



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 18- 2197 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un logement,
situé dans un immeuble d'habitation,
appartenant à Monsieur ADRIEN Silvère Ulric,
édifié sur la parcelle cadastrée BK 266, au 7, rue des Foucherolles
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°2018-1920/SG/DRECV du 03 octobre 2018 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°18-1643 SPCSJ du 4 septembre 2018 prescrivant la mise en sécurité de l'installation électrique du logement situé en rez-de-chaussée;

VU le rapport de la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 11 septembre 2018 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 26 octobre 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'immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent notamment aux motifs suivants : détérioration des matériaux de construction ; humidité excessive liées à des infiltrations d'eau ; dégradation des revêtements intérieurs en raison d'infiltrations d'eau ; défaut de ventilation de la cuisine et de deux des trois chambres, dépourvues d'ouvrant donnant à l'air libre ; éclairage naturel déficient dans deux des trois chambres ; installation électrique insuffisamment sécurisée, présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension et des risques de court-circuit en raison notamment d'infiltrations d'eau au droit d'appareillages électriques ; dégradation des équipements des pièces de service.

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

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

SUR proposition de la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse;

ARRETE

ARTICLE 1: Le logement édifié au rez-de-chaussée de l'immeuble situé 7, rue des Foucherolles, sur la parcelle cadastrée BK 266, sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS, propriété de Monsieur ADRIEN Silvère Ulric, domicilié au n°2 impasse la Ouate à SAINTE-MARIE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement est identifié par le numéro invariant 4110048411 U, et est occupé par la famille SOUMAILA Salim (1 adulte et 5 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 :**

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- Traitement des armatures corrodées et ragréage des murs ;

Étanchéité et isolation thermique :

- Réfection de l'étanchéité des façades ;

- **Prescriptions relatives au logement :**

Structure et Isolation :

- Réouverture de la terrasse « arrière » ou toutes mesures nécessaires pour que chaque pièce principale dispose d'un ouvrant donnant à l'air libre et d'un éclairage naturel satisfaisant ;

Humidité / aération / ventilation :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation des pièces principales ;
- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation de la cuisine en créant une amenée d'air frais en partie basse, et une extraction 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 ;

Réseaux et équipements :

- Réfection des équipements détériorés dans les pièces de service.

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n°18-1643 SPCSJ du 4 septembre 2018 visant à faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée dans le logement situé en rez-de-chaussée.

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 : La réalisation des mesures prescrites nécessite la libération du logement pendant la durée des travaux. 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, 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 le logement 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 le logement 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.

Le logement ne pourra être remis à disposition à des fins d'habitation qu'après réalisation des mesures prescrites par le présent arrêté, et obtention d'une mainlevée de l'insalubrité.

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

ARTICLE 9 : Le Maire de SAINT-DENIS, la Sous-préfète chargée 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, la Directrice Générale 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 13 NOV 2018

LE PRÉFET

Pour le Préfet et par délégation,
~~la sous-préfète chargée de mission
cohésion sociale et jeunesse,~~
secrétaire générale adjointe

ANNEXES :

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

Isabelle REBATTU