



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 17-001001 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation
appartenant à Monsieur ASSAMA Jocelyn
édifié sur la parcelle cadastrée AT 700
au 7 avenue des Jacquiers
sur le territoire de la commune de SAINTE-MARIE**

---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 l'arrêté préfectoral n°16-2376 SPCSJ du 29 novembre 2016, portant injonction de faire cesser des dangers imminents en raison d'une installation électrique non sécurisée et de risques de chute liés à un défaut de stabilité du plancher de l'étage;
- VU le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 28/02/2017 ;
- VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 28 avril 2017 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 : matériaux de construction détériorés ou inadaptés ; humidité excessive liées à des infiltrations d'eau (toiture, murs), à des remontées telluriques et à des défauts de ventilation des pièces de service; défaut de ventilation des pièces de service et de la salle à manger ; éclairage naturel insuffisant dans plusieurs pièces principales ; défectuosité de l'installation électrique, insuffisamment sécurisé et sous dimensionnée.
- 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 L.521-3-1 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 7, avenue des jacquiers, situé sur la parcelle cadastrée AT 700, sur le territoire de la commune de SAINTE-MARIE, propriété de Monsieur Assama Jocelyn domicilié au n°35 rue Sarda GARIGA – Les Gaspards – à SAINTE-MARIE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

L'immeuble est occupé par la famille BOINA Nafissati (2 adultes et 5 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, et dans le 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 :

- Réfection du plancher de l'étage;
- Réfection du mur extérieur de la chambre n°2 par des matériaux adaptés, ou transformation de cet espace en terrasse couverte ;

Etanchéité et isolation thermique :

- Réfection des enduits extérieurs et pose d'enduits sur les murs qui en sont dépourvus;
- Réfection de l'étanchéité de la toiture et notamment du chenal d'évacuation d'eau pluviale;
- Traitement des remontées telluriques ;

Structure / aménagement intérieur :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts d'éclairage naturel de la chambre n°1, du séjour, de la salle à manger et de la chambre n°2 (ancienne terrasse arrière) ;

Humidité / aération / ventilation :

- Recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements dégradés ;
- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation des pièces de service en créant des amenées d'air frais en partie basse, et des extractions d'air vicié donnant sur l'extérieur, en partie haute ;
- Rehaussement de la cloison de la salle de bain afin d'assurer sa jonction avec le plafond.

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n°16-2376 SPCSJ du 29 novembre 2016 visant à faire cesser des dangers imminents en raison d'une installation électrique sous-dimensionnée et non sécurisée et en raison d'un défaut de stabilité du plancher de l'étage.

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 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 occupé par la famille BOINA Nafissati, 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 SAINTE-MARIE en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 9 : Le Maire de SAINTE-MARIE, le Sous-Préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, le Colonel commandant la Gendarmerie de La Réunion, 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 à la conservation des hypothèques à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 15 MAI 2017

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général adjoint,
sous-préfet à la cohésion sociale
et la jeunesse,
LE PRÉFET

ANNEXES :

Articles L521-1 à L521-4, L111-6-1 du CCH
Article L1337-4 du CSP
Plan d'aménagement du logement

Gilles TRAIMOND