



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 15 - 2428 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation
appartenant à M. et Mme TEVANE-MARIAYE (usufruitiers)
et à Mme TEVANE-MARIAYE épouse SAMOURGOMPOULLE Marie France (Nu-proprétaire)
édifié sur la parcelle cadastrée BE 239
au 34 rue Lory Les Bas – Sainte-Clotilde
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 Réunion ;

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 21/09/2015 ;

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 ou sont susceptibles de l'occuper notamment aux motifs suivants : infiltrations d'eau attestant de défauts d'étanchéité de la toiture ; remontées telluriques ; entrées d'air parasite en raison de menuiseries dégradées n'assurant pas correctement le clos ; manque d'isolation thermique et d'isolation phonique ; installation électrique insuffisamment sécurisée ; défaut d'éclairage naturel et d'aération de 2 chambres dépourvues d'ouvrant sur l'extérieur ; équipements sanitaires dégradés ; revêtements intérieurs dégradés.

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 situé au 34 rue Lory Les Bas, parcelle cadastrée BE 239 sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS, propriété de :

- Monsieur TEVANE-MARIAYE et Madame ARMOUGOM-AYNOU épouse TEVANE-MARIAYE (usufruitiers) ;
- Madame TEVANE-MARIAYE épouse SAMOURGOMPOULLE Marie-France (nu propriétaire) ;

tous trois domiciliés au 31 avenue Eudoxie Nonge – Appt N°401 à SAINTE-CLOTILDE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

L'immeuble est identifié par le code INVAR 0045501D et est occupé par la famille ATTOUMANI Assiati (1 adulte et 4 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 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 de sommeil présentent une aération et un éclairage naturel satisfaisant.

Isolation phonique / Isolation thermique :

- Réfection du faux-plafond de la cuisine et des menuiseries dégradées.

Humidité / Aération / Ventilation :

- recherche des causes d'humidité, d'infiltrations et de remontées telluriques, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression, et réfection des enduits dégradés ;
- réfection ou remplacement des menuiseries défectueuses ;
- 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.

Equipement / Usage / Entretien :

- mise en sécurité de l'installation électrique ;
- réfection des équipements sanitaires dégradés ;
- réfection des revêtements intérieurs dégradés (sols, murs, plafond) de manière à permettre un entretien aisé des surfaces pour garantir des conditions d'hygiène satisfaisantes dans le logement ;
- enlèvement des déchets présents aux abords de l'habitation ;
- comblement du trou situé dans la cour, à l'entrée du logement.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées au présent article, l'autorité administrative adresse aux propriétaires mentionnés 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 des propriétaires mentionnés 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 : 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 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 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 7 : 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 des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 08 DEC 2015

LE PRÉFET



Dominique SORAIN

ANNEXES :

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