



PREFECTURE DE LA REUNION

ARRÊTE n° 1385 DRASS/SE

**Portant déclaration d'insalubrité irrémédiable du logement mis en location par M. APAVOU Jean-Pascal
situé 103, chemin des Acajous (parcelle cadastrée HD 8)
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.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 sur le 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 24 mai 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 très mauvais état d'entretien du bâtiment de plain-pied présent sur la parcelle considérée (défaut d'étanchéité des murs, système d'évacuation des eaux usées rudimentaire et non conforme, assainissement hors d'usage) et de l'existence, à l'intérieur de la construction, d'un logement aménagé de manière contraire aux règles générales d'habitabilité (ventilation médiocre, état critique des surfaces et revêtements, non conformité des pièces de service);

SUR proposition du Directeur Régional des Affaires Sanitaires et Sociales ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

.../...

ARRETE

ARTICLE 1 : Est déclaré **insalubre irrémédiable** le local d'habitation de plain-pied, présent sur la parcelle cadastrée HD 8, au 103, chemin des Acajous, sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS, mis en location par **Monsieur APAVOU Jean-Pascal** (ci-après désigné par le mot "exploitant") demeurant 52, chemin des Acajous – 97400 SAINT DENIS et composé du logement occupé par **Monsieur et Madame MOUSSA ALI FAIDA** et leurs quatre enfants.

ARTICLE 2 : Cette déclaration vaut **interdiction définitive d'habiter et d'utiliser** le local d'habitation désigné 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.

L'exploitant devra, dès la libération du bâtiment d'habitation, faire procéder à la démolition du bâtiment désigné à l'article 1^{er}. Les gravats devront être enlevés et dirigés vers des installations d'élimination régulièrement autorisées et le terrain devra être nettoyé.

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 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 5 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à M. APAVOU Jean-Pascal et à M. et Mme MOUSSA ALI FAIDA, 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 des Services Fiscaux, Monsieur le Trésorier Payeur Général, Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement et 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. APAVOU Jean-Pascal et affiché en mairie de SAINT-DENIS.

Fait à SAINT DENIS, le 08 Juin 2005

LE PRÉFET,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Franck-Olivier LACHAUD

