



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

**ARRÊTE n° 18 - 2201 SPCSJ**

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation  
appartenant à M. POINAMA Jean-Luc (Nu-propritaire) et Mme PATEL Ansou Bibi (usufruitière)  
édifié sur la parcelle cadastrée BH496  
au 1093 avenue de Bourbon  
sur le territoire de la commune de SAINT-ANDRE**

---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°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 le rapport de la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 26/09/2018 ;

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 ou sont susceptibles de l'occuper notamment aux motifs suivants : détérioration des matériaux de construction ; infiltrations d'eau; humidité excessive se traduisant par la dégradation des surfaces intérieures et des développements de moisissures ; défaut de ventilation des pièces de service ; éclairage naturel déficient dans 2 chambres dépourvues de fenêtres donnant sur l'extérieur ; défaut d'isolation acoustique des menuiseries ; installation électrique insuffisamment sécurisée ;

**CONSIDÉRANT** que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble ;

**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:** L'immeuble sis 1093 avenue de Bourbon, situé sur la parcelle cadastrée BH 0496, sur le territoire de la commune de SAINT-ANDRE, propriété de Monsieur POINAMA Jean Luc (Nu-propriétaire) et de Madame PATEL Ansou Bibi (usufruitière), domiciliés tous deux au 1033 avenue de l'île de France à SAINT-ANDRE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement est identifié par le code INVAR n°00121058 D ; il est occupé par la famille de Madame GRONDIN Marie Lydie (2 adultes et 1 enfant).

**ARTICLE 2 :** Afin de remédier à l'insalubrité de l'immeuble, il appartient aux propriétaires mentionnés à l'article 1 de réaliser, selon les règles de l'art, les mesures ci-après, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage :

➤ *Prescriptions applicables au bâtiment*

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- Traitement de la corrosion des armatures métalliques de la dalle de plafond, ragréage du plafond et réfection des revêtements ;

Étanchéité et isolation thermique :

- Réfection des enduits extérieurs dégradés ;

➤ *Prescriptions applicables au logement*

Structure et isolation :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut d'éclairage naturel des 2 chambres dépourvues de fenêtres ouvrant sur l'extérieur, tout en assurant l'isolation acoustique vis-à-vis des bruits extérieurs ;
- Mise en place d'un châssis vitré à la fenêtre de la 3<sup>ème</sup> chambre ;

Humidité / aération / ventilation :

- Recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression, réfection des revêtements intérieurs dégradés et élimination des moisissures ;
- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation des pièces de service, en assurant une amenée d'air frais en partie basse et l'évacuation de l'air vicié en partie haute, à l'extérieur du logement ;

Réseaux et équipements :

- Réfection des appareillages électriques détériorés ; ces travaux devront donner lieu à la délivrance d'une attestation de conformité par le consuel.

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.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent 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. Les propriétaires mentionnés à l'article 1 doivent, 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'ils ont faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut pour les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, à leurs frais.

**ARTICLE 5 :** Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus 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, les propriétaires mentionnés à l'article 1 ne sont plus tenus 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 ou remis en location 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'au président du Conseil Départemental de La Réunion.

Le présent arrêté est transmis au maire de la commune de SAINT-ANDRE en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

**ARTICLE 9 :** Le Maire de SAINT-ANDRE, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, la Sous-préfète de SAINT-BENOIT, 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, 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 au service de publicité foncière à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 13 NOV 2018

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

ANNEXE :

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

Isabelle REBATTU