



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 18 - 07 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un logement situé dans un immeuble d'habitation,
Appartenant à Madame KICHENIN/RAMIN Valentine
et à Monsieur KICHENIN/MOUTALOU SOUBAYA Maxime (Usufruitiers)
ainsi qu'à KICHENIN MOUTALOU Théodore (Nu-propiétaire),
édifié sur la parcelle cadastrée BH 45
au 2, rue du Père Poignant – Les Cafés
sur le territoire de la commune de SAINTE-MARIE**

---0---

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 R1331-4 ;
- 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 REUNION ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2015-194/ARS du 01 octobre 2015 portant désignation des membres du Comité Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques de la Réunion (CODERST) ;
- VU le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 17/11/2017 ;
- VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 19 décembre 2017 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble sus-mentionné et sur les mesures propres à y remédier;

CONSIDÉRANT que le logement constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent notamment pour les motifs suivants : matériaux de construction détériorés ou inadaptés ; humidité excessive liée à des infiltrations d'eau (plafonds, murs, menuiseries) ; entrées d'air parasites ; défauts de ventilation des pièces de service et de certaines pièces principales; défaut d'isolation acoustique vis-à-vis des bruits intérieurs ; absence d'éclairage naturel dans certaines pièces principales dépourvues d'ouvrant sur l'extérieur ; présence d'une pièce principale de superficie inférieure à 7 m² ; dégradation des équipements, des surfaces et revêtements intérieurs ; présence de nuisibles.

CONSIDÉRANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de ce logement ;

CONSIDÉRANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution ;

SUR proposition du Sous-préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse;

ARRETE

ARTICLE 1: Le logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble d'habitation sis 2, rue du Père Poignant – les Cafés - édifié sur la parcelle cadastrée BH 45, sur le territoire de la commune de SAINTE-MARIE, propriété de Madame KICHENIN/RAMIN Valentine et de Monsieur KICHENIN/MOUTALOU SOUBAYA Maxime (Uusufruitiers), domiciliés au n°127 rue du Père Bourrasseau à Sainte-Marie et de Monsieur KICHENIN MOUTALOU Théodore (Nupropriétaire), domicilié au n°125 rue du Père Bourrasseau à Sainte-Marie, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement concerné était anciennement occupé par la famille FABIEN Raïssa (1 adulte et 3 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, et avant toute remise à disposition à des fins d'habitation, les mesures ci-après:

Stabilité du bâti et de ses éléments (matériaux de construction) :

- Réfection des maçonneries extérieures et intérieures ;

Étanchéité et isolation thermique :

- Ragraéage des murs et réfection des enduits extérieurs ;
- Réfection ou remplacement des menuiseries détériorées ;

Équipements collectifs :

- Installation d'un dispositif permettant d'individualiser la consommation d'eau ;

Structure / aménagement intérieur :

- Réfection des menuiseries intérieures ;
- Rehaussement des cloisons séparatives de manière à assurer une isolation acoustique vis-à-vis des bruits intérieurs ;
- Réagencement du logement de manière à ce que chaque pièce principale dispose d'un ouvrant sur l'extérieur, et d'une superficie supérieure à 7m² sachant qu'au moins une pièce principale doit disposer d'une superficie supérieure à 9m² ;

Humidité / aération / ventilation :

- Suppression de la grille d'aération située entre le logement et la boutique ;
- Recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements dégradés ;
- 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 ;

Réseaux et équipements :

- Réfection complète des surfaces et équipements détériorés dans les pièces de service (cuisine, WC et salle de bain notamment) ;
- Réfection des appareillages électriques détériorés ;

Usage et entretien :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier à la prolifération d'animaux nuisibles (rats),

Risques spécifiques :

- Réfection des revêtements de sol dégradé avec des matériaux adaptés à l'usage des pièces concernées (sol non antidérapant dans les pièces humides) ;

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 justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

ARTICLE 4 : 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 5 : 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 Saint-Denis (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.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1, au Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion ainsi qu'à Monsieur le Président du Conseil Départemental de La Réunion.

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

ARTICLE 7 : Le Maire de SAINTE-MARIE, le Sous-préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, 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, le Directeur Général 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.

Fait à SAINT-DENIS, le 03/01/18

LE PRÉFET
Pour le Préfet,
le Secrétaire Général


Maurice BARATE

ANNEXES :

Articles L521-1 à L521-4, L111-6-1 du CCH
Article L1337-4 du CSP