



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REUNION

ARRÊTE n° 09 / 1694 DRASS/SE

Portant déclaration d'insalubrité remédiable d'une maison d'habitation appartenant à M. BELVAL Georges Marie édifée sur la parcelle cadastrée AO 229, au 161 rue Sainte-Marie 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 à l'article 5 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 le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU la circulaire interministérielle DGS/SD7C/DGHUC/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 de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques en sa séance du 26 mai 2009;

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

CONSIDÉRANT que le dispositif d'assainissement n'est pas conforme; que l'installation électrique n'est pas sécurisée; que les revêtements intérieurs de la cuisine et des sanitaires ne permettent pas un entretien correct des locaux ; que le coin cuisine ne dispose pas d'une ventilation suffisante; que l'ensemble du gros œuvre de deux chambres est en mauvais état; que le toit terrasse du bâtiment principal n'assure pas l'étanchéité; que les conditions générales d'éclairage naturel et de ventilation ne sont pas assurées; que le garde corps de l'escalier menant au toit terrasse est défectueux ; que le logement ne dispose pas de fenêtres par endroit ce qui ne permet pas d'assurer une isolation phonique et thermique suffisante;

SUR proposition du Directeur Régional des Affaires Sanitaires et Sociales ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : est déclarée **insalubre remédiable**, la maison d'habitation située 161 rue Sainte-Marie à SAINT-DENIS, construction édifée sur la parcelle cadastrée AO 229, territoire de la commune de SAINT-DENIS, appartenant à M. BELVAL Georges Marie, demeurant 19 A rue Jacob – Bailly de Monthyon – appt 3 à SAINT-DENIS.

Le logement est occupé par M. AHAMADA et sa famille (2 adultes+ 7 enfants).

ARTICLE 2 : Sous réserve de l'accomplissement des formalités administratives prévues éventuellement en la matière, M. BELVAL Georges Marie devra faire procéder, dans les règles de l'art, aux aménagements nécessaires en vue de faire cesser l'insalubrité de l'immeuble précité.

Les travaux correspondants devront être exécutés dans **un délai de 4 (quatre) mois** à compter de la date de notification du présent arrêté. Aucune relocation ne pourra avoir lieu avant l'obtention de la main levée dudit arrêté.

ARTICLE 3 : Les travaux de sortie d'insalubrité comprennent :

1° Structures :

- La pose de fenêtres et la réfection ou le remplacement des menuiseries endommagées ;
- La réfection de l'étanchéité du Toit terrasse responsable des infiltrations d'eaux pluviales dans le logement ;
- La démolition des deux chambres extérieures qui ne respectent les normes d'habitabilité et dont l'état est délabré ;
- La suppression de la toiture couvrant la cour intérieure et responsable d'une perte importante de luminosité dans la plupart du logement, cette « toiture » étant par ailleurs en très mauvais état.
- La réfection du garde corps de l'escalier menant au toit terrasse ;

2° Raccordements et branchements

- La mise en conformité du dispositif d'assainissement ;
- La mise en sécurité du réseau électrique dans l'ensemble du logement ;
Ces travaux devront donner lieu à la délivrance par un professionnel, d'un certificat attestant de la mise en sécurité de l'installation électrique.

3° Aménagement intérieur des locaux

- La réfection des enduits muraux des sanitaires de manière à permettre un entretien correct des locaux ;
- La réfection du bâtiment abritant le coin cuisine de manière à disposer :
 - a) : d'une ventilation suffisante par la pose d'un dispositif d'extraction de l'air vicié en partie haute, et d'une amenée d'air frais en partie basse ;
 - b) : de revêtements intérieurs permettant de maintenir le local en bon état de propreté ;

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées à l'article 2 du présent arrêté, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure dans les conditions précisées à l'article L1331-29 du code de la Santé Publique.

ARTICLE 4: La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne peut être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par les agents compétents.

A cet effet, le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

ARTICLE 5: Conformément aux articles L.1331-28 du code de la santé publique, le propriétaire devra avoir informé le Préfet dans un délai de **3 (trois) mois** de l'offre d'hébergement qu'il aura faite pour se conformer aux dispositions des articles L.521-1 à L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci après reproduits :

Article L521-1

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1°)
(Ordonnance n°2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III)
(Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 art.8)

« 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°)
(Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 art.8)
(Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 art.44 III)

I. - Le loyer 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. Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui 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 de ce fait.

Article L521-3-1

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

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

(Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 art.8)

(Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 art.44 III)

(Ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007 art.3 II)

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, 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.

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. 3)

(Ordonnance n°2000-916 du 19 septembre 2000 art.8)

(Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 art.8)

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 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. 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 : Copie du présent arrêté sera notifiée à M. BELVAL Georges Marie, à l'occupant cité à l'article 1 du présent acte, à Monsieur le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion, ainsi qu'au maire de la commune de SAINT DENIS.

ARTICLE 8 : Le Maire de la Commune de SAINT-DENIS, le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur Départemental de l'Equipement, le Directeur Régional des Affaires Sanitaires et Sociales, le Trésorier Payeur Général, le Directeur des Services Fiscaux 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 BELVAL Georges Marie, et affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'en mairie de SAINT-DENIS.

Fait à SAINT-DENIS, le **18 JUIN 2009**

LE PREFET,
Pour le PREFET
Le Secrétaire Général
Michel THEUIL