



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REUNION

ARRETE n° 1679/DRASS/SE

Portant déclaration d'insalubrité réductible d'une construction à usage d'habitation et son annexe appartenant à la SCI IMANKAN administrée par la SCP CHAUAUX-PICARD à STE-CLOTILDE et édifiée sur la parcelle DN 90 – 5, 5bis rue de l'Abattoir sur le territoire de la Commune de SAINT-LOUIS

---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 4 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 (SRU) ;

VU l'ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

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 dispositifs de la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 ;

VU la circulaire interministérielle DGS/SD7C/DGUHC/IUH4 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 30 mars 2006 ;

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 ;

CONSIDERANT le mauvais état d'entretien des espaces extérieurs à l'immeuble, les défaillances de sa structure (planchers, charpente et toiture), le mauvais état de ses menuiseries, son exposition aux remontées d'eau provenant du sol, le mauvais état de ses revêtements, la non conformité de ses pièces de service, de son assainissement et de son installation électrique,

SUR proposition de la Directrice Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales et du Secrétaire Général de la Préfecture ;

.../...

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Sont déclarées **insalubres remédiables**, la maison d'habitation et son annexe indépendante en bois sous tôle situées sur la parcelle cadastrée DN 90, 5 et 5bis rue de l'Abattoir sur le territoire de la Commune de SAINT-LOUIS, propriété de la SCI IMANKAN - 97450 SAINT-LOUIS administrée par le Cabinet CHAVALUX-PICARD basé à SAINTE-CLOTILDE, et occupée par la famille RIZIKI Moussa (2 adultes et 3 enfants).

ARTICLE 2 : Cette déclaration vaut :

- **interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser** les locaux d'habitation désignés à l'article 1: le relogement provisoire des occupants devra être effectif **au terme d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la date de notification de l'arrêté** et devra se poursuivre jusqu'à la notification de l'arrêté préfectoral de mainlevée de la présente déclaration d'insalubrité,
- **interdiction de remise en location ou de mise à disposition pour quelque usage que ce soit**, des immeubles correspondants jusqu'à notification de la mainlevée précitée,
- **interdiction d'utiliser et de mettre à disposition l'annexe en bois sous tôle en tant que logement indépendant.**

ARTICLE 3 : La déclaration de l'article 1 vaut également obligation d'avoir réalisé les travaux de sortie d'insalubrité suivants, sous réserve de l'obtention des autorisations légales éventuellement exigibles en la matière, **au terme d'un délai de 3 (trois) mois** à compter de l'hébergement temporaire de la famille RIZIKI Moussa (soit, au plus tard, 6 (six) mois après la date de notification du présent arrêté) :

3-1 Maçonnerie et façades :

- Exécuter tous travaux destinés à empêcher l'humidité d'altérer matériaux et espaces de vie : pose de gouttières et de systèmes de drainage, raccordés à une évacuation vers le collecteur public des eaux pluviales ;
- Ravalement l'ensemble des surfaces et des enduits tant extérieurs qu'intérieurs (après remplacement des éléments en bois défectueux, des faïences et carreaux cassés) ;

3-2 Toiture et charpente :

- Rendre la toiture étanche ;
- Renforcer la charpente (remplacement des éléments défectueux et/ou ajout de pièces neuves) ;
- Reprendre le faux plafond (révision des fixations, réparation des affaissements) ;

3-3 Menuiserie et sols :

- Remplacer les éléments de menuiseries hors d'usage ou cassés ;
- Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité de toutes les menuiseries ;
- Réaliser un nouveau dallage béton ou un plancher pour traiter les défauts de planéité, les irrégularités ou les affaissements du sol ;

3-4 Electricité :

- Assurer la sécurité des installations électriques générales et particulières (au niveau de chaque pièce et de l'annexe si existence) par la remise aux normes en vigueur ;

3-5 Autres aménagements intérieurs :

- Exécuter tous les travaux nécessaires à la mise en conformité des pièces de service aux règles générales d'habitabilité ;
- Reprendre la plomberie et revoir les équipements (cuvette d'aisance, douche, lavabos et éviers) ;

3-6 Travaux extérieurs :

- Rénover entièrement le système d'évacuation des eaux usées, le raccorder au tout-à-l'égout, nettoyer et débarrasser la parcelle de tout encombrant ou élément inutile ;
- Réhabiliter l'annexe selon les mêmes finalités exposés aux points 3.1 à 3.3 ci-dessus ou la démolir entièrement (évacuer les matériaux résultant de la démolition vers les structures autorisées).

.../...

ARTICLE 4 : Conformément à l'article L.1331-28-III du Code de la Santé Publique, la SCP CHAUAUX-PICARD devra avoir informé le signataire du présent arrêté des offres d'hébergement temporaire qu'elle aura faites pour se conformer aux obligations prévues aux articles suivants ci-après reproduits du Code de la Construction et de l'Habitation et ce, dans un délai de 1 mois à compter de la notification du présent acte :

« Art. L. 521-1. – 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. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25, L.1331-26-1 et L.1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L.123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable. »

« Art. L. 521-2. – I.- Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L.1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure. Il en va de même lorsque les locaux font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction d'une mise en demeure prise en application de l'article L.1331-23 et L.1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L.123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites. »

« Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L.1331-25 et L.1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L.511-1, 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 ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de la mainlevée. Dans le cas où les locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L.1331-28 du même code, le loyer 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 la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité. »

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable. »

« II.- Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, 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, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions ou de leur affichage. Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ».

« III.- Lorsque les locaux sont 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, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

.../...

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L.521-3-2. Les occupants qui sont restés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L.521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés. »

« Art. L. 521-3-1. - I. – Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L.511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins. A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L.521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. »

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L.1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L.521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge. »

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. – Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'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. »

« 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. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L.521-3-2. »

« 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. 521-3-2. - I. – Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L.511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L.123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25, L.1331-26-1 et L.1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L.441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants sous réserve des dispositions du III. »

III.- Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L.303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants. »

IV.- Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, dans la limite d'une somme égale à un an du loyer prévisionnel. »

V.- Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de la créance. »

«VI.- La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement. Cette créance est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété sur le ou les lots en cause. »

VII.- Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant. »

« Art L.521-4 - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :
- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

- **de percevoir un loyer** ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

- **de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.**

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - **Les personnes morales** peuvent être déclarées **pénalement responsables**, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article. Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code ».

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 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 6 : Copie du présent arrêté sera notifié à toutes les personnes physiques ou morales citées à l'article 1 du présent arrêté, à Monsieur le Procureur de la République (Parquet de SAINT-PIERRE), et à Madame la Directrice de la Caisse d'Allocations Familiales.

ARTICLE 7 : Le Maire de la Commune de SAINT LOUIS, le Secrétaire Général de la Préfecture, le Sous-Préfet de l'arrondissement de SAINT-PIERRE, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur des Services Fiscaux, le Trésorier Payeur Général, le Directeur Départemental de l'Équipement, la Directrice Régionale 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 la SCI IMANKAN, et affiché en Mairie.

Fait à SAINT DENIS, le 26 avril 2006

LE PREFET,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Franck-Olivier LACHAUD