



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 18 - 24 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation
appartenant à Mme DOUJY Marie Françoise (Nu-proprétaire)
et M. DOUJY Isnard Alexis (Usufruitier)
édifié sur la parcelle cadastrée BX 909
au 16 B Cité Rotary – Ste Anne
sur le territoire de la commune de SAINT-BENOIT**

---0---

LE PREFET DE LA REUNION
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier 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°2018-1920/SG/DRECV du 03 octobre 2018 portant désignation des membres du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques de la Réunion (CODERST);
VU le rapport de la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 15/10/2018 ;
VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 18 décembre 2018 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 : manque de stabilité du bâti (couverture de la terrasse , planches de rives) ; détérioration des matériaux de construction et défaut de jonction de la toiture et des parois, conduisant à des infiltrations d'eau et à des entrées d'air parasites; défaut d'évacuation des eaux pluviales accentuant l'humidité du logement; défaut d'isolation thermique ; humidité excessive liée à des infiltrations, des remontées capillaires et des phénomènes de condensation accentués par des défauts de ventilation ; défaut de ventilation des pièces de service ; mauvais état des surfaces de la cuisine ; éclairage naturel déficient dans 2 pièces principales dont la chambre utilisée par l'occupante ; nuisance liées à la présence de nombreux animaux (chats, volailles) ; manque de propreté du logement.

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 de la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse;

ARRETE

ARTICLE 1: L'immeuble sis 16 B cité Rotary – Ste Anne, situé sur la parcelle cadastrée BX 909, sur le territoire de la commune de SAINT-BENOIT, propriété de Madame DOUJY Marie-Françoise (Nu-propriétaire), domiciliée au 7C rue de la Gabardelière 17139 DOMPIERRE-SUR-MER, et de Monsieur DOUJY Isnard Alexis (Usufruitier) domicilié au 16bis cité Rotary – Ste Anne – 97437 SAINT-BENOIT, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

L'immeuble est occupé par Mme NYFFENEGGER Liliane et est identifié par le N° INVAR : 0027595J.

ARTICLE 2: Afin de remédier à l'insalubrité de l'immeuble, il appartient au propriétaire mentionné à l'article 1, de réaliser dans un délai de 6 mois et selon les règles de l'art, les mesures ci-après :

➤ *Prescriptions applicables au bâtiment*

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- remplacement des éléments de construction détériorés, notamment les planches de rives ;
- consolidation de la terrasse extérieure couverte, de manière à en assurer la parfaite stabilité ;

Étanchéité et isolation thermique :

- réfection de la toiture : remplacement des tôles dégradées et réfection de l'étanchéité ;
- reprise des jonctions entre parois et toiture de manière à supprimer les entrées d'air parasites et les infiltrations d'eau ;
- réfection des enduits extérieurs dégradés;
- installation d'un faux plafond isolant pour la partie qui en est dépourvue;
- réfection ou remplacement des menuiseries dégradées ;
- mise en place d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales ;

➤ *Prescriptions applicables au logement*

Structure et isolation :

- rehaussement des cloisons non jointives au plafond ;
- toutes mesures nécessaires pour assurer un éclairage naturel suffisant du séjour et des chambres situées côté nord/ouest ;

Humidité / aération / ventilation :

- recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements intérieurs dégradés ;
- installation d'un dispositif de ventilation efficace dans 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 ;

Réseaux et équipements :

- réfection des équipements dégradés dans les pièces de service ;
- réfection des surfaces de la cuisine ;

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.
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 L.521-3-1 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 leurs 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 :** Si l'immeuble devient libre de toute occupation, et dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé et la sécurité des voisins, les propriétaires mentionnés à l'article 1 ne sont plus tenus de réaliser les mesures prescrites dans le délai fixé par l'arrêté, dès lors que les accès auront été condamnés et que le logement aura été mis hors d'état d'être habité.
L'autorité administrative peut prescrire ou faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, faute pour les propriétaires d'y avoir procédé.
Le logement ne pourra être remis à disposition ou remis en location qu'après réalisation des mesures prescrites, et obtention d'une 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'au président du Conseil Départemental de La Réunion.
Le présent arrêté est transmis au maire de la commune de SAINT-BENOIT en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 9 : Le Maire de SAINT-BENOIT, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, la Sous-préfète de SAINT-BENOIT, le Général commandant la Gendarmerie de La Réunion, le Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, le Directeur Régional des Finances Publiques, le Directeur de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale, la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture, et au service de la publicité foncière à la diligence des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 04 JAN 2019

LE PRÉFET

Pour le Préfet et par délégation,
la sous-préfète chargée de mission
cohésion sociale et jeunesse,
secrétaire générale adjointe

Isabelle REBATTU

ANNEXE :

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