



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 15 - No 0 25 2 3 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation
appartenant à Monsieur GRAND Michel Germain
et Madame DE FLORE épouse GRAND Michelle Raymonde
édifié sur la parcelle cadastrée AV 244
au 88 chemin Moka, Rivière des Pluies
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 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 15/10/2015 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 27 novembre 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 : installation électrique insuffisamment sécurisée, défauts d'aération dans le logement, absence d'isolation thermique dans une partie du logement, vétusté des menuiseries, écoulement des eaux usées ménagères dans la cour, manifestations d'humidité, dégradation des revêtements des murs et des sols, présence de déchets et d'encombrants aux abords de l'immeuble, présence de 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 88 chemin Moka – Rivière des Pluies, sur la parcelle cadastrée AV244 sur le territoire de la commune de SAINTE-MARIE, propriété de Monsieur GRAND Michel Germain et de Madame DEFLORE épouse GRAND Michelle Raymonde, domiciliés au n°66 chemin Moka – Rivière des Pluies, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement est occupé par la famille ALI MKOUNDZI Amina composée de 4 adultes et de 6 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, les mesures ci-après:

Dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage :

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

Dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage :

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- démolition de l'appentis situé en façade sud-est ; les matériaux de démolition ainsi que les divers déchets sont acheminés vers des installations réglementaires pouvant les accueillir.

Structure / aménagement :

- réaménagement du logement de manière à supprimer la communication directe entre le WC et la cuisine.

Isolation phonique / Isolation thermique :

- rehaussement des cloisons afin d'assurer une jonction correcte des murs latéraux avec la toiture ;
- installation de faux-plafond dans les pièces qui en sont dépourvues.

Humidité / Aération / Ventilation :

- recherche des causes d'humidité et d'infiltrations et réalisation des travaux nécessaires à leur suppression, notamment la réfection de la toiture ;
- réfection ou remplacement des menuiseries défectueuses afin d'assurer correctement le clos ;
- 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, en partie haute, à l'extérieur du logement ;
- suppression de l'ouverture entre la cuisine et la pièce de sommeil.

Equipement / Usage / Entretien :

- réfection de l'évacuation des eaux usées ménagères ;
- réfection des revêtements intérieurs dégradés de manière à permettre un entretien aisé des surfaces pour garantir des conditions d'hygiène satisfaisantes dans le logement ;
- nettoyage du terrain incluant la création d'une zone spécifique pour le stockage des matériaux de chantier, aménagée de manière à garantir les règles d'hygiène et de sécurité, notamment vis-à-vis de la prolifération d'animaux nuisibles et des risques d'envol de matériaux en cas de cyclone ;
- évacuation des encombrants ;
- élagage des arbres de manière à supprimer les risques de chute de branches sur le bâtiment, et l'effet de masque à la pénétration de la lumière.

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 : La réalisation des mesures prescrites nécessite la libération du logement pendant la durée des travaux.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 doivent, 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 les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, à leur frais.

ARTICLE 5 : 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 6 : 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 7 : 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 8 : 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, 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 18 DEC. 2015

LE PRÉFET

Pour le Préfet et par délégation,
le sous-préfet chargé de mission
cohésion sociale et jeunesse

Rémy DARROUX

ANNEXES :

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