



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**PREFECTURE DE LA REUNION**

## **ARRETE n° 4260 DRASS/SE**

**Portant déclaration d'insalubrité irrémédiable d'un ensemble bâti  
comprenant 11 logements, un local à vocation commerciale, une salle de danse et un atelier désaffectés  
appartenant à la SCI SDH représentée par Mme HOARAU Anne,  
situé sur les parcelles IE 674 et IE 675 – 10, rue de la Volière - Bois d'Olives -  
sur le territoire de la Commune de SAINT-PIERRE**

---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 (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 le Règlement Sanitaire Départemental de La Réunion adopté par arrêté préfectoral n°1873 du 12/07/1985

VU la circulaire du 27 août 1971 d'application de la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 précitée ;

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 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 DAESC/ASC/DHP n°4013 du 26 juillet 2004 relative à la procédure RHI dans les DOM

VU l'avis émis par la Commission Départementale Compétente en matière d'Environnement, de Risques Sanitaires et Technologiques en sa séance du 30 octobre 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, du fait de l'état de ces immeubles, d'un danger pour la santé, non seulement des personnes qui y résident, mais également des personnes vivant alentour ;

**CONSIDERANT** les faiblesses structurelles des édifices se trouvant sur les parcelles citées en entête (immeuble d'habitation ayant fait l'objet de rajouts sans respect des règles de l'art associés à la construction de tels immeubles, logements aménagés dans des bâtiments à vocation initiale autre que l'habitation ou d'ossature défaillante au plan de la qualité des matériaux constitutifs et de leur entretien) ; .../...

**CONSIDERANT** l'état de délabrement des immeubles (ancienne salle de danse et atelier compris), le mauvais agencement et la très mauvaise organisation intérieure des logements aménagés notamment dans le bâtiment R+2, la présence de pièces de vie sans ouvrant sur l'extérieur, les défauts de ventilation et d'étanchéité, la non-conformité de l'assainissement, la non-conformité et la dangerosité de l'installation électrique, le risque d'incendie et les conditions favorables à la présence d'animaux vecteurs de maladies (dont les rats vecteurs de la leptospirose) constituant une menace pour la santé des occupants et des voisins ;

**CONSIDERANT** les dégâts occasionnés par l'incendie survenu le 23 août 2006 et l'ampleur des travaux qu'il faudrait mettre en œuvre pour corriger définitivement les désordres évoqués ci-dessus ;

**SUR** proposition de la Directrice Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales ;

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

## ARRÊTE

**ARTICLE 1:** Est déclaré **insalubre irrémédiable**, l'ensemble immobilier construit d'un seul tenant (bâtiments contigus), qu'ils soient à vocation d'habitation, de commerce ou autre, se trouvant **sur les parcelles cadastrées IE 674 et IE 675**, à l'angle des chemins (ou rues) de la Volière et des Pruniers à Bois d'Olives sur le territoire de la commune de SAINT PIERRE, **exploité et appartenant à la SCI SDH** dont Mme Anne HOARAU, demeurant 57 chemin des Pruniers - 97410 SAINT PIERRE est la gérante et l'actionnaire majoritaire.

Les bâtiments ou construction visés par la déclaration d'insalubrité concernent les logements ainsi que les locaux suivants :

- **Logement 1:**  
SALIMINI Mohamadi (2 adultes et 5 enfants)
- **Logement 2,** ancienne habitation de :  
MADI BOINA SAÏD (2 adultes et 7 enfants), relogée provisoirement par la collectivité suite à l'incendie du 23 août 2006
- **Logement 3,** ancienne habitation de :  
ATTOTTOIHI Misbahou (2 adultes et 3 enfants), relogée provisoirement par la collectivité suite à l'incendie du 23 août 2006
- **Logement 4 :**  
NEMA Saïd (1adulte et 7 enfants)
- **Logement 5 :**  
DJAMAL Assimini (1 adulte et 5 enfants)
- **Logement 6 :**  
SAINDOU Abdillahi ( 2 adultes + 1 enfant)
- **Logement 7 :**  
HADHIROU Fakhi (2adultes + 5 enfants)
- **Logement 8 :**  
BACAR Assani (2 adultes + 5 enfants)
- **Logement 9 :**  
ALI Attoumani (2 adultes + 6 enfants)
- **Logement 10 ,** ancienne habitation de :  
GROBON Stéphane (1 adulte)
- **Logement 11 (local d'utilisation commerciale et d'habitation)**  
BEGUE Thierry
- **Logement 12 (en ossature bois sous tôle sur la façade Sud/Ouest de la salle de danse):**  
inhabité
- **L'ancienne salle de danse et l'atelier (en partie Sud/Est de la parcelle IE 674).**

.../...

**ARTICLE 2 :** Cette déclaration vaut :

- **interdiction immédiate et définitive d'habiter et d'utiliser** les locaux désignés à l'article 1 dès le relogement décent des occupants **qui devra être effectif dans les 72 heures** suivant la notification du présent arrêté,
- **interdiction définitive de remise en location ou de mise à disposition pour quelque usage que ce soit**, les immeubles cités à l'article 1 lesquels devront être **démolis sans délai après le départ des derniers occupants**,
- obligation d'avoir procédé à l'évacuation des gravats et des matériaux résultant de la démolition complète des bâtiments, selon les filières autorisées, **à l'issue d'un délai d'un mois** à compter de la notification du présent arrêté,
- obligation d'avoir nettoyé le terrain et, le cas échéant, d'avoir vidangées, curées et comblées, dans ce même délai d'un mois, les fosses septiques usagées s'y trouvant.

**ARTICLE 3 :** Conformément à l'article L.1331-28-III du Code de la Santé Publique, Mme HOARAU Anne représentant la SCI SDH, **est tenue d'informer le signataire du présent arrêté, dès qu'il lui sera notifié, des offres de relogement** qu'elle aura faites aux occupants des immeubles, cités à l'article 1 du présent arrêté, pour se conformer aux obligations prévues aux articles suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

#### **Article L521-1**

*Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 (JORF 16 décembre 2005).  
En vigueur, version du 16 Décembre 2005*

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'une déclaration 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.

#### **Article L521-2**

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)  
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

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 prise en application des articles 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 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des 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 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 peuvent 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 demeurés 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.

#### Article L521-3-1

*(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou 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.

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.

#### Article L521-3-2

*(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

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 d'habiter 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 temporaire ou définitive d'habiter 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 délégué 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 à 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 sa 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.

#### **Article L521-4**

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)  
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000)  
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

**I. - 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 4 :** Sans préjudice des dispositions afférentes à cette question qui pourraient exister dans le code civil ou le code du commerce, dans l'esprit des articles du CCH ci-dessus reproduits et des dispositions évoquées dans les circulaires susvisées portant sur l'éviction commerciale dans les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, et à moins de l'existence de clauses particulières dédouanant son bailleur, M. BEGUE Thierry, titulaire d'un bail commercial portant sur un local mentionné à l'article 1 du présent arrêté, peut être fondé à obtenir de lui un dédommagement lié à la rupture de bail ou à la dépossession dont il est victime du fait de la présente déclaration d'insalubrité. En cas de litige, l'attribution et le montant de cette indemnité ne peut être décidée et fixée que par les juridictions compétentes.

**ARTICLE 5 :** A défaut pour la SCI SDH de ne pas respecter l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux cités à l'article 1 dans les délais fixés à l'article 2 du présent arrêté, les sanctions pénales prévues à l'article L.1337-4 du Code de la Santé Publique lui seront applicables. En tant que personnes morales, la peine encourue pour les titulaires des parts de la SCI SDH peut être portée à 500.000 euros d'amende, avec un emprisonnement de 3 ans, sans préjudice de l'application des peines complémentaires prévues à l'article 131-39 du code pénal.

**ARTICLE 6 :** 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 7 :** Copie du présent arrêté sera notifiée à toutes les personnes 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 8 :** Le Maire de la Commune de SAINT-PIERRE, le Secrétaire Général de la Préfecture, le Sous-Préfet de l'arrondissement de SAINT-PIERRE, le Trésorier Payeur Général, le Directeur des Services Fiscaux, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Equipement, la Directrice Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales sont chargés, chacun en ce qui les 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 SDH et affiché en Mairie.

Fait à SAINT DENIS, le 28 NOVEMBRE 2006

LE PREFET,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

Franck-Olivier LACHAUD