



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**PREFET DE LA REUNION**

**ARRÊTÉ n°19 - 2019 SPCSJ**

**Déclarant insalubre remédiable un logement appartenant à la société  
BATIPRO LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES  
situé dans un immeuble édifié sur la parcelle cadastrale AS 513 – rue Jean Monnet  
– résidence Bengalis – bâtiment E – appartement 13  
sur le territoire de la commune de SAINT-BENOIT**

**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 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 avril 2019 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 : infiltrations d'eau ; humidité excessive liée à des infiltrations d'eau et à des phénomènes de condensation, favorisant le développement des moisissures ; défaut de ventilation de la salle de bain – WC, dépourvue d'ouvrant donnant à l'air libre et d'amenée d'air frais en partie basse ; dysfonctionnement de l'évacuation d'eaux usées au niveau de la cuisine ; manque de propreté du logement.

**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:** le logement n°13, aménagé dans un immeuble, édifié sur la parcelle cadastrée AS 513, rue Jean Monnet – résidence Bengalis – bâtiment E - sur le territoire de la commune de SAINT-BENOIT, propriété de la société BATIPRO LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES domiciliée au 190, rue des deux canons - Immeuble futura - 97490 SAINTE-CLOTILDE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement est occupé par Mme LAMBERT Thérésine (1 adulte) et donné à bail par L'IMMOBILIERE DE LA REUNION.

**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.

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

- **Prescriptions relatives au bâtiment :**

Étanchéité :

- toutes mesures nécessaires pour remédier aux infiltrations d'eau dans le logement n°13 ;

- **Prescriptions relatives au logement :**

Humidité / aération / ventilation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation de la salle de bain – WC ;

- recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression, et réfection des revêtements intérieurs après élimination des moisissures ;

Équipements et réseaux :

- réfection ou remplacement des menuiseries dégradées, incluant les huisseries et les bâtis ;

- réfection des équipements dégradés, et du dispositif d'évacuation des eaux usées de la cuisine ;

- réfection des équipements dégradés de la salle de bain – WC.

**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:** 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 L.521-3-1 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 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 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.

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](http://www.telerecours.fr).

**Article 9:** Le présent arrêté est notifié à la société BATIPRO LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES ainsi qu'au liquidateur judiciaire (SELARL HIROU – 8 rue Labourdonnais – CS 61053 – 97404 SAINT-DENIS CEDEX), et transmis au directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion, au président du Conseil Départemental de La Réunion, à l'occupant et au bailleur.

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

**Article 10:** Le Maire de SAINT-BENOIT, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, la Sous-préfète de SAINT-BENOIT, 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 à la conservation des hypothèques à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 15 MAT 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

