



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Agence Régionale de Santé de Mayotte
Service Santé Environnement

ARRETE N° 2020 -ARS-384 du 17 juin 2020

portant déclaration d'insalubre irrémédiable d'un immeuble d'habitation sur un terrain situé
sur la parcelle BK 245, sis 1, rue Chehoulilah à Majicavo Koropa
Commune de KOUNGOU

LE PREFET DE MAYOTTE
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

- VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.521-1 à L.521-4 ;
- VU** la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, notamment son article 10 ;
- VU** le décret du 10 juillet 2019 portant nomination de M. Jean-François COLOMBET, en qualité de préfet de Mayotte, délégué du Gouvernement ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 025 du 2 août 2006 portant règlement sanitaire de la collectivité départementale de Mayotte et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation et assimilés ;
- VU** le rapport du 24 octobre 2019 présenté par la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé de Mayotte relatif à l'évaluation de l'insalubrité et du danger présenté par l'immeuble d'habitation, sis dans le quartier de Majicavo Koropa construit sans droit ni titre sur l'assiette foncière, appartenant à la commune de Koungou et mis à disposition aux fins d'habitation, par Mmes NAILANI Hafousati et NAILANI Zaina, dénommées ci-après, « les logeurs ou propriétaires du bâti »,
- VU** l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de Mayotte (CODERST) du 11 mars 2020 sur la réalité et les causes de l'insalubrité des habitations sur l'immeuble susvisé et sur le caractère irrémédiable d'insalubrité des habitations ;

Considérant que les locaux situés dans l'immeuble sis 1, rue Chehoulilah Majicavo Koropa sont mis à disposition aux fins d'habitation par Mmes NAILANI Hafousati et NAILANI Zaina, ;

Considérant que l'état du bâtiment, l'insuffisance des réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement, l'absence de garde-corps constituent un danger pour la santé et la sécurité des personnes qui les occupent ou qui sont susceptibles de les occuper, notamment aux motifs suivants :

- non-respect de la dignité humaine avec une exposition des personnes, à des risques susceptibles de porter atteinte :
 - à leur santé : survenue ou l'aggravation de maladies d'origine hydrique, d'origine respiratoires, infectieuses ou parasitaires ;
 - à leur sécurité : risques de chutes, de chocs et blessures, risques d'électrocution,

➤ à leur santé mentale pouvant altérer leur bien-être : risque d'affections sociales et d'auto-perception négative de soi.

- absence de pièces disposant d'ouvertures sur l'extérieur, insuffisance d'éclairage naturel, pièces dépourvus d'ouvrant,
- raccordement insuffisant aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement,
- absence d'aménagement des pièces, de salles d'eau, de sanitaires adaptés,
- présence de bonbonne de gaz dans la majorité des logements sans aménagement de la cuisine
- fragilité de la construction,
- accès difficile aux différents niveaux: absence de garde-corps, absence d'escaliers
- non-respect des exigences d'hygiène et de sécurité définies notamment par le Règlement Sanitaire Départemental dans son titre II- Locaux d'habitation et assimilés ;

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées pour les occupants, et leur délai d'exécution pour l'immeuble énuméré ci-après ;

Sur proposition de la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé de Mayotte ;

ARRETE

Article 1 :

L'immeuble mis à disposition aux fins d'habitation par Mesdames NAILANI Hafoussati et NAILANI Zaina, ci-après dénommées les propriétaires du bâti et logeurs, sis au 1, rue Chehoullah Majcavo Koropa, Commune de Koungou, construit sans être titulaire de droits réels immobiliers sur l'assiette foncière appartenant à la commune de Koungou, est déclaré insalubre avec impossibilité d'y remédier.

Article 2 :

Après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la salubrité ou la sécurité des occupants ou des voisins. Les logeurs devront procéder à la démolition des locaux visés à l'article 1, dans un délai de 6 mois après la notification du présent arrêté.

Pour empêcher l'accès et l'usage des locaux visés, au fur et à mesure de leur évacuation, les logeurs devront procéder au murage des entrées de l'immeuble ainsi qu'à la démolition de l'immeuble.

Faute pour les logeurs d'avoir procédé à ces travaux, ceux-ci seront exécutés d'office après avertissement. L'avertissement sera effectué par affichage sur la façade de la parcelle concernée.

Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.

Les locaux sont interdits définitivement à l'habitation à compter de 5 mois après la notification du présent arrêté.

Dans un délai de 5 mois après la notification du présent arrêté, les logeurs mentionnés à l'article 1 devront avoir proposé aux occupants un relogement correspondant à leurs ressources et à leurs besoins.

En cas de défaillance des logeurs, le relogement des occupants sera assuré par le Maire (le cas échéant le Préfet). Dans ce cas, les logeurs seront redevables à la personne publique qui a assuré le relogement d'une indemnité d'un montant correspondant à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût de l'hébergement de chaque ménage.

Article 3 :

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la réalisation des mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par les agents compétents. La réalisation des mesures prescrites en application de l'article 2, mises à la charge des logeurs, qui sans droit ni titre sur le terrain d'assiette du bâtiment concerné, ont mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, n'ouvre aucun droit à leur profit.

Article 4 :

Si les logeurs ne procèdent pas aux travaux de démolition prescrits à l'article 2, après mise en demeure restée infructueuse, ceux-ci seront réalisés d'office aux frais du logeur, soit par le Maire au nom de l'État, soit par le Préfet.

Le recouvrement des créances relatives à la démolition et à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

Article 5 :

Les logeurs sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées au III de l'article 10 de la loi susvisée :

- à compter du premier jour du mois suivant les mesures de publicité précisées à l'article 7, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cesse d'être dû jusqu'à l'affichage à la mairie de l'arrêté du préfet constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants,
- toute menace, tout acte d'intimidation vis-à-vis des occupants ou tout acte tendant à rendre impropres à l'habitation les locaux qu'ils occupent, en vue de les contraindre à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application de l'article 10 de la loi susvisée, ou dans le but de leur faire quitter les locaux, est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000€.

Les locaux devenus vacants ne peuvent être donnés à bail ni utilisés à quelque usage que ce soit avant l'arrêté portant mainlevée de l'insalubrité, visé à l'article 3.

Article 6 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues à l'article 13 de la loi susvisée, reproduit en annexe 1.

Article 7 :

Le présent arrêté sera notifié à Mme NAILANI Hafousati et Mme NAILANI Zaina ainsi qu'aux occupants.

Il sera affiché à la mairie de Koungou et apposé sur la façade principale de la structure concernée.

Le présent arrêté sera également notifié à la commune de Koungou, titulaire de droits réels mentionnés à l'article 1.

Il sera également communiqué au Procureur de la République du parquet de Mayotte, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF) ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement.

Article 8:

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Préfet de Mayotte. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

Un recours contentieux peut enfin être déposé auprès du tribunal administratif de Mayotte, Les Hauts du Jardin du Collège 97600 Mamoudzou, dans un délai de deux mois à compter de la

notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Article 9:

Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Maire de Koungou, la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé, le Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, le Directeur Régional de la Jeunesse et des Sports et de la Cohésion Sociale, le Commandant du groupement de gendarmerie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Mayotte.

Fait à Mamoudzou, le

Le Préfet de Mayotte
Délégué du gouvernement,



Jean-François COLOMBET

Annexes : 1 - Article 13 de la loi du 23 juin 2011, loi Letchimy

Copie : Recueil des actes administratifs

Annexe 1 relative aux sanctions pénales.

Article 13 de la loi du 23 juin 2011, loi Letchimy

I. — Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 30 000 € le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du I des articles 9, 10 ou 11.

II. — Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € le fait :

1° Pour la personne qui a mis à disposition des locaux faisant l'objet d'un arrêté du représentant de l'Etat dans le département pris en application de l'article 10 ou des locaux frappés d'une interdiction d'habiter et désignés par le représentant de l'Etat dans le département en application du I de l'article 9, de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des mêmes articles 9 ou 10 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;

2° De mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter des locaux prise en application du I des articles 9 ou 10 et le fait de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres, contrairement aux dispositions du III des mêmes articles 9 ou 10 ;

3° Pour la personne qui a mis à disposition aux fins d'habitation des bâtiments faisant l'objet d'un arrêté du maire en application du I de l'article 11, de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application du même article 11 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;

4° De mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application du I de l'article 11 ou une interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par le II du même article 11 ;

5° De percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du III des articles 9 ou 10 ou du II de l'article 11 ;

6° De refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire, en méconnaissance du III des articles 9 ou 10 ou du II de l'article 11.

III. Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou, le cas échéant, de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

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.

IV. — Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de ce même article porte sur le fonds de commerce ou, le cas échéant, l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

V. — Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.