



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

27

ARRÊTE n° 19 - SPCSJ

**Déclarant insalubre irrémédiable un immeuble d'habitation
appartenant en indivision à M. SAMBENOUN Joseph et Mme KHADUN Marie Noelline
au 25 rue Nelson Mandela, au PORT (parcelle BD 79)**

---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 et l'article L.541-2;

Vu les articles 2374, 2384-1 à 2384-4 du Code civil;

VU l'arrêté préfectoral n°18-1772 SPCSJ du 20 septembre 2018 prescrivant la mise en sécurité de l'installation électrique d'un logement sis 25 rue Nelson Mandela au PORT et l'interdiction temporaire d'habiter ;

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 15 octobre 2018;

Vu la nature des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité des constructions concernées ;

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 constructions susvisées et sur l'impossibilité d'y remédier;

Considérant que l'état des bâtiments constitue un danger pour la santé des personnes qui les occupent ou sont susceptibles de les occuper notamment aux motifs suivants : détérioration des matériaux de construction ; manque de stabilité des bâtis ; utilisation de matériaux de construction inadaptés ; absence d'isolation thermique et d'isolation phonique ; défaut d'étanchéité des toitures et des ouvrants conduisant à des infiltrations d'eau et à des entrées d'air parasites ; défaut de conception de l'installation électrique ; installation électrique du logement insuffisamment sécurisée ; défaut de ventilation et absence d'éclairage naturel dans une pièce principale ; mauvais état des surfaces et des équipements dans les pièces de services.

Considérant que le CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de ces constructions compte tenu de l'importance des désordres affectant ces bâtiments et de l'ampleur des travaux nécessaires à leur résorption qui s'apparenteraient à une reconstruction.

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

ARRETE

Article 1 : L'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée BD 79, au 25 rue Nelson Mandela sur le territoire de la commune du PORT, propriété indivise de Monsieur SAMBENOUN Joseph et Madame KHADUN Marie Noelline, domiciliés au 25 rue Nelson Mandela au PORT, est déclaré insalubre à titre irrémédiable.

Le logement est occupé par Mme DOBARIA Aurore (1 adulte et 2 enfants).

Article 2 : L'immeuble est, en l'état, interdit définitivement à l'habitation et à toute utilisation. Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de procéder à la démolition des constructions dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent acte.

A défaut, il y est pourvu d'office par l'autorité administrative, à leurs frais.

Les matériaux de démolition ainsi que les divers déchets sont acheminés vers des installations réglementaires pouvant les accueillir.

Le présent arrêté ne fait pas obstacle aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°18-1772 SPCSJ du 20 septembre 2018 mettant en demeure les propriétaires de faire cesser un danger imminent pour la sécurité des occupants du logement situé 25 rue Nelson Mandela au PORT.

Article 3 : Les propriétaires mentionnés à l'article 1 doivent, 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 ont 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 dans les conditions prévues par l'article L.521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, aux frais des propriétaires.

Article 4 : Dès le départ des occupants et leur relogement dans les conditions visées à l'article 3 du présent arrêté, les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation du logement et interdire toute entrée dans les lieux, dans l'attente de la démolition.

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

Article 5 : Si les propriétaires mentionnés à l'article 1 réalisent, à leur initiative, des travaux permettant de rendre les constructions salubres, la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité peut être prononcée après constatation, par les agents compétents, de la sortie d'insalubrité des logements.

Les propriétaires tiennent à disposition de l'administration tous les justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Article 6 : Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus 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'au Président du Conseil Départemental de La Réunion.

Le présent arrêté est transmis au Maire de la commune du PORT 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 (27, rue Félix Guyon - BP 2024 - 97488 SAINT-DENIS CEDEX), 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 du Port, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, le Sous-préfet de Saint-Paul, 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 au service de 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 L.521-1 à L.521-4, L.111-6-1 du CCH
Article L.1337-4 du CSP