



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 15 - 1453 SPCSI

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation aménagé en 2 logements
appartenant à la SCI SABABADY Raymond
édifié sur la parcelle cadastrée AT 1369
au 586 chemin Agenor
sur le territoire de la commune de SAINT-ANDRE**

---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°2012-1610/ARS du 08 octobre 2012 modifié 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 19/05/2015 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 31 juillet 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 : défaut d'étanchéité des murs en raison d'enduits extérieurs dégradés ; défaut d'étanchéité de la dalle de toiture ; clos non assuré en raison d'un défaut de liaison entre le mur et la toiture ; manque d'éclairage naturel et d'aération de certaines pièces principales ; manque de prospect dans certaines chambres ; présence d'une pièce de vie de superficie < 7m² ; présence de gravas et déchets dans la cour ;

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 ;

CONSIDÉRANT qu'en outre les logements sont manifestement sur-occupés et qu'il y a lieu de faire application des dispositions des articles L.521-1 et L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

SUR proposition du Sous Préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse;

ARRETE

ARTICLE 1: L'immeuble sis 586 chemin Agenor, situé sur la parcelle cadastrée AT1369 sur le territoire de la commune de SAINT-ANDRE, propriété de la SCI SABABADY Raymond dont le gérant est M. SABABADY raymond, domicilié au 376 chemin Zaville SAINT-ANDRE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

En référence au plan général du site annexé au présent arrêté, l'immeuble est occupé par :

- logement n°20: Mme ALI ZAINABOU (2 adultes et 8 enfants)
- logement n°21: Mme ZITIMBI Fahardine (2 adultes et 10 enfants)

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:

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- démolition de l'extension abritant actuellement une chambre, en façade nord-est du bâtiment ;
- Réfection des enduits extérieurs sur les façades nord-est et sud-est;

Structure / aménagement intérieur :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts d'éclairage naturel, de prospect et d'aération des pièces de vie ;

Humidité / aération / ventilation :

- Recherche des causes d'humidité et d'infiltrations d'eau, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements dégradés ;

Equipement / usage / entretien :

- Déblaiement des gravas et autres déchets encombrants entreposés dans la cour, et évacuation dans des filières adaptées ;

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

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, dans un délai de 2 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 le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, à ses frais.

ARTICLE 5 : Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu 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 : Compte tenu de l'état de sur-occupation des logements, le relogement définitif des occupants concernés est assuré par la collectivité publique en application de l'article L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans préjudice de l'obligation pour le propriétaire d'assurer leur hébergement en application de l'article L.521-1 et de l'article L.521-3-1 du même code, ou d'en supporter le coût jusqu'à la 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'à Madame la Présidente du Conseil Général 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, le Sous Préfet chargé 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, la Directrice de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale, la Directrice Régionale des Finances Publiques, la Directrice 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 14 AOU 2015

LE PRÉFET,

Pour le Préfet,
le Secrétaire Général

Maurice BARATE

ANNEXES :

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