



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 18- 1037 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation
appartenant à Monsieur CHAPLEAU Arnaud
édifié sur la parcelle cadastrée AY 1073 au 11, rue des Maraîchers – Bras Creux -
sur le territoire de la commune du TAMPON**

---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 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 le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 20 avril 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 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 ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants : entrées d'air parasites et infiltrations d'eau liés à des défauts de jonction entre le mur de l'extension et la toiture ; infiltrations d'eau liée l'absence d'enduit extérieur pour une partie du mur de l'extension ; défaut d'évacuation des eaux pluviales, favorisant les remontées telluriques dans la majeure partie du logement; humidité excessive du fait de remontées capillaires et de phénomènes de condensation ; défaut de ventilation de la cuisine et des sanitaires ; défaut de ventilation de 2 chambres dont l'une dispose d'un ouvrant de section insuffisante et l'autre d'absence d'ouvrant donnant à l'air libre ; éclairage naturel déficient dans 2 des 3 chambres du logement.

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 Secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

ARTICLE 1: L'immeuble édifié au 11 rue des Maraîchers – Bras Creux -, sur la parcelle cadastrée AY 1073, sur le territoire de la commune du TAMPON, propriété de Monsieur CHAPLEAU Arnaud domicilié 41 chemin Clémencin Payet au TAMPON, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement, identifié par le code INVAR 0095037Y, est occupé par la famille LEMAIRE David (2 adultes 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:

- **Prescriptions relatives au bâtiment :**

Étanchéité et isolation thermique :

- Toutes mesures nécessaires pour améliorer l'évacuation des eaux pluviales et éviter leur stagnation aux abords du bâtiment ;
- Traitement des remontées telluriques et capillaires de manière à assurer l'étanchéité du sol et des parois de l'extension ;
- Traitement des remontées capillaires du bâtiment principal ;
- Ragréage des murs de l'extension et pose d'un enduit extérieur imperméable ;
- Reprise de la jonction entre le mur et la toiture de l'extension ;
- Toutes mesures nécessaires pour supprimer les infiltrations d'eau par la cheminée de l'ancien foyer au « feu de bois » ;

- **Prescriptions relatives au logement :**

Structure et isolation :

- Toutes mesures nécessaires pour que chaque pièce principale dispose d'un éclairage naturel satisfaisant ;

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 ;
- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation des pièces principales ;
- 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 ;

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.

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 doit, 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 pendant la durée des travaux qui le nécessitent, celui-ci est effectué par la collectivité publique, à ses frais.

ARTICLE 5 : 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.

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 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, 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 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 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 (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 8 : 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 du TAMPON en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 9 : Le Maire du TAMPON, le Sous-préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, le Sous-préfet de SAINT-PIERRE, 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 à la conservation des hypothèques à la diligence des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 12 JUIN 2018

Pour le Préfet
le Secrétaire Général
LE PRÉFET

Frédéric JORAM

ANNEXES :

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