelle ER 62, au 6 bis chemin d'Eau, La Saline
sur le territoire de la commune de SAINT-PAUL**

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° 20-71 SPCSJ du 13 janvier 2020 prescrivant la mise en sécurité de l'installation électrique et la suppression des risques d'intoxication au monoxyde de carbone, du logement sis 6 bis chemin d'Eau, La Saline, à SAINT-PAUL ;
- VU** le rapport de la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé de La Réunion en date du 29/05/2020 ;
- VU** l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 30 juin 2020, sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble, 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'entretien des abords immédiats de l'immeuble ; défaut d'étanchéité du bâtiment conduisant à des infiltrations d'eau et des entrées d'air parasites ; humidité excessive du fait de phénomènes de condensation et de remontées capillaires ; défaut de ventilation des pièces de service ; défaut de ventilation et d'éclairage naturel d'une chambre dépourvue d'ouvrant sur l'extérieur ; dégradation des surfaces et des équipements du logement ; installation électrique insuffisamment sécurisée ; défaut de conception et d'entretien du chauffe-eau à gaz ;

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 ER 62, au 6 bis chemin d'Eau, La Saline, sur le territoire de la commune de SAINT-PAUL, propriété de Monsieur AYE Paul domicilié au 6 bis chemin d'Eau, La Saline, à SAINT-PAUL, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement était anciennement occupé par Madame MADIN Marie Stéphanie (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, les mesures ci-après avant toute remise à disposition du logement à des fins d'habitation.

- **Prescriptions relatives au bâtiment :**

Environnement extérieur :

- nettoyage des abords du bâtiment : évacuation des déchets, encombrants et véhicules hors d'usage ;
- toutes mesures nécessaires pour éviter les écoulements d'eaux pluviales en provenance de la route, vers le bâtiment ;

Étanchéité et isolation thermique :

- reprise des jonctions entre parois et toiture de manière à supprimer les infiltrations d'eau et les entrées d'air parasites ;
- traitement des remontées capillaires ;

Equipements :

- réfection de l'installation électrique afin que chaque logement dispose d'une installation individuelle ;

- **Prescriptions relatives au logement :**

Structure et isolation :

- toutes mesures nécessaires pour que chaque pièce principale dispose d'un éclairage naturel satisfaisant;

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 nécessaire pour chaque pièce principale dispose d'un ouvrant donnant à l'air libre et d'une ventilation suffisante ;
- recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements dégradés ;

Équipements et réseaux :

- réfection des équipements dégradés ;
- réfection des parois de la cuisine pour garantir des conditions d'hygiène satisfaisantes.

Le présent arrêté ne fait pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté préfectoral n°20-71 SPCSJ du 13 janvier 2020, visant à faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée et d'un risque d'intoxication au monoxyde de carbone.

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.

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: Dans l'attente de la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité, le propriétaire mentionné à l'article 1 prend sans délai les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement. L'autorité administrative peut prescrire ou faire exécuter d'office ces mesures, 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 travaux prescrits à l'article 2, et obtention d'une mainlevée de l'insalubrité.

Article 5: Faute de réalisation des mesures prescrites par le présent arrêté pour empêcher l'accès et l'usage du logement, 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 6: 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 7: Le présent arrêté est notifié au propriétaire mentionné à l'article 1, et transmis au Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion, et au Président du Conseil Départemental de La Réunion.

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

Article 8: La Maire de SAINT-PAUL, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, le Sous-préfet de SAINT-PAUL, le Général commandant la Gendarmerie de La Réunion, 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.

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 L.1337-4 et L.1331-29-1 du CSP

Extrait du Code de la santé publique**Article L1331-29-1**

Créé par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 194 (V)

I.-Si les mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions prévus aux articles L. 1331-22 à L. 1331-25 et L. 1331-28 n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai fixé, les personnes à qui ils ont été notifiés sont redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard. L'astreinte est prononcée par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

II.-Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté, la mise en demeure ou l'injonction concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 543-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1 du même code.

III.-L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

L'autorité administrative peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4.

L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'Etat. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne en application de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

IV.-Lorsqu'un arrêté d'insalubrité est pris en application du troisième alinéa du II de l'article L. 1331-28, le propriétaire est redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation, qui ont été, le cas échéant, prescrites, n'ont pas été réalisées.

Lorsqu'un immeuble ou un logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté prononçant une astreinte et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, il est mis fin à l'astreinte à la date à laquelle le bail a effectivement été résilié et les occupants ont effectivement quitté les lieux. Le propriétaire reste toutefois redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, qui ont été, le cas échéant, prescrites, n'ont pas été réalisées.

V.-L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions prévus aux articles L. 1331-22 à L. 1331-25 et L. 1331-28. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire et, le cas échéant, à l'exploitant de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.

Dans ce cas, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil. Les articles L. 541-1 à L. 541-6 du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Article L1337-4

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 190

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

1° bis. (Abrogé)

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

V. - Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.