



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REUNION

ARRÊTE n° 201 DRASS/SE

**Interdisant à l'habitation les appartements n° 3, 9 et 10 de l'immeuble « Résidence Les Oliviers »
85, boulevard Saint-François sur le territoire de la Commune de SAINT-DENIS**

---0---

LE PREFET DE LA REUNION
Officier de la Légion d'Honneur

VU le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L 1336-3 et L.1336-4 ;

VU le Règlement Sanitaire Départemental et notamment ses articles 27 et 40 ;

VU le rapport d'enquête de la technicienne sanitaire de la Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales en date du 13 décembre 2004.

COMPTE TENU des caractéristiques minimales que doivent obligatoirement respecter les locaux affectés à l'habitation, notamment en matière d'ouvrants, et au vu des résultats de l'enquête menée sur le site indiqué, établissant l'existence, dans les logements susvisés, de pièces principales ne possédant aucun ouvrant sur un espace libre,

CONSIDERANT que, dans ces conditions, il appartient, en vertu de l'article L 1336-3 du Code de la Santé Publique, au représentant de l'Etat dans le département, d'ordonner que soit mis fin à cette situation dans un délai de un mois,

.../...

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il est prononcé l'interdiction définitive d'habiter les logements sis : portes n° 3, 9 et 10, Résidence « Les Oliviers », 85, boulevard St-François, sur la commune de SAINT DENIS loués à M. et Mme LOTO (appartement n°3), Madame VIRAYE (appartement n°9), Mme MAILLOT (appartement n°10), appartenant à Monsieur MULA Abdul Ramane, domicilié 2, impasse des Orchidées à SAINT FRANCOIS sur la commune de SAINT-DENIS.

ARTICLE 2 : Cette interdiction vaut obligation pour le propriétaire de faire cesser l'occupation aux fins d'habitation des locaux désignés à l'article 1 dans le délai de 1 (un) mois à compter de la date de notification de l'arrêté et ce, dans le respect des droits qui sont octroyés aux personnes citées à ce même article et qui sont précisés à l'article 5 ci-après.

ARTICLE 3 : A défaut, pour Monsieur MULA de se conformer dans le délai ci-dessus fixé aux prescriptions de l'article 2 du présent arrêté, les sanctions prévues à l'article L.1336-4 du Code de la Santé Publique, à savoir une amende de 75.000 Euros et un emprisonnement de 2 ans, lui seront applicables.

ARTICLE 4 : L'ampliation du présent arrêté sera notifiée à Monsieur MULA Abdul Ramane, à toutes les personnes citées à l'article 1 du présent arrêté, à Monsieur le Procureur de la République (Parquet de SAINT-DENIS) et à Madame la Directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion.

ARTICLE 5 : Conformément à l'article L.1331-31 du code de la santé publique, les dispositions des articles L.521-1. à L.521-4. du Code de la Construction et de l'Habitation, ci après reproduits, sont applicables :

« Art. L. 521-1. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive pris en application des articles L. 1331-23, L. 1331-28 et L. 1336-3 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L. 511-2, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3.

« Ces dispositions sont applicables lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent temporairement inhabitable un logement.

« Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. » ;

« Art. L. 521-2. - Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L. 1331-28-1 du code de la santé publique ou au deuxième alinéa de l'article L. 511-1-1 du présent code, à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur la porte de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L. 1331-28-3 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du présent code.

« Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux constatée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou de son affichage.

.../...

« Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

« Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

Art. L. 521-3. - I. - En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.

« Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis, sur le ou les lots concernés.

« II. - En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique sur l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

« Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 300 € et 600 € par personne relogée.

« La créance résultant du non-respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

« Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant

« Art. L. 521-4. - Toute menace ou tout acte d'intimidation à l'égard d'un occupant visé au dernier alinéa de l'article L. 521-1, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende.

« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des mêmes infractions. »

ARTICLE 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de Monsieur le Préfet de LA REUNION, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la santé (Direction Générale de la Santé- SD7C- 8, avenue de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant sa notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de SAINT DENIS (27, rue Félix Guyon - BP 2024 - 97488 SAINT DENIS cedex) également 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, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

ARTICLE 7 : Monsieur le Maire de la Commune de SAINT-DENIS, Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, Monsieur le Directeur Régional des Affaires Sanitaires et Sociales 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.

Fait à SAINT-DENIS, le 31 janvier 2005

LE PRÉFET,

Pour le Préfet et par délégation,
Le secrétaire Général

Franck-Olivier LACHAUD