



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**PREFET DE LA REUNION**

**ARRÊTE n° 18 - 1038 SPCSJ**

**Déclarant insalubre irrémédiable un immeuble d'habitation  
appartenant à M. et Mme BALAYA GOURAYA Armand (usufruitiers)  
et M. BALAYA GOURAYA Vincent (nu-propriétaire), adressé au  
78 impasse Jules Balaya – RD 29 – Montvert les Bas - à SAINT-PIERRE (parcelle EW 1062)**

---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 et l'article L.541-2;

**Vu** les articles 2374, 2384-1 à 2384-4 du Code civil;

**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°18-561 SPCSJ du 9 avril 2018 prescrivant la mise en sécurité de l'immeuble d'habitation susvisé et l'interdiction temporaire d'habiter le logement, afin de mettre fin au danger imminent pour l'occupant;

**Vu** le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 23 avril 2018;

**Vu** la nature des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité de l'immeuble ;

**Vu** l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 29 mai 2018 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur l'impossibilité d'y remédier;

**Considérant** que l'état du bâtiment constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper notamment aux motifs suivants : détérioration des matériaux de construction ; manque de stabilité du bâti (charpente) ; écroulement des faux-plafonds dans la majeure partie du logement ; défauts de l'appareil général de commande et de protection, par ailleurs exposé aux infiltrations d'eau ; installation électrique sous dimensionnée ; entrées d'air parasites et infiltrations d'eau ; défaut d'évacuation des eaux pluviales, favorisant les remontées capillaires ; humidité excessive du fait de remontées capillaires, d'infiltrations d'eau, de phénomènes de condensation ; défaut de ventilation de la cuisine et de la salle de bain ; dysfonctionnement du dispositif d'évacuation des eaux usées ; mauvais état des surfaces de la cuisine et de la salle d'eau ; hauteur sous plafond insuffisante dans une partie de la salle à manger ; importantes nuisances sonores et absence d'isolation acoustique ;

**Considérant** que le CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble compte tenu de l'importance des désordres affectant ce bâtiment et de l'ampleur des travaux nécessaires à sa résorption qui s'apparenteraient à une reconstruction.

**SUR** proposition du Secrétaire général de la préfecture ;

## ARRETE

**Article 1 :** L'immeuble édifié au 78 impasse Jules Balaya – RD 29 – Montvert les Bas – à SAINT-PIERRE, sur la parcelle cadastrée EW 1062, est déclaré insalubre à titre irrémédiable.

L'immeuble appartient à :

M. BALAYA GOURAYA Armand et Mme GOURAYA Patricia, domiciliés au 248 avenue du général de Gaulle – Grands Bois – à SAINT-PIERRE, en qualité d'usufruitiers ;

M. BALAYA GOURAYA Vincent, domicilié au 25 rue de Coulmiers 75014 PARIS, en qualité de nu-propiétaire.

Le logement est occupé par M. ARZAC Georges (1 adulte) et est identifié par le code INVAR n°00377840 B.

**Article 2 :** L'immeuble est, en l'état, interdit définitivement à l'habitation et à toute utilisation.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de procéder à la condamnation de l'immeuble dès le départ de l'occupant, et au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent acte.

A défaut, il y est pourvu d'office par l'autorité administrative, à leurs frais.

Le présent arrêté ne fait pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n°18-561 SPCSJ du 09/04/2018 visant à faire cesser un danger imminent pour l'occupant en raison d'une installation électrique non sécurisée et de risques de chute de matériaux, et prescrivant l'interdiction temporaire d'habiter le logement.

**Article 3 :** Les propriétaires mentionnés à l'article 1 doivent, dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté, informer le préfet ou le maire de l'offre de relogement définitif correspondant à ses besoins et possibilités qu'ils ont faite à l'occupant pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut d'avoir assuré le relogement de l'occupant, celui-ci est effectué par la collectivité publique dans les conditions prévues par l'article L521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, aux frais des propriétaires.

**Article 4 :** Si les propriétaires mentionnés à l'article 1 réalisent, à leur initiative, des travaux permettant de rendre l'immeuble salubre, la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité peut être prononcée après constatation, par les agents compétents, de la sortie d'insalubrité des logements. Les propriétaires tiennent à disposition de l'administration tous les justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

**Article 5 :** Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits de l'occupant dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe du 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 du présent arrêté.

**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 Saint-Pierre en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble susvisé.

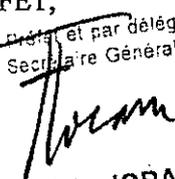
**Article 7 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de La Réunion. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction 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 de La Réunion également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

**Article 8 :** Le Maire de SAINT-PIERRE, le Sous-préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, le Sous-préfet de SAINT-PIERRE, le Directeur 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.

Fait à SAINT-DENIS, le 12 JUIN 2018

LE PRÉFET,

Pour le Préfet et par délégation  
le Secrétaire Général

  
Frédéric JORAM

**ANNEXES :**

Articles L.521-1 à L.521-4, L.111-6-1 du CCH

Article L.1337-4 du CSP

