



*Liberté - Égalité - Fraternité*  
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**PREFET DE LA REUNION**

**ARRÊTE n° 19 - 26<sup>1</sup> SPCSJ**

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation  
appartenant à Mme AQUILIMEBA Marie France  
édifié sur la parcelle cadastrée AM 232  
au 154 allée zelmar  
sur le territoire de la commune de SAINT-ANDRE**

---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 29/10/2018 ;

**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 : détérioration des matériaux de construction (tôles de toiture), structure porteuse en bois du garage, plancher en bois de la chambre 4 et du séjour de l'étage, bâtis de portes ; manque de stabilité du bâti (garage) ; infiltrations d'eau ; entrées d'air parasites ; dysfonctionnement du dispositif d'évacuation des eaux usées des WC et de la salle de bain ; humidité excessive liée à des infiltrations d'eau et à des phénomènes de condensation, favorisant le développement de moisissures et la dégradation des revêtements muraux intérieurs ; défaut de ventilation des pièces de service et de la chambre 1 dépourvue d'ouvrant donnant à l'air libre; mauvais état des surfaces de la salle d'eau et du cabinet d'aisance ; éclairage naturel déficient dans la chambre n°1 et une partie de la salle à manger ; installation électrique insuffisamment sécurisée, notamment dans le garage et la cuisine; surface de sol irrégulière (chambre 4, séjour étage);

**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 154 allée zelmar, situé sur la parcelle cadastrée AM 0232, sur le territoire de la commune de SAINT-ANDRE, propriété de Madame AQUILIMEBA Marie-France, domiciliée au 60Q chemin Notre Dame de la Paix – La Plaine des Cafres 97418 LE TAMPON, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement est identifié par le code INVAR n°0016829 J, et est occupé par la famille de Madame SOILIH Zamine (1 adulte et 6 enfants).

**ARTICLE 2 :** Afin de remédier à l'insalubrité de l'immeuble, il appartient à la propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser, selon les règles de l'art, les mesures ci-après, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage :

➤ ***Prescriptions applicables au bâtiment***

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- réalisation d'un diagnostic, et traitement des termites ;
- remplacement des éléments en bois dégradés par des insectes xylophages, notamment pour le plancher en bois de l'étage ;
- déconstruction de l'abri voiture dont la structure porteuse en bois et les tôles de toiture apparaissent dégradées ;

Étanchéité et isolation thermique :

- réfection des enduits extérieurs dégradés ;
- réfection de l'étanchéité de la toiture ;
- réfection ou remplacement des menuiseries des fenêtres des chambres et de la salle à manger, de manière à supprimer les infiltrations d'eau et les entrées d'air parasites ;
- toutes mesures nécessaires pour remédier aux phénomènes de remontées capillaires ;

➤ ***Prescriptions applicables au logement***

Structure et isolation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts d'éclairage naturel de la chambre 1 et de la salle à manger ;

Humidité / aération / ventilation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation des pièces de service, en assurant une aménée d'air frais en partie basse et l'évacuation de l'air vicié en partie haute, à l'extérieur du logement ;
- toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut de ventilation de la chambre 1 dépourvue d'ouvrant donnant à l'air libre ;
- recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression, et réfection des faux-plafonds et des revêtements intérieurs dégradés ;

Réseaux et équipements :

- mise en sécurité de l'installation électrique; ces travaux devront donner lieu à la délivrance d'une attestation de conformité par le consuel ;
- dépose du chauffe – eau à gaz installé à l'intérieur de la cuisine, ou mise en conformité avec les prescriptions de l'arrêté du 2 août 1977 modifié relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances ;
- réfection des équipements détériorés de la cuisine ;

- recherche des causes du dysfonctionnement du dispositif d'évacuation des eaux usées à l'origine des remontées d'odeur dans les WC et la salle de bains, et réalisation des travaux nécessaires à leur suppression ;

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées au présent article, l'autorité administrative adresse à la propriétaire mentionnée 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 de la 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.  
La propriétaire mentionnée 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. La 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'elle 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 la propriétaire d'avoir assurée l'hébergement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, à ses frais.

**ARTICLE 5 :** La propriétaire mentionnée à l'article 1 est tenue 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, la propriétaire mentionnée à l'article 1 n'est plus tenue de réaliser les mesures prescrites dans le délai fixé par l'arrêté, dès lors que les accès auront été condamnés.

L'autorité administrative peut prescrire ou faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, faute pour la propriétaire 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-ANDRE en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

**ARTICLE 9 :** Le Maire de SAINT-ANDRE, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, la Sous-préfète de SAINT-BENOIT, le Directeur de la Sécurité Publique, 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, la Directrice Générale 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 au service de publicité foncière à la diligence du propriétaire mentionné 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