



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REUNION

ARRÊTE n° 15 - 2426 SPCSI

Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation
appartenant à Madame GRIMAUD Gilberte
édifié sur la parcelle cadastrée BM 156
au 13 rue Eugène Dayot
sur le territoire de la commune de LA POSSESSION

---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 1er octobre 2015 modifié 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 29/09/2015 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 30 octobre 2015 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 : absence d'éclairage naturel et d'aération dans l'une des chambres ; défaut d'aération des sanitaires ; entrées d'air parasite ; infiltrations d'eau liées à un défaut d'étanchéité de la toiture ; manque d'isolation thermique et d'isolation phonique ; enduits intérieurs dégradés et présence de moisissures ; installation électrique non sécurisée ; présence d'animaux nuisibles.

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 du Sous Préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse;

ARRETE

ARTICLE 1: L'immeuble sis 13 rue Eugène Dayot, situé sur la parcelle cadastrée BM 156 sur le territoire de la commune de LA POSSESSION, propriété de Madame GRIMAUD Gilberte, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

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:

Structure / aménagement intérieur :

- toutes mesures nécessaires pour que les pièces principales disposent d'un éclairage naturel satisfaisant et d'une vue horizontale sur l'extérieur ; en cas d'impossibilité technique de satisfaire à cette prescription pour la chambre n°5 en référence au plan annexé au présent arrêté, il sera procédé à la démolition de cette extension par le démontage de sa toiture son retour à l'état d'origine (cour) ;
- confortement de la jonction entre les murs de la cuisine et la toiture afin de supprimer les entrées d'air parasite ;

Humidité / aération / ventilation :

- toutes mesures nécessaires pour que les pièces principales disposent d'une aération suffisante ;
- toutes mesures nécessaires pour que les pièces de service disposent d'une ventilation efficace permettant de garantir une amenée d'air frais en partie basse et l'évacuation de l'air vicié à l'extérieur du logement ;
- réfection de l'étanchéité de la toiture et des enduits intérieurs dégradés;

Isolation phonique / thermique :

- toutes mesures nécessaires pour que les pièces principales bénéficient d'une isolation phonique et thermique satisfaisantes, notamment par la pose d'un faux plafond dans les pièces qui en sont dépourvues ;

Equipement / usage / entretien :

- comblement du trou situé autour de l'évacuation des eaux usées des sanitaires afin de supprimer les risques d'introduction d'animaux nuisibles ;
- recouvrement du trou situé à l'entrée de la chambre n°5 donnant sur une fosse collectant des eaux usées, par un dispositif étanche et sécurisé afin d'éviter tout risque de chute ;
- réfection de l'installation électrique ; les travaux doivent donner à la délivrance, par un professionnel, d'un certificat attestant de la mise en sécurité de l'installation électrique.

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 : Conformément à l'article L1337-4 du Code de la santé publique, le fait de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres est puni d'un emprisonnement de 3 ans et d'une amende de 100 000 euros.

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 au propriétaire mentionné 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 LA POSSESSION en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 7 : La Maire de LA POSSESSION, le Sous Préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, la Sous Préfète de SAINT-PAUL, le Colonel Commandant la gendarmerie de La Réunion, 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 08 DEC 2015

LE PRÉFET,



Dominique SIVAIN

ANNEXE :

- Article L1337-4 du CSP
- Plan du logement