



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 18- 585 SPCSJ

Déclarant insalubre remédiable un immeuble appartenant à Madame LALA Zohra (Usufruitière) et à Monsieur LALA Haroun (Nu-proprétaire), édifié sur la parcelle cadastrée AO 218 au 14, ruelle des Trois Couteaux sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS

---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 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°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 n°18-06 SPCSJ du 03/01/18 mettant en demeure Madame LALA Zohra de faire cesser un danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants d'un logement aménagé sur la parcelle cadastrée AO 218, au 14, ruelle des Trois Couteaux sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS ;

VU le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 28 février 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'état de l'immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent notamment aux motifs suivants : détérioration des matériaux de construction ; manque de stabilité du bâti ; entrées d'air parasites ; humidité excessive liées à des infiltrations d'eau, des remontées telluriques et des phénomènes de condensation ; défaut de ventilation de la cuisine et des sanitaires ; surface de sol irrégulière ; sol glissant dans les pièces humides ; installation électrique non sécurisée et sous-dimensionnée ; mauvais état des surfaces de la salle d'eau et du cabinet d'aisance ;

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 ;

CONSIDÉRANT qu'en outre le logement est manifestement sur-occupé et qu'il y a lieu de faire application des dispositions des articles L.521-1 et L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

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

ARRETE

ARTICLE 1: L'immeuble édifié au 14, ruelle des Trois Couteaux, sur la parcelle cadastrée AO 218, sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS, propriété de Madame LALA Zohra (Usufruitière) domiciliée au n°10, rue Joseph HUBERT à SAINT-DENIS et de Monsieur LALA Haroun (Nu-propiétaire) domicilié au n°5 allée Ginette PICOT à SAINT-ANDRE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement, identifié par le code INVAR 0037278B, est occupé par la famille IARANY Abdillah (1 adulte et 7 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 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 :

- Réfection complète des éléments de charpente et de toiture ;
- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de fixation des tôles ;
- Démolition de la couverture de la terrasse située sur la partie avant de l'habitation ;

Étanchéité et isolation thermique :

- Réfection complète de l'étanchéité de la toiture et des façades ;
- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts d'isolation thermique ;
- Remplacement de toutes les menuiseries détériorées ;

Sécurité / risques spécifiques :

- réfection de tous les revêtements de sol dégradés ;

• **Prescriptions relatives au logement :**

Structure et Isolation :

- Réfection ou remplacement des menuiseries intérieures détériorées ;

Risques spécifiques :

- Remplacement des revêtements de sols inadaptés dans les pièces humides ;

Humidité / aération / ventilation :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation de la salle de bain, des WC et de la cuisine, en créant des amenées 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 dégradés ;

Équipements et réseaux :

- Remplacements de tous les équipements détériorés ;
- Réfection des parois des pièces de services pour garantir des conditions d'hygiène satisfaisantes ;

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n°18-06 SPCSJ du 03/01/18 visant à faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée.

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 des propriétaires mentionnés à l'article 1.

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'il a 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 le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, à ses 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 : Compte tenu de l'état de sur-occupation du logement occupé par la famille IARANY Abdillah, le relogement définitif des occupants est assuré par la collectivité publique en application de l'article L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans préjudice de l'obligation pour le propriétaire d'assurer leur hébergement en application de l'article L.521-1 et de l'article L.521-3-1 du même code, ou d'en supporter le coût jusqu'à la mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Si l'immeuble 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 accès auront été condamnés et que l'immeuble aura été mis hors d'état d'être habité.

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.

L'immeuble ne pourra être remis à disposition à des fins d'habitation qu'après réalisation des mesures prescrites, et obtention d'une mainlevée du présent arrêté.

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 SAINT-DENIS en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 10 : Le Maire de SAINT-DENIS, le Sous-préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, 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 à la conservation des hypothèques 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

ANNEXES :

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