



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 18 - 1039 SPCSJ

Déclarant insalubres remédiables trois logements aménagés dans deux immeubles d'habitation appartenant à Madame VINGATA épouse ARAYE Marie-Sylvette Edwidge édifiés sur la parcelle cadastrée DE 119 au 34 route de la Ligne Paradis sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE

---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 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° 18-326/SPCSJ du 26 février 2018 portant injonction de faire cesser un danger imminent dans 3 logements aménagés dans 2 immeubles d'habitation au 34 route de la Ligne Paradis à SAINT-PIERRE en raison d'installations électriques insuffisamment sécurisées.

VU le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 27/04/2018 ;

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 des immeubles susvisés et sur les mesures propres à y remédier;

CONSIDÉRANT que les immeubles constituent un danger pour la santé des occupants ou des personnes susceptibles de les occuper notamment aux motifs suivants : manque de stabilité du bâti (bâtiment 2) ; installations électriques non-sécurisées et sous dimensionnées (logements 1, 2 et 3) ; humidité excessive (logements 1, 2 et 3); défaut de ventilation des pièces de service (logements 1, 2 et 3); défaut de ventilation des pièces principales (logements 1, 2); dysfonctionnement du dispositif d'évacuation des eaux usées (bâtiment 1); défaut d'entretien des espaces extérieurs (bâtiment 2) ; mauvais état des surfaces de certaines pièces de service (logements 1 et 3) ; dysfonctionnement de l'évacuation des eaux usées (logements 1 et 2) ; éclairage naturel déficient (logements 1 et 2) ; défaut d'isolation acoustique vis-à-vis des bruits intérieurs (logements 1 et 3) ;

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

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

CONSIDÉRANT qu'en outre les logements situés dans le bâtiment 1 sont manifestement sur-occupés 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 Secrétaire général de la préfecture ;

• **Prescriptions spécifiques au logement 1:**

Structure / isolation :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut d'éclairage naturel des pièces principales ;

Humidité / aération / ventilation :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut de ventilation des pièces principales ;

Réseaux et équipements :

- Réfection des évacuations d'eaux usées ;
- Réfection des revêtements des pièces de service de manière à permettre un entretien aisé des surfaces ;

• **Prescriptions spécifiques au logement 2:**

Structure / isolation :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut d'éclairage naturel des pièces principales ;

Humidité / aération / ventilation :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut de ventilation des pièces principales ;

Réseaux et équipements :

- Réfection des évacuations d'eaux usées ;

• **Prescriptions spécifiques au logement 3:**

Réseaux et équipements :

- Réfection des revêtements des pièces de service de manière à permettre un entretien aisé des surfaces ;

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n°18-326/SCPSJ du 26 février 2018 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 au propriétaire mentionné 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.

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 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.

ARRETE

ARTICLE 1: Trois logements aménagés dans deux immeubles d'habitation sis 34 route de la Ligne Paradis, parcelle cadastrée DE 119, sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE, propriété de Madame VINGATA épouse ARAYE Marie-Sylvette Edwidge, domiciliée au 30A chemin des Capucines 97418 LA PLAINE DES CAFRES, sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier.

Les immeubles sont occupés par :

Bâtiment 1 :

Logement n°1: ABDALLAH Fatima (2 adultes et 6 enfants)

Logement n°2: HOUMADI Souondati (1 adulte et 6 enfants)

Bâtiment 2 :

Logement n°3: BOURHOUANI Fayda (1 adulte et 2 enfants)

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

Bâtiments :

- **Prescriptions communes relatives aux bâtiments :**

Isolation phonique / thermique :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts d'isolation thermique et acoustique;

- **Prescriptions spécifiques au bâtiment 1 :**

Equipements collectifs :

- Mise en sécurité des installations électriques incluant l'individualisation des compteurs ;
- Raccordement des eaux usées ménagères au dispositif d'assainissement ;

- **Prescriptions spécifiques au bâtiment 2 :**

Sécurité :

- Réfection du revêtement de sol dans l'extension abritant la salle de bain et les sanitaires ;

Environnement extérieur :

- Toutes mesures nécessaires pour limiter la prolifération de nuisibles, incluant le nettoyage des abords du bâtiment ;

Logements :

- **Prescriptions communes relatives aux logements 1, 2 et 3:**

Structure / isolation :

- Toutes mesures nécessaires pour assurer une isolation acoustique des logements vis-à-vis des bruits intérieurs ;

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 ;

Equipement / usage / entretien :

- Mise en sécurité des installations électriques des logements;

ARTICLE 5 : Compte tenu de l'état de sur-occupation des logements occupés par les familles ABDALLAH Fatima (logement 1) et HOUMADI Souondati (logement 2), le relogement définitif des occupants concernés 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 6 : Si les immeubles 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, 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 accès auront été condamnés et que les logements auront été mis hors d'état d'être habités.

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.

Les logements ne pourront être remis à disposition ou remis en location qu'après réalisation des mesures prescrites, et obtention d'une mainlevée du présent arrêté.

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.

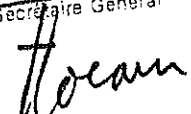
Le présent arrêté est transmis au Maire de la commune de SAINT-PIERRE en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade des immeubles.

ARTICLE 10 : 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, et à la conservation des hypothèques à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 12 JUIN 2018

ANNEXES :

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

LE PRÉFET
Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général

Frédéric JORAM