



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REUNION

ARRÊTE n° 1116 DRASS/SE

**Portant déclaration d'insalubrité irrémédiable d'un immeuble d'habitation et de ses annexes
(maison individuelle de plain-pied en ossature bois et tôle scindée en deux logements + pièces de service)
appartenant à Monsieur MOMLA Moussa
édifiés sur la parcelle cadastrée AL 354 – 22bis, rue Ruisseau des Noirs / 22, rue Liancourt
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.521-3 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 du 27 août 1971 prise pour l'application de la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 précitée ;

VU la circulaire interministérielle n°2002-36/UHC/IUH4/13 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 la circulaire interministérielle DAESC/ASC/DHPV n°4013 du 26 juillet 2004 relative aux modalités de financement et de déconcentration de la procédure de résorption de l'habitat insalubre dans les DOM ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental d'Hygiène en sa séance du 31 janvier 2006 ;

COMPTE TENU des critères qui déterminent l'insalubrité des immeubles, et au vu des résultats des enquêtes menées à SAINT-DENIS dans l'immeuble visé ci-dessus, établissant l'existence d'un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ;

CONSIDÉRANT l'état de délabrement de l'immeuble d'habitation visé ci-dessus (très ancienne case de plain-pied en ossature bois et tôle n'ayant pas été entretenue), caractérisé par le très mauvais état de la menuiserie et du gros œuvre (éléments porteurs en bois vermoulus et rongés par l'humidité, tôles rouillées, structure portée vétuste et totalement dégradée) et par la déformation des planchers, la non-conformité des pièces de service (sommairement aménagées dans les annexes), de l'évacuation des eaux ménagères et 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 irrémédiables**, la maison d'habitation et ses annexes appartenant à **Monsieur MOMLA Moussa** demeurant 165, rue de la République à SAINTE-MARIE, se trouvant sur la parcelle cadastrée AL 354, attenante aux deux rues Ruisseau des Noirs et Liancourt, adossés au salon de coiffure « Chez Michel » situé à l'angle de ces deux rues (22 rue Ruisseau des Noirs) et scindés en deux logements aux 22 bis rue Ruisseau des Noirs et 22 rue Liancourt sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS.

Les logements sont occupés par :

Mme RAMALATTE Binti Ahamada (1 adulte + 2 enfants) ;
Mme ZAINABA MBECHÉZI et sa fille (2 adultes).

ARTICLE 2 : Cette déclaration vaut :

- **interdiction définitive d'habiter et d'utiliser** les locaux d'habitation désignés à l'article 1, dès le départ et le relogement décent des occupants cité à ce même article, et au plus tard, **au terme d'un délai de 6 (six) mois** à compter de la date de notification de l'arrêté,

- **obligation de prendre**, dès le départ et le relogement décent des occupants, **toutes mesures appropriées pour mettre ces locaux hors d'état d'être utilisables**, soit par le murage des ouvertures, la condamnation efficace des accès et la démolition des constructions en dur sous tôle constituant les pièces de service en annexe (cuisines, WC, salles d'eau), soit par la démolition totale, pure et simple, du bâtiment principal concerné.

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 (CCH), 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 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 : En raison de l'existence d'éléments de construction communs au local abritant le salon de coiffure « Chez Michel », au n° 22 rue Ruisseau des Noirs, et le bâtiment d'habitation objet du présent arrêté (cloison et toiture), si l'exécution de l'une ou l'autre des mesures édictées à l'article 2 ci-dessus, pour mettre les locaux d'habitation visés par la présente déclaration d'insalubrité hors d'état d'être utilisables, ou si cette déclaration d'insalubrité était le point de départ d'un projet de reconstruction du site impliquant que soit abandonnée provisoirement ou définitivement l'activité commerciale qui s'y exerce, le propriétaire serait tenu, à l'égard de son exploitant, dès l'engagement des travaux, aux mêmes obligations que celles qui lui incombent vis-à-vis des familles RAMALATTE et ZAINABA en vertu des articles L.521-1 à L.521-4 du CCH reproduits à l'article 3 ci-dessus et ce, sans préjudice des dispositions afférentes à cette question qui pourraient exister dans le code civil ou le code de commerce.

ARTICLE 5 : 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 Cédex) 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 6 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à M. MOMLA Moussa, aux personnes désignées à l'article 1 du présent arrêté ainsi qu'à l'exploitant du salon de coiffure « Chez Michel » (22, rue Ruisseau des Noirs), 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 7 : 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 Président du Tribunal de Commerce, Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement, ainsi que 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. MOMLA Moussa, et affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'en mairie de SAINT-DENIS.

Fait à SAINT-DENIS, le 28 février 2006

LE PRÉFET,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Franck-Olivier LACHAUD