



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**PREFET DE LA REUNION**

**ARRÊTE n° 19 - 29 SPCSI**

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation  
appartenant à M. ABOUQUIR Jean-Elie  
édifié sur la parcelle cadastrée HV 177  
au 20 chemin Burel – Ravine des Cabris  
sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE**

---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° n°18-1883 du 1<sup>er</sup> octobre 2018 portant injonction de faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée;

**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 29 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 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, notamment la toiture ; manque de stabilité du bâti et des éléments accessoires ; défaut de conception apparent du dispositif d'assainissement; défaut d'évacuation des eaux pluviales favorisant la stagnation d'eau aux abords du bâtiment; infiltrations d'eau ; entrées d'air parasites ; humidité excessive liée à des infiltrations d'eau et à des phénomènes de condensation provoquant notamment la dégradation des revêtements muraux intérieurs et des faux-plafonds; défaut de ventilation de la cuisine et des WC ; éclairage naturel insuffisant dans la chambre située en rez-de-jardin, en raison d'un effet de masque du mur mitoyen et de la végétation ; installation électrique insuffisamment sécurisée ; présence d'un chauffe-eau à gaz à circuit non-étanche dépourvu de dispositif des gaz brûlés vers l'extérieur ;

**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 20 chemin Burel – Ravine des Cabris - situé sur la parcelle cadastrée HV 177, sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE, propriété de M.ABOUQUIR Jean-Elie domicilié au 44 route de Poissy 78510 TRIEL SUR SEINE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

L'immeuble est occupé par le famille MONSANGlant Maurice (5 adultes)

**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 et ses abords***

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- identification des causes des fissures et toutes mesures nécessaires pour y remédier;
- réfection;

Etanchéité et isolation thermique :

- réfection de l'étanchéité de la toiture et de ses éléments accessoires (gouttières, sous rives), afin de supprimer les entrées d'air parasites et les infiltrations d'eau ;

Réseau et équipement :

- mise en place d'un évent sur la fosse toutes eaux ;
- déplacement du tableau électrique ou pose d'un capot de protection pour éviter toutes projections d'eau sur les appareillages ;

➤ ***Prescriptions applicables au logement***

Structure et isolation :

- toutes mesures nécessaires pour que la chambre située en rez-de-jardin dispose d'un éclairage naturel satisfaisant ;

Humidité / aération / ventilation :

- recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements intérieurs dégradés ;
- installation d'un dispositif de ventilation efficace dans la cuisine et les WC, comprenant 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 équipements dégradés dans les pièces de service ;
- dépose du chauffe-eau à gaz existant et remplacement de l'installation par un dispositif de production d'eau chaude sanitaire ;

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté préfectoral n°18-1883 SPCSJ du 1<sup>er</sup> octobre 2018 portant injonction de faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée.

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

**ARTICLE 9 :** Le Maire de SAINT-PIERRE, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, le Sous-préfet de SAINT-PIERRE, 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 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

ANNEXE :

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