



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTÉ n°19 - 2017 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation appartenant à
Monsieur ITEMA SANCOUEZE Francis Maurice et Madame LEPINAY Marie Stéphanie,
édifié sur la parcelle DE 1171 au 25 chemin Benoîte Boulard – Ligne Paradis,
sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE**

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 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°19-357 SPCSJ du 21 février 2019 prescrivant la mise en sécurité de l'installation électrique du logement sis 25 chemin Benoîte Boulard – Ligne Paradis à SAINT-PIERRE ;

VU le rapport de la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 29 mars 2019 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 30/04/2019 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 : dysfonctionnement et défauts de conception et d'étanchéité des ouvrages d'assainissement ; détérioration des matériaux de construction ; infiltrations d'eau ; défaut d'aménagement conduisant à l'ouverture directe des WC sur la pièce de prise des repas ; mauvais état des surfaces dans les pièces de service, ne permettant pas de maintenir des conditions d'hygiène satisfaisantes ; dysfonctionnement de l'évacuation des eaux usées ; installation électrique insuffisamment sécurisée et sous-dimensionnée ; risques de chute dans les pièces d'eau, en raison de revêtements de sols inadaptés aux pièces humides ; humidité excessive liée aux infiltrations d'eau et aux fuites sur certains équipements ; mauvais état des surfaces intérieures, avec importants développements de moisissures (cuisine) ; défaut de ventilation des Wc et de la salle de bains ; défaut d'aération dans certaines pièces principales, en raison d'une section d'ouvrant insuffisante ; défaut d'isolation acoustique des menuiseries ; défaut d'éclairage naturel de certaines pièces principales ;

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 DE 1171, au 25 chemin Benoîte Boulard – Ligne Paradis, sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE, propriété de Monsieur ITEMA SANCOUEZE Francis Maurice, domicilié au 25 bis chemin benoîte Boulard – Ligne Paradis à SAINT-PIERRE et Madame LEPINAY Marie Stéphanie, domiciliée 11B impasse des Poivriers au TAMPON, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement est occupé par la famille ANZIZA Ardachirou (1 adulte et 6 enfants).

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 :**

Étanchéité et isolation thermique :

- recherche et traitement des causes d'infiltrations d'eau ;
- traitement des remontées capillaires ;
- réfection des enduits extérieurs dégradés;

Equipements :

- réfection du dispositif d'assainissement ;
- individualisation et mise en sécurité de l'installation électrique ;

• **Prescriptions relatives au logement :**

Structure et isolation :

- redimensionnement des ouvrants afin de permettre un éclairage naturel satisfaisant ;
- réfection ou remplacement des menuiseries afin d'assurer une isolation acoustique suffisante ;
- suppression de la communication directe entre les Wc et la pièce de préparation/ prise des repas ;

Sécurité :

- mise en place d'un revêtement de sol adapté aux pièces humides ; le revêtement doit être anti-dérapant et d'un entretien aisé de manière à garantir de bonnes conditions d'hygiène ;

Humidité / aération / ventilation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation des pièces de service, en créant des aménagements 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 ;

Équipements et réseaux :

- réfection des équipements dégradés ;

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n°19-357 SPCSJ du 21 février 2019, visant à faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée.

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 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 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 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 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 les propriétaires 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 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.

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 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 9: Le présent arrêté est notifié à Monsieur ITEMA SANCOUEZE Francis Maurice et à Madame LEPINAY Marie Stéphanie, 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 de SAINT-PIERRE, en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble susvisé.

Article 10: 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 et 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 15 MAI 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