



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

**ARRÊTE n° 16 - 10 09 27 SPCSJ**

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation  
appartenant à Monsieur LAW DUNE Alexandre  
édifié sur la parcelle cadastrée DL 266  
au 1 allée des Sagoutiers  
sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS**

---0---

LE PREFET DE LA REUNION  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier 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 le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 20/02/2016 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 29/04/2016 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 notamment aux motifs suivants : construction précaire en tôles abritant la cuisine ; utilisation de matériaux de construction à faible résistance thermique ; infiltrations d'eau et entrées d'air parasites ; défauts de conception des ouvrages d'assainissement ; éclairage naturel déficient ; défauts d'organisation du logement ; défauts d'isolation acoustique et thermique ; humidité excessive ; manque de pureté de l'air distribué dans le logement ; défaut de ventilation des sanitaires et de la salle d'eau ; installation électrique insuffisamment sécurisée.

**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 ;

**CONSIDÉRANT** qu'en outre le logement est manifestement sur-occupé et qu'il y a lieu de faire application des dispositions des articles L.521-1 et L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

**SUR** proposition du Sous-Préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse;

## ARRETE

**ARTICLE 1:** L'immeuble sis 1 allée des Sagoutiers, situé sur la parcelle cadastrée DL 266, sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS, propriété de Monsieur Alexandre LAW DUNE, domicilié au 38 rue Jacob, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

L'immeuble est occupé par Mme BOURA Rahamatou (3 adultes et 6 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 :

• dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage, les mesures ci-après:

- mise en sécurité de l'installation électrique : les travaux devront donner lieu à la délivrance, par un professionnel, d'un certificat attestant de la mise en sécurité de l'installation.

• dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage, les mesures ci-après:

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- Suppression de l'extension en tôle et création d'une cuisine à l'intérieur du logement.

Structure / aménagement intérieur :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts d'éclairage naturel, de prospect et d'aération des pièces de vie ;

- Suppression de la vue sur une pièce du logement voisin.

Humidité / aération / ventilation :

- Recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements dégradés ;

- installation d'un dispositif de ventilation efficace pour 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 ;

Equipement / usage / entretien :

- Déplacement des regards d'entretien des ouvrages d'assainissement, à l'extérieur du logement ;

- réparation des équipements dégradés notamment le coffrage de protection de la canalisation d'évacuation des eaux usées traversant la chambre ;

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 2 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 L521-3-1 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 :** Compte tenu de l'état de sur-occupation du logement, le relogement définitif des occupants concernés est assuré par la collectivité publique en application de l'article L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans préjudice de l'obligation pour le propriétaire d'assurer leur hébergement en application de l'article L.521-1 et de l'article L.521-3-1 du même code, ou d'en supporter le coût jusqu'à la 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'à Madame la Présidente 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 9 :** Le Maire de SAINT-DENIS, le Sous-Préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, le Directeur de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, la Directrice de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale, la Directrice Régionale des Finances Publiques, le Directeur 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 à la conservation des hypothèques à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 25 MAI 2016

ANNEXES :

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

Pour le Préfet et le secrétaire  
sous-préfet  
LE PRÉFET  
et la

Rémy DARROUX