



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REUNION

ARRÊTE n° 2005 DRASS/SE

Portant déclaration d'insalubrité réparable d'un immeubles d'habitation comprenant 3 (trois) logements appartenant à Monsieur MOULLAN ABOU BACAR demeurant 2bis, rue de l'Est à SAINT-DENIS édifiés sur la parcelle cadastrée AT 293, sise 3, ruelle Fica sur le territoire de la Commune de SAINT-DENIS

---0---

LE PREFET DE LA REUNION
Officier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

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 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 (loi 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 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 de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques en sa séance du 30 avril 2007 ;

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

.../...

CONSIDÉRANT le mauvais état d'entretien du bâtiment présent sur la parcelle considérée, le manque d'étanchéité des toitures, l'existence à l'intérieur desdits bâtiments de trois logements aménagés de manière contraire aux règles générales d'habitabilité fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (pièces de vie ne disposant d'aucun ouvrant sur l'extérieur ou de taille insuffisante, pièces de service non ventilées, communications directes entre cabinet d'aisances et cuisine, installation électrique vétuste, dimensions des pièces inférieures à 7m² pour certaines);

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

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Est déclaré **insalubre réparable**, le bâtiment d'habitation comprenant 3 (trois) logements appartenant à **Monsieur MOULLAN ABOU BACAR** demeurant 2bis, rue de l'Est à SAINT-DENIS, se trouvant sur la parcelle cadastrée AT 293, situé au 3, ruelle Fica sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS.

Les logements sont occupés par :

- Logement 1 : famille ACHIRAFI (2 adultes - 1 enfant) ;
- Logement 2 : famille ABDOU (1adulte - 2 enfants) ;
- Logement 3 : famille ROY (3 adultes - 2 enfants) ;

ARTICLE 2 : La déclaration de l'article 1 vaut **obligation d'avoir réalisé les travaux de sortie d'insalubrité suivants au terme d'un délai de 6 (six) mois** à compter de la date de notification de l'arrêté, sous réserve de l'obtention des autorisations légales éventuellement exigibles en la matière :

2-1 Maçonneries et façades :

- Rénovation de l'ensemble des enduits muraux tant extérieurs qu'intérieurs pour aboutir à l'étanchéité de l'ensemble ;
- Travaux visant à remonter les cloisons qui ne sont pas jointives aux plafonds, afin de faire cesser la communication entre les logements mitoyens et la circulation de l'air vicié ;

2-2 Toitures et charpentes :

- Réfection de l'étanchéité ;

2-3 Menuiserie :

- Réparation des fenêtres en mauvais état ;
- Création de ventilations efficaces ;
- Création d'ouvrants dans les pièces n'en disposant pas, ou ayant une surface d'éclairage naturelle inférieure à 1/6^{ème} de la surface au sol ;

2-4 Electricité :

- Sécurisation des installations électriques générales et particulières (au niveau de chaque logement) par la mise aux normes en vigueur ;

2-5 Autres aménagements intérieurs :

- Retour à leurs destinations initiales des différentes pièces du bâtiment, ou réaménagement des espaces de manière à créer des logements complets, agencés, éclairés et ventilés conformément aux dispositions de base imposées par le Règlement Sanitaire Départemental dans les articles 27-2, 40, 40-2 et 40-3 (notamment l'une ou l'autre des pièces principales des logements doit être d'une surface minimale de 9m², les autres pièces de vie étant de 7m² au minimum, et disposer d'ouvrants sur l'extérieur de taille suffisante pour l'éclairage naturel et permettant également une vue horizontale).
- 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), notamment en réaménageant les locaux afin que les cabinets d'aisances ne soient pas en communication directe avec les cuisines.

2-6 Occupation :

- Création de superficies des logements adaptées aux compositions familiales des locataires à savoir 9m² pour une personne seule, 16m² pour un couple et 9m² par personne supplémentaire, conformément à l'avis du 11 septembre 2003 du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France relatif aux conditions d'application de l'article L.1331-24 du Code de la Santé Publique (devenu article L.1331-23).

Au final, au besoin, tous les éléments d'équipement nécessaires, définis par référence aux caractéristiques du logement décent, devront avoir été installés dans chacun des logements.

ARTICLE 3: Pendant la durée des travaux susvisés affectant un logement, il est fait interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser le logement concerné.

ARTICLE 4 : Conformément à l'article L.1331-28-III du Code de la Santé Publique, **Monsieur MOULLAN ABOU BACAR** devra avoir informé le signataire du présent arrêté des offres d'hébergement et ou de relogement qu'il aura faites pour se conformer aux obligations prévues aux articles suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et ce, **dans un délai de 4 (quatre) mois** à compter de la notification du présent acte :

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 premier 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 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 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 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 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 en vigueur
le 1er janvier 2002)
(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 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 notifiée à Monsieur MOULLAN ABOU BACAR, aux personnes désignées à l'article 1 du présent arrêté ainsi qu'à Monsieur le Procureur de la République (Parquet de SAINT-DENIS), et à Monsieur le Directeur 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 Madame 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 Monsieur MOULLAN ABOU BACAR, et affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'en mairie de SAINT-DENIS.

Fait à SAINT DENIS, le 04 juillet 2007

LE PRÉFET,
P/ le Préfet
Le Secrétaire Général,

Franck-Olivier LACHAUD