



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n°18 - 1041 SPCSJ

**Déclarant insalubre irrémédiable un immeuble d'habitation
appartenant à Monsieur WISNIOWICKI Jean Marie
édifié sur la parcelle cadastrée AV 1107, au 18 rue Barrelier à SAINT-LEU**

----o0o----

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°18-426/SPCSJ du 13 mars 2018, prescrivant la mise en sécurité de l'installation électrique;

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

VU la nature des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité de l'immeuble concerné ;

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 occupants ou des personnes susceptibles de l'occuper notamment aux motifs suivants : présence de déchets et de terrains en friches favorisant la prolifération de nuisibles ; détérioration des matériaux de construction ; manque de stabilité du bâti ; matériaux de construction inadaptés ; absence d'isolation thermique et d'isolation phonique ; défaut d'étanchéité de la toiture et des ouvrants conduisant à des infiltrations d'eau et à des entrées d'air parasites; humidité excessive dans le logement ; défaut d'éclairage naturel de certaines pièces principales ; dysfonctionnement de l'évacuation d'eaux usées ; défaut d'évacuation des eaux pluviales ; équipement sommaire des pièces de service ; installation électrique insuffisamment sécurisée et sous-dimensionnée.

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 ;

ARRÊTE

Article 1: L'immeuble sis 18 rue Barrelier, situé sur la parcelle cadastrée AV 1107 sur le territoire de la commune de SAINT-LEU, propriété de Monsieur WISNIOWICKI Jean-Marie, domicilié au 254 chemin Surprise à SAINT-LEU, est déclaré insalubre à titre irrémédiable.

L'immeuble est occupé par la famille THEBAUDIN Stéphane (1 adulte et 1 enfant).

Article 2: L'immeuble est, en l'état, interdit définitivement à l'habitation et à toute utilisation.
Le propriétaire mentionné à l'article 1, est tenu de procéder à la condamnation efficace de l'immeuble dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent acte.

Article 3: Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, 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 leurs besoins et possibilités qu'ils 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 d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, aux frais du propriétaire.

Afin de protéger la santé et la sécurité des occupants, avant leur relogement définitif, le présent arrêté ne fait pas obstacle à la réalisation des mesures ordonnées par l'arrêté n°18-426/SPCSJ du 13 mars 2018 visant à faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée.

Article 4: Dès le départ des occupants et leur relogement dans les conditions visées à l'article 3 du présent arrêté, le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation du logement et interdire toute entrée dans les lieux.

A défaut, il y est pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire.

Article 5: Si le propriétaire mentionné à l'article 1 réalise, à son 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 de l'immeuble.

Le propriétaire tient à disposition de l'administration tous les justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Article 6: Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants 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 7: 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-LEU en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble susvisé.

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 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 9: Le Maire de SAINT-LEU, le Sous-préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, le Sous-préfet de SAINT-PAUL, 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 publicité foncière à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le

12 JUIN 2018

LE PREFET

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