



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REUNION

ARRÊTE n° 616 DRASS/SE

**Portant déclaration d'insalubrité
des bâtiments d'habitation situés au 172, rue du Général de Gaulle
(parcelle cadastrée AR 68 – propriété de Mme RAMAYE Micheline épouse SADASSIVAM)
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 en annexe au 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/IUH4-2002 n°286 du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi SRU concernant l'habitat insalubre ;

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 février 2005 ;

COMPTE TENU des critères qui déterminent l'insalubrité des immeubles, 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 mauvais état d'entretien des bâtiments présents sur la parcelle considérée, le manque d'étanchéité des toitures, la non conformité de l'évacuation des eaux usées, l'existence à l'intérieur desdits bâtiments de huit logements aménagés de manière contraire aux règles générales d'habitabilité fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (pièces principales ne disposant d'aucun ouvrant sur l'extérieur ou de taille insuffisante, pièces de service non ventilées) et la dangerosité de l'installation électrique;

SUR proposition du Directeur Régional des Affaires Sanitaires et Sociales ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

.../...

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Sont déclarés insalubres les bâtiments d'habitation présents sur la parcelle cadastrée AR 68, au 172, rue du Général de Gaulle - sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS -, propriété de Mme RAMAYE Micheline épouse SADASSIVAM demeurant 28, rue Joseph Carpaye - 97400 SAINT-DENIS et composés des 8 (huit) logements suivants:

logement au rez-de-chaussée gauche, sous la toiture terrasse :

- occupé par : Madame BACO (1 adulte et 4 enfants)

logement au rez-de-chaussée 2^{ème} gauche :

- occupé par : Monsieur et Madame BACAR (2 adultes et 3 enfants)

logement au rez-de-chaussée 3^{ème} gauche :

- occupé par : Madame AMADA Houssounati (1 adulte et 3 enfants)

logement au rez-de-chaussée à droite du bâtiment principal :

- occupé par : Madame SIDIVALY (1 adulte et 2 enfants)

Logement au rez-de-chaussée, dans le garage :

- occupé par : Madame OMAR (1 adulte et 3 enfants)

Logement au rez-de-chaussée, dans la dépendance du garage :

- occupé par : Monsieur ANDRIANAHARY TOVONIRINA (1 personne)

Logement 1^{er} étage droite :

- occupé par : Madame CARPAYE (3 adultes)

Logement 1^{er} étage gauche :

- occupé par : Madame SALIMINI (1 adulte et 3 enfants)

ARTICLE 2 : La déclaration de l'article 1 vaut déclaration d'insalubrité irrémédiable et interdiction définitive d'habiter le garage et sa dépendance, actuellement occupés par Madame OMAR et ses enfants (garage) et Monsieur ANDRIANAHARY TOVONIRINA (dépendance du garage), au terme d'un délai de 6 (six) mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

ARTICLE 3 : La déclaration de l'article 1 vaut déclaration d'insalubrité réparable et obligation de réaliser les travaux de sortie d'insalubrité suivants intéressant les 6 (six) autres logements, sous réserve de l'obtention des autorisations légales éventuellement exigibles en la matière :

3-1 Raccordement, branchements et assainissement :

- Mise aux normes de l'installation électrique;
- Collecte des eaux usées par le biais de canalisations étanches et mise en conformité des évacuations des eaux usées et vannes ;

3-2 Equipements sanitaires :

- Réparation des systèmes de nettoyage des cabinets d'aisances ;
- Mise en conformité des pièces de services (cuisine, salle de bains, cabinets d'aisances aux exigences des articles 40-1 et 45 du Règlement Sanitaire Départemental)

3-3 Toiture et charpente :

- Réfection de toiture afin d'assurer son étanchéité ;

3-4 Maçonnerie :

- Remettre à niveau les planchers ;
- Rénover les enduits muraux et au sol ;

3-5 Menuiserie :

- Réparation des fenêtres en mauvais état, remplacement des carreaux ;
- Création de ventilation efficace ;

3-6 Organisation fonctionnelle du bâtiment :

- Retour à leurs destinations initiales des différentes pièces de la villa ou réaménagement des espaces de manière à créer des logements complets, agencés, éclairés et ventilés conformément aux dispositions de base imposés par le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 4 : Pendant la durée des travaux les affectant, il est fait interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les logements susvisés.

ARTICLE 5 : 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 521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après annexés, sont applicables ; à savoir, que d'une part, **le loyer en principal cesse d'être dû à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification du présent arrêté**, et que d'autre part, **le propriétaire est tenu de faire une offre de relogement temporaire ou définitive, selon le cas, aux occupants qui corresponde à leurs besoins et à leurs possibilités. En cas de relogement définitif, le propriétaire est tenu et de couvrir les frais de réinstallation des occupants (3 mois de leur nouveau loyer).**
En cas de relogement par la collectivité publique, le relogement reste à la charge de la propriétaire dans les conditions fixées par l'article L.521-3 partie II du Code de la Construction et de l'Habitation .

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 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à Mme RAMAYE Micheline épouse SADASSIVAM et à toutes les personnes citées aux articles 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.
A compter de cette notification, tout local vacant ne pourra être ni loué, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit avant l'obtention de la main levée du présent arrêté.

ARTICLE 8 : Monsieur le Député Maire de la Commune de SAINT-DENIS, Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Monsieur le Trésorier Payeur Général, Monsieur le Directeur des Services Fiscaux, Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement, 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 Mme RAMAYE Micheline épouse SADASSIVAM, et affiché en mairie de SAINT-DENIS.

Fait à SAINT-DENIS, le 16 mars 2005

LE PRÉFET,

Pour le Préfet et par délégation
Le secrétaire Général

Franck-Olivier LACHAUD

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

« 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. »