



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 10- 28 SPCSI

Déclarant insalubre remédiable un logement aménagé dans un immeuble d'habitation appartenant à M. RIVIERE Moril et Mme NOËL (épouse RIVIERE) Marie-Claire édifié sur la parcelle cadastrée DS 266 au 57 rue François isautier 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 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 l'arrêté préfectoral n° n°18-1882 du 1^{er} octobre 2018 portant injonction de faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée et d'un risque de chute de personne;
- VU le rapport de la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 30 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 : présence de déchets aux abords du bâtiment ; défaut d'entretien des espaces extérieurs ; détérioration des matériaux de construction : dalle de plafond du logement du 1^{er} étage, marches de l'escalier extérieur ; manque de stabilité du bâti : décrochements de béton de la dalle de plafond du R+1 et corrosion des ferrailages ; détérioration des dispositifs de retenue des personnes : rampe de l'escalier extérieur ; infiltrations d'eau ; entrées d'air parasites ; humidité excessive liée à des infiltrations d'eau et à des phénomènes de condensation, favorisant le développement de moisissures et la dégradation des revêtements muraux intérieurs ; défaut de ventilation des pièces de service et de la chambre 2 ; mauvais état des surfaces des pièces de service ; manque de propreté du logement ; éclairage naturel insuffisant dans la chambre n°2 ; installation électrique insuffisamment sécurisée ; sol glissant dans les pièces humides ;
- 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 57 rue François Isautier -, situé sur la parcelle cadastrée DS 266, sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE, propriété de M. RIVIERE Moril et de Mme NOËL (épouse RIVIERE) Marie-Claire, domiciliés au 163 rue des Flamboyants - Ligne des 400 - 97410 SAINT PIERRE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement est situé au 1^{er} étage de l'immeuble et est occupé par M. RINGOT Didier (1 adulte).

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 déla de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage :

➤ *Prescriptions applicables au bâtiment et ses abords*

Environnement immédiat :

- nettoyage des abords du bâtiment en procédant à l'élimination des déchets et des encombrants dans les filières prévues à cet effet ;

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- traitement de la corrosion des ferrailages de la dalle de plafond du logement situé au 1^{er} étage, ragréage de la dalle et réfection des enduits ;
- réfection de l'escalier extérieur et de sa rampe métallique ;

Etanchéité et isolation thermique :

- réfection ou remplacement des menuiseries dégradées ;
- réfection de l'étanchéité de la toiture ;
- toutes mesures nécessaires pour supprimer les entrées d'air parasites et les infiltrations d'eau liées au défaut de jonction des menuiseries et des parois verticales ;
- réfection des enduits extérieurs dégradés;

➤ *Prescriptions applicables au logement*

Structure et isolation :

- réagencement du logement afin d'accéder aux pièces de service sans traverser les pièces de sommeil ;
- toutes mesures nécessaires pour que la chambre n°2 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 les pièces de service, comprenant une amenée d'air frais en partie basse et l'évacuation de l'air vicié en partie haute, à l'extérieur du logement ;
- toutes mesures nécessaires pour que la chambre n°2 dispose d'une ventilation suffisante ;

Réseaux et équipements :

- réfection des équipements dégradés dans les pièces de service ;
- réfection des parois de la salle de bain ;
- réfection des revêtements de sol dégradés ;

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté préfectoral n°18-1882 SPCSJ du 1^{er} octobre 2018 portant injonction de faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée et du risque de chute de personne.

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.

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.

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 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 des propriétaires mentionnés 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