



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

**ARRÊTE n° 18 - 583 SPCSJ**

**Déclarant insalubres remédiables  
2 logements aménagés dans un immeuble d'habitation,  
appartenant à Monsieur SAMBENOUN Marcelin et à Monsieur SAMBENOUN Emilien,  
édifié sur les parcelles cadastrées BC 1253 et BC 1254,  
et adressés au 9 bis et au 9 ter rue Rico CARPAYE  
sur le territoire de la commune de SAINTE-SUZANNE**

---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 R1331-11 ;
- 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 REUNION ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2015-194/ARS du 01 octobre 2015 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°17-2234 SPCSJ du 7 novembre 2017 prescrivant la mise en sécurité des installations électriques ; la mise en sécurité des accès et des dispositifs de retenue des personnes et la mise en place d'installations de production d'eau chaude conformes à l'arrêté du 2 août 1977, de 2 logements situés aux n°9bis et n°9 ter rue Rico CARPAYE à SAINTE-SUZANNE ;
- VU le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 25 janvier 2018;
- VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 30 mars 2018 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;

**CONSIDÉRANT** que l'immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent notamment aux motifs suivants : matériaux de construction détériorés ; manque de stabilité du bâti ; détérioration des dispositifs de retenue des personnes ; humidité excessive liée à des infiltrations d'eau (toitures, murs) ; entrées d'air parasites ; défauts d'isolation thermique des pièces principales et des pièces de service; défauts de ventilation des cuisines, des sanitaires et des salles d'eau ; installations électriques insuffisamment sécurisées ; hauteur sous plafond insuffisante dans les pièces de service ; surfaces de sol irrégulières ; défaut d'éclairage naturel du logement 9 ter (séjour et chambre) ;

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

**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:** Les logements adressés au n°9 bis et au n°9 ter rue Rico CARPAYE, aménagés dans un immeuble édifié sur les parcelles cadastrées BC 1253 et BC 1254, sur le territoire de la commune de SAINTE-SUZANNE, propriété de Monsieur SAMBENOUN Marcelin, domicilié au n°46 chemin Espérance – Deux-Rives à SAINTE-SUZANNE et de Monsieur SAMBENOUN Emilien, domicilié au n°9 rue Rico CARAPAYE – Quartier Français à SAINTE-SUZANNE, est déclaré insalubre avec possibilité d’y remédier.

- le logement n°9 bis est occupé par M. ANTONY Jérôme (1 adulte) ;
- le logement n°9ter est occupé par Mme GRAVEL Elisabeth Anne Marie (1 adulte).

**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 dans le délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage, les mesures ci-après:

- **Prescriptions relatives au bâtiment :**

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- Démolition des extensions en maçonnerie, réalisées sur le devant de l’immeuble, en rez-de-chaussée et à l’étage, côté rue Rico Carpaye ; les éléments à démolir sont positionnés sur l’illustration jointe en annexe 2 du présent arrêté ;
- Remplacement des matériaux de constructions détériorés ;
- Réfection des éléments accessoires détériorés (planches de rive notamment) ;
- Réfection ou remplacement des menuiseries détériorées ;

Étanchéité et isolation thermique :

- Réfection de l’étanchéité des toitures ;
- Ragréage des murs et réfection des enduits extérieurs ;

Sécurité :

- Réfection des dispositifs de retenue des personnes ;
- Réfection des revêtements de sol dégradés ;

- **Prescriptions relatives aux logements :**

Structure et isolation / aménagement intérieur :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier à l’insuffisance de hauteur sous plafond dans les pièces de services ;
- Réfection des menuiseries intérieures ;
- Réagencement du logement 9 ter de manière à ce que chaque pièce principale dispose d’un ouvrant donnant à l’air libre et d’une superficie supérieure à 7m<sup>2</sup> étant précisé qu’au moins une pièce principale doit disposer d’une superficie supérieure à 9m<sup>2</sup> ;

Risques spécifiques :

- Réfection des revêtements de sol dégradés, avec des matériaux adaptés à l’usage des pièces concernées (revêtement antidérapant dans les pièces humides) ;
- Réfection des revêtements de sol dégradés ;

Humidité / aération / ventilation :

- Recherche de l’ensemble des causes d’humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements intérieurs dégradés ;
- Installation de dispositifs d’évacuation de l’air vicié vers l’extérieur, en partie haute, dans les pièces de service ;

Réseaux / Équipements :

- Réfection des équipements dégradés ;

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées au présent article, l'autorité administrative adresse aux propriétaires mentionnés à l'article 1 une mise en demeure d'exécution des travaux dans un délai d'un mois. Sans attendre l'expiration du délai fixé, cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte journalière d'un montant maximal de 1000 € par jour jusqu'à complète exécution des travaux selon les conditions précisées à l'article L.1331-29 du Code de la santé publique. Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, les mesures peuvent être exécutées d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Le présent arrêté ne fait pas obstacle à la réalisation des mesures ordonnées par l'arrêté préfectoral n°17-2234 SPCSJ du 7 novembre 2017 prescrivant pour les logements 9 bis et 9 ter rue Rico CARPAYE : la mise en sécurité des installations électriques, la suppression des risques d'intoxication au monoxyde de carbone et la suppression des risques de chute.

**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 des logements 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'ils ont faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L521-3-1 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 :** 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 6 :** Si les logements deviennent libres 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 accès auront été condamnés et que les logements auront été mis hors d'état d'être habités.

L'autorité administrative peut faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des logements, faute pour le propriétaire d'y avoir procédé.

Les logements ne peuvent être remis à disposition à des fins d'habitation qu'après réalisation des mesures prescrites à l'article 2, et obtention d'une mainlevée de l'insalubrité.

**ARTICLE 7 :** 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 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 9 :** 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-SUZANNE en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

**ARTICLE 10 :** Le Maire de SAINTE-SUZANNE, 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 la publicité foncière, à la diligence des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 10 AVR 2018

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation,  
le sous-préfet chargé de mission  
cohésion sociale et jeunesse

  
Gilles TRAIMOND

ANNEXE1 :

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

ANNEXE2 :

- Extensions à démolir