



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 18 - 1930 SPCSI

Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation appartenant à M. et Mme MOUTOUNAICK Jean-François édifié sur la parcelle cadastrée AW 302 au 4 allée du Bec Rose – chemin Tessan - Sainte-Clotilde sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS

---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°2015-194/ARS du 01 octobre 2015 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°18-1305 du 19 juillet 2018 portant injonction de faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée et de l'absence d'alimentation en eau potable du logement;

VU le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 13 août 2018 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 28 septembre 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 : dévalorisation de l'environnement immédiat ; présence de déchets ; défaut de conception des ouvrages d'assainissement ; dysfonctionnement du dispositif d'évacuation des eaux usées ; détérioration des matériaux de construction ; défaut d'isolation thermique et acoustique ; entrées d'air parasites ; infiltrations d'eau ; défaut d'organisation du logement ; défaut de ventilation des pièces de service ; humidité excessive dans le logement ; défaut d'alimentation en eau potable ; installation électrique non sécurisée ; dégradation des équipements ; surface de sol irrégulière ; manque de propreté du logement ;

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 4 allée du Bec Rose – chemin Tessan -, situé sur la parcelle cadastrée AW302, sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS, propriété de M.et Mme MOUTOUNAICK Jean-François domiciliés au 2 ruelle des Barques - La Marine - 97441 SAINTE SUZANNE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

L'immeuble était anciennement occupé par la famille ABDOU (2 adultes et 8 enfants).

ARTICLE 2 : Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient aux propriétaires mentionnés à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et avant toute remise à disposition du logement à des fins d'habitation, les mesures ci-après :

➤ ***Prescriptions applicables au bâtiment et ses abords***

Environnement immédiat :

- nettoyage des abords du bâtiment en procédant à l'élimination des déchets, des encombrants et véhicules hors d'usage, dans les filières prévues à cet effet.

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- réfection de l'étanchéité de la toiture ;
- réfection des enduits extérieurs dégradés;
- traitement des fissures ;
- traitement de la corrosion des ferraillements de la dalle de plafond ;

Etanchéité et isolation thermique :

- réfection ou remplacement des menuiseries dégradées ;
- réfection des descentes d'eaux pluviales ;

Equipements collectifs :

- réfection du dispositif d'évacuation des eaux usées ;

➤ ***Prescriptions applicables au logement***

Structure et isolation :

- Réagencement du logement afin que chaque pièce principale dispose d'un accès indépendant des autres pièces principales ;

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 ;

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°18-1305 du 19 juillet 2018 portant injonction de faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée et de l'absence d'eau.

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 : Dans l'attente de la réalisation des travaux prescrits, le propriétaire mentionné à l'article 1 prend les dispositions nécessaires pour mettre le logement hors d'état d'être habité et sécuriser les accès, afin d'éviter tout phénomène de réoccupation.
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.

ARTICLE 5 : 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 6 : 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'à Monsieur le Président du Conseil Départemental de La Réunion.
Le présent arrêté est transmis au Maire de la commune de SAINT-DENIS en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 7 : Le Maire de SAINT-DENIS, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, 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, le Directeur Général 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 05 OCT 2018

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 L111-6-1 du CCH
Article L1337-4 du CSP

Extrait du Code de la construction et de l'habitation

Article L111-6-1

(Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 86)

Sont interdites :

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

-l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

-les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Extrait du Code de la santé publique

Article L1337-4

(Modifié par Ordonnance n°2010-177 du 23 février 2010 - art. 26)

I.-Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

-le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;

-le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

-le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

-le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

-le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;

-le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

-le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

V.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI.-Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.