



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**PREFET DE LA REUNION**

**ARRÊTE n° 18- 25 SPCSJ**

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble aménagé en 2 logements  
appartenant à Monsieur PAYET Vincent  
édifié sur la parcelle cadastrée BH 458  
au 193 Route nationale 3 - La Confiance -  
sur le territoire de la commune de SAINT-BENOIT**

---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 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 17 octobre 2018 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 18 décembre 2018 sur la réalité et les causes de l'insalubrité des immeubles susvisés et sur les mesures propres à y remédier;

**CONSIDÉRANT** que l'immeuble constitue un danger pour la santé des occupants ou des personnes susceptibles de l'occuper notamment aux motifs suivants : dysfonctionnement des ouvrages d'assainissement ; défaut d'entretien des espaces extérieurs ; manque de stabilité du bâti et de ses éléments, en raison de la détérioration de certains matériaux de construction ; surface de sol irrégulière du fait d'un revêtement de sol fortement dégradé par endroit ; défaut d'entretien et d'accessibilité du local renfermant les compteurs ; détérioration des matériaux de construction conduisant à des infiltrations d'eau et à des entrées d'air parasites; défaut d'évacuation des eaux pluviales accentuant l'humidité du logement; défaut d'isolation thermique ; humidité excessive des logements; défaut de ventilation des pièces de service ; défaut de ventilation de 2 chambres en raison d'une section d'ouvrant insuffisante (logement « avant »); éclairage naturel déficient dans 2 chambres ; installation électrique insuffisamment sécurisée ; mauvais état des surfaces ; manque de propreté des logements ;

**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 d'habitation situé au 193 route nationale 3 – La Confiance - , édifié sur la parcelle cadastrée BH 458 sur le territoire de la commune de SAINT-BENOIT, propriété de Monsieur PAYET Vincent, domicilié au 135 rue Henri Pignolet - chemin Petite Plaine - 97431 LA PLAINE DES PALMISTES, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

L'immeuble est aménagé en 2 logements, occupés par :

- Logement « avant » : Mme BOYER Georgette (1 adulte et 5 enfants) ;
- Logement « arrière » : Mme BARBE Blandine (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:

## **Bâtiment :**

### Environnement extérieur :

- toutes mesures nécessaires pour limiter la prolifération de nuisibles, incluant le nettoyage des abords des bâtiments ;
- enlèvement des déchets, encombrants et des véhicules hors d'usage (VHU), et élimination dans les filières prévues à cet effet;

### Stabilité du bâti et de ses éléments :

- réfection ou remplacement des éléments de construction dégradés, notamment tôles de toiture, et certaines poutres de la charpente ;

### Étanchéité et isolation thermique :

- réfection ou remplacement des menuiseries extérieures dégradées;
- réfection de l'étanchéité des murs et de la toiture ;
- toutes mesures nécessaires pour assurer une jonction efficace des murs et de la toiture afin de supprimer les infiltrations d'eau et les entrées d'air parasites ;
- mise en place d'un dispositif de collecte et d'évacuation d'eaux pluviales ;
- traitement des remontées capillaires.

### Equipements collectifs :

- mise en sécurité des installations électriques incluant l'individualisation des compteurs ; les travaux devront donner lieu à la délivrance d'une attestation de conformité du Consuel
- réfection des ouvrages d'assainissement ; les travaux devront donner lieu à la délivrance par le Service public de l'assainissement non-collectif (SPANC) d'un certificat attestant de la conformité du dispositif d'assainissement ;

## **Logements :**

- **Prescriptions communes aux 2 logements :**

### Structure / isolation :

- réfection ou remplacement des menuiseries intérieures détériorées;

### 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 ;

### Équipement / usage / entretien :

- mise en sécurité des installations électriques des logements;
- réfection des équipements dégradés dans les pièces de service ;

• **Prescriptions applicables au logement « avant » :**

Structure / isolation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut d'éclairage naturel des 2 chambres situées en façade ouest ;

Humidité / aération / ventilation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut de ventilation des 2 chambres situées en façade ouest;

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 des logements 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 L.521-3-1 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 leurs 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.

**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 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 des logements, 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'au président du Conseil Départemental de La Réunion.  
Le présent arrêté est transmis au Maire de la commune de SAINT-BENOIT en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

**ARTICLE 10 :** Le Maire de SAINT-BENOIT, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, la Sous-préfète de SAINT-BENOIT, le Général commandant la Gendarmerie de La Réunion, le Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, le Directeur Régional des Finances Publiques, le Directeur de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale, la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture, et au service de la publicité foncière à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 04 JAN 2019

LE PRÉFET

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

Isabelle REBATTU

ANNEXES :

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