



PREFECTURE DE LA REUNION

ARRÊTE n° 1913 DRASS/SE

Portant déclaration d'insalubrité d'un groupe d'immeubles bâtis sur la parcelle cadastrée HD 8 à Ste-Clotilde (commune de SAINT-DENIS) et constitués par les bâtiments d'habitation et leurs abords désignés par les adresses 87 bis chemin Finette et 101, 101bis chemin des Acajous appartenant à Mme Veuve BAPTISTINE MORTO épouse SILOTIA Auguste et mis en location par Monsieur SILOTIA Camille demeurant 5, ruelle Pavé à SAINT-DENIS

---0---

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

VU le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L.1331-26 et suivants ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.521-1 à L.521-4 reproduits à l'article 3 du présent arrêté ;

VU la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU) ;

VU le décret n° 73-879 du 4 septembre 1973 relatif à l'application dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion des dispositions de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 ;

VU la circulaire interministérielle DGS/SD7c/DGHUC/IUH4 n°293 du 23 juin 2003 relative à la mise à disposition d'une nouvelle grille d'évaluation de l'état des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental d'Hygiène en sa séance du 30 juin 2005 ;

COMPTE TENU des critères qui déterminent l'insalubrité d'un bâtiment, et au vu des résultats des enquêtes menées sur le site indiqué, établissant l'existence d'un danger pour la santé des personnes qui y résident,

CONSIDÉRANT le caractère sommaire et/ou le mauvais à très mauvais état d'entretien des constructions et de leurs abords voués à l'habitation sur la parcelle considérée (défaut d'étanchéité des murs et des menuiseries, système d'évacuation des eaux usées rudimentaire et non conforme, assainissement hors d'usage, « parc » à animaux très mal tenu et susceptible de créer un milieu propice aux rats, moustiques, et autres vermines vecteurs de maladies), l'existence, à l'intérieur des constructions, de logements aménagés de manière contraire aux règles générales d'habitabilité (ventilation médiocre, état critique des surfaces et revêtements, non conformité des pièces de service), et la présence d'un amas d'anciens matériaux de constructions rouillés, source d'accidents et gîte potentiel pour les moustiques ;

SUR proposition du Directeur Régional des Affaires Sanitaires et Sociales ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

.../...

ARRETE

ARTICLE 1 : Sont déclarés **insalubres irrémédiables** les habitations suivantes, se trouvant sur la parcelle cadastrée HD8, à Ste-Clotilde, sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS, mis en location par **Monsieur Camille SILOTIA** (ci-après désigné par le mot "exploitant") demeurant 5, ruelle Pavé – 97400 SAINT-DENIS :

- | | | |
|---|---|--|
| <p>1.1 - 87bis, chemin Finette – rez de chaussée et étage :
- occupée Mme BACAR Zanfarane et ses quatre enfants</p> <p>1.2 - 87bis, chemin Finette – rez de chaussée :
- occupée par Mme MADI HOURALA et ses deux enfants</p> <p>1.3 - 101, chemin des Acajous :
- occupée par Monsieur et Madame MOUSSA ALI et leurs cinq enfants</p> | } | <p>construction mixte
R+1 en dur avec escalier/
extension légère adossée</p> |
|---|---|--|

ainsi que la construction située entre le 101 et le 103, chemin des Acajous (n°101bis).

ARTICLE 2 : La déclaration de l'article 1 vaut :

- **interdiction définitive d'habiter et d'utiliser** les locaux d'habitation désignés à l'article 1 ci-dessus, après le départ et le relogement décent des occupants et, au plus tard, au terme d'un délai de **6 (six) mois** à compter de la date de notification du présent arrêté,
- **interdiction définitive de remise en location** ou de mise à disposition, pour quelque usage que ce soit, les locaux vacants, **qui devront être démolis immédiatement** à l'exception de la partie « béton » de la construction mixte (R+1 d'origine avec escalier / extension adossée en ossature bois et tôle) du 87bis chemin Finette, laquelle devra être condamnée par le murage efficace des ouvertures si elle n'est pas démolie,
- **nettoyage complet de la parcelle dans les 6 (six) mois** à compter de la date de notification du présent arrêté : enlèvement des matériaux de construction non utilisés présents sur la parcelle, évacuation des gravats et des éléments résultant des démolitions vers les centres régulièrement autorisés pour ce type de déchets ou de rebus, raclage du sol et évacuation des déjections animales là où elles sont présentes, retrait définitif des animaux de la parcelle ou aménagement pour eux d'une aire d'exercice clôturée comprenant un ou plusieurs abris en dur permettant leur nettoyage et leur désinfection régulière.
- **vidange, curage et comblement des fosses septiques** immédiatement après le départ et le relogement décent des occupants qui y sont raccordés.

ARTICLE 3 : Conformément aux articles L.1331-28, L.1331-28-2 et 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, 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 constatés 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 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 interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

« 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 4 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de Monsieur le Préfet de La Réunion, 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 5 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à Monsieur Camille SILOTIA et aux habitants désignés à l'article 1, ainsi qu'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 6 : Monsieur le Député 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 Départemental de l'Équipement, Monsieur le Directeur des Services Fiscaux, Monsieur le Trésorier Payeur Général, 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, ainsi qu'à la conservation des hypothèques aux frais de M. Camille SILOTIA et affiché en mairie de SAINT-DENIS.

Fait à SAINT-DENIS, le 26 Juillet 2005

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Franck-Olivier LACHAUD