



**PRÉFECTURE  
DE LA GUADELOUPE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
(NOMINATIFS)  
N°971-2024-100

PUBLIÉ LE 23 AVRIL 2024

# Sommaire

## **Agence régionale de santé / direction sécurité sanitaire**

|   |         |
|---|---------|
| 971-2024-04-15-00004 - ARRETE DU 15 AVRIL 2024 de traitement de l'insalubrité à Baie-Mahault cadastré AS 0122 (6 pages)             | Page 3  |
| 971-2024-04-15-00003 - ARRETE DU 15 AVRIL 2024 de traitement de l'insalubrité du logement à Baie-Mahault cadastré AT 790 (6 pages)  | Page 10 |
| 971-2024-04-15-00001 - ARRETE DU 15 AVRIL 2024 de traitement de l'insalubrité du logement à Morne-à-l'Eau cadastré CA 254 (6 pages) | Page 17 |
| 971-2024-04-15-00002 - ARRETE du 15 avril 2024 de traitement de l'insalubrité du logement à Petit-Bourg parcelle AT 0004 (6 pages)  | Page 24 |

Agence régionale de santé

971-2024-04-15-00004

ARRETE DU 15 AVRIL 2024 de traitement de  
l'insalubrité à Baie-Mahault cadastré AS 0122

**AGENCE REGIONALE DE SANTE DE GUADELOUPE,  
SAINT MARTIN, SAINT BARTHELEMY**  
DIRECTION SECURITE SANITAIRE  
Service Santé Sécurité de l'Environnement Domiciliaire

**ARRETE**  
**de traitement de l'insalubrité du logement sis 24, lotissement Moudong Nord**  
**rue Jean Rivier**  
**97122 BAIE MAHAULT**  
**référence cadastrale : AS 0122**

Le Préfet de la région Guadeloupe,  
Préfet de la Guadeloupe,  
Représentant de l'Etat dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin,  
Chevalier de la légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du mérite

- VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- 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 ;
- VU** l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-18, L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4, L.541-1 et suivants et R. 511-1 et suivants ;
- VU** le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1331- 22, L.1331-23 ;
- VU** le décret du Président de la République du 6 avril 2022 portant nomination du secrétaire général de la préfecture de la Guadeloupe, sous-préfet de Basse-Terre (classe fonctionnelle II) – M. Maurice TUBUL ;
- VU** le décret du Président de la République du 11 janvier 2023 portant nomination du Préfet de la région Guadeloupe, Préfet de la Guadeloupe, en outre représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin – Xavier LEFORT ;



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



- VU** le décret du 2 février 2022 portant nomination du Directeur Général de l'agence de santé de la Guadeloupe, de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin - Laurent LEGENDART ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 14 mai 1984 portant règlement sanitaire départemental ;
- VU** l'arrêté SG/BCI du 27 décembre 2023 portant délégation de signature à Monsieur Maurice TUBUL, secrétaire général de la préfecture de la Guadeloupe – Administration générale – Ordonnancement secondaire – Permanence ;
- VU** le rapport réalisé par le département « espaces clos », du service santé et sécurité de l'environnement domiciliaire, en date du 06 juillet 2022, établi dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité du logement sis 24, Lotissement Moudong Nord - rue Jean Rivier 97122 BAIE MAHAULT, actuellement occupé par Madame Carline DESVARIEUX et ses enfants, dont Madame Karen MALADIN, demeurant au Lotissement Moudong Nord 97122 BAIE MAHAULT, est la propriétaire,
- VU** l'avis favorable en date du 07 décembre 2023 de la formation spécialisée « insalubrité » du CoDERST sur la réalité, les causes de l'insalubrité et du danger du logement ;

**CONSIDERANT** que ce logement est insalubre et qu'il présente un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes, compte tenu des désordres suivants :

Description générale de l'environnement extérieur:

L'espace autour de l'habitation n'est pas entretenu (présence de nombreux détritux)  
Les peintures des murs extérieurs du logement sont défraîchies  
Les bases des murs à l'arrière de l'habitation sont humides

Etat général du Bâti :

La maçonnerie présente des matériaux dégradés pouvant entraîner des infiltrations.  
Des fissures sont présentes au niveau de la cuisine.

Etat de la couverture :

Les pièces de vie du logement sont recouvertes de tôles sans isolation thermique  
Des dégradations importantes de la toiture sont à signaler  
L'absence des accessoires (gouttières et descentes) peuvent entraîner des infiltrations d'eau et des remontées telluriques autour du bâti.  
La couverture n'assure pas l'étanchéité au niveau des chambres.

Etat des fenêtres et ouvrants :

Les menuiseries extérieures sont en état moyen  
Les menuiseries en bois sont attaquées par des insectes xylophages  
L'usage n'assure pas la circulation de l'air.

Assainissement :

Le dispositif de collecte et d'évacuation des eaux usées est hors d'usage  
Les vannes sont rejetées directement dans la nature  
L'occupant nous informe de la remontée de mauvaises odeurs en permanence  
Le dispositif d'assainissement n'est pas aux normes

Canalisations d'eaux pluviales:

Absence de gouttière et de descente  
Les eaux de pluies sont rejetées directement à la base des murs



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



État du réseau Électrique:

Le réseau électrique présente de nombreux dysfonctionnements

Gestion des Déchets :

Des déchets et matériaux divers sont entreposés aux abords de la maison.

Présence de nuisibles :

La prolifération de nuisibles est constatée.

Présence de gîtes larvaires est constatée

Forte suspicion de la présence de rongeurs

Entretien général de l'environnement extérieur :

Le terrain n'est pas entretenu, végétation invasive autour de la maison.

Présence de nombreux détritrus

Cette situation est susceptible de favoriser l'apparition, la propagation et la résidence de nuisibles.

**CONSIDERANT** que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

**- Facteurs de risques de survenue de pathologies (asthme, allergie, ...)**

- Moisissures ;
- Humidité ;
- Infiltrations d'eau.

**- Facteurs de risques de survenue de maladies infectieuses**

- les équipements sanitaires sont en mauvais état ;
- évacuation des eaux usées dans la nature ;
- intrusion de rongeurs et de nuisibles.

**- Facteurs de risques d'atteinte à la santé mentale**

- Insuffisance d'éclairage naturel dans les chambres compte tenu du mode d'occupation.

**- Facteurs de risque d'électrification, d'électrocution, de brûlure et d'incendie**

- Installation électrique non sécurisée et dangereuse.

**CONSIDERANT** le courrier du **11/10/2022** lançant la procédure contradictoire adressé à Madame Karen MALADIN (propriétaire bailleur) et Madame Carline DESVARIEUX (l'occupante), leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leur ayant demandé leurs observations avant le **11/11/2022** ;

**CONSIDERANT** l'acte huissier de justice de Maître VIVELESPERANCE Marlène en date du 05 décembre 2023 – « SOMMATION DE RENDRE LES CLES DES LIEUX LOUES OU DE RENONCER A LA QUALITE DE LOCATAIRE EN AUTORISANT LE CHANGEMENT DE SERRURES » adressé à Madame DESVARIEUX GERMAIN Carline

**CONSIDERANT** dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

Sur proposition du Directeur Général de l'agence régionale de santé de Guadeloupe de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin e et du Secrétaire Général de la préfecture,

**Arrête :**

**Article 1er :** La construction sis 24, Lotissement Moudong Nord - Rue Jean Rivier - 97122 BAIE MAHAULT - (réf. cadastrales : AS 0122) édifée sans droit ni titre, appartenant à Karen MALADIN et occupée par Carline DESVARIEUX et ses enfants est déclarée insalubre à titre irrémédiable, du fait de son caractère impropre à l'habitation pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité, avec interdiction d'habiter et un relogement du locataire dans un délai de trois mois à la charge du propriétaire bailleur.

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans le logement sis 24, Lotissement Moudong Nord - rue Jean Rivier 97122 BAIE MAHAULT (réf. cadastrales : AS 0122), du fait de son caractère impropre à l'habitation pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité, Madame Karen MALADIN et les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, sont tenus de réaliser à compter de la notification de l'arrêté les mesures suivantes :

La cessation de mise à disposition du logement à des fins d'habitation et procéder au relogement des occupants **dans un délai de 3 mois**

**Article 2 :** Le logement susvisé est, en l'état, interdit définitivement à l'habitation dans le délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêté.

**Article 3 :** La propriétaire bailleur mentionnée à l'article 1 sera exonérée de l'obligation de relogement conformément à l'obligation prévue par l'article L.521-1-3, du code de la construction et de l'habitation, compte tenu du déménagement de Madame DESVARIEUX Carline présenté par acte d'huissier par la sommation à rendre les clés du logement.

**Article 4 :** le paiement du loyer ou toute somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cessera d'être due à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suivra la notification de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ;

**Article 5 :** Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L. 11-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 6 :** Le présent arrêté sera notifié au propriétaire bailleur mentionné à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus ainsi qu'à l'occupante des locaux concernés.  
Il sera également affiché à la mairie de BAIE MAHAULT ainsi que sur la façade de l'immeuble.

**Article 7 :** Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble aux frais du propriétaire bailleur mentionné à l'article 1<sup>er</sup>.  
Il sera transmis à Madame le Maire de la commune de BAIE MAHAULT, au Procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logements et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation du logement.



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



**Article 8 :** Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié à l'occupant du logement, à savoir à :

Madame Carline DESVARIEUX,

Le cas échéant :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues à l'article L. 511-12 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 9 :** Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs.

**Article 10 :** Le Secrétaire Général de la préfecture de la Guadeloupe, le Directeur Général de l'agence de santé Guadeloupe, de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin, Madame le Maire de Baie Mahault, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

**Article 11 : Voies et délais de recours :** conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Guadeloupe dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux a été déposé au préalable. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télerecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)  
En cas de recours hiérarchique formé auprès du ministre chargé de la santé, le silence gardé pendant plus de quatre mois sur ce recours vaut décision de rejet.

Basse-Terre, le

15 AVR. 2024

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire générale

Maurice TUBUL



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## **ANNEXE 1 : Les effets d'un arrêté préfectoral d'insalubrité**

Agence régionale de santé

971-2024-04-15-00003

ARRETE DU 15 AVRIL 2024 de traitement de  
l'insalubrité du logement à Baie-Mahault  
cadastré AT 790

AGENCE DE SANTE DE GUADELOUPE  
SAINT MARTIN, SAINT BARTHELEMY  
DIRECTION SECURITE SANITAIRE  
Service Santé Sécurité de l'Environnement Domiciliaire

**15 AVR. 2024**  
**ARRETE**  
**de traitement de l'insalubrité du logement sis**  
**Impasse Caliste Joël - Moudong Sud**

**97122 BAIE MAHAULT**  
**référence cadastrale : AT 0790**

Le Préfet de la region Guadeloupe,  
Préfet de la Guadeloupe,  
Représentant de l'Etat dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin,  
Chevalier de la légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du mérite

- VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- 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 ;
- VU** l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-18, L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4, L.541-1 et suivants et R. 511-1 et suivants ;
- VU** le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1331- 22, L. 1331-23 ;
- VU** le décret du Président de la République du 6 avril 2022 portant nomination du secrétaire général de la prefecture de la Guadeloupe, sous-préfet de Basse-Terre (classe fonctionnelle II) – M. Maurice TUBUL ;
- VU** le décret du Président de la République du 11 janvier 2023 portant nomination du Préfet de la région Guadeloupe, Préfet de la Guadeloupe, en outre représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin – Xavier LEFORT ;



- VU** le décret du 2 février 2022 portant nomination du Directeur Général de l'agence de santé de la Guadeloupe, de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin - Laurent LEGENDART ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 14 mai 1984 portant règlement sanitaire départemental ;
- VU** l'arrêté SG/BCI du 27 décembre 2023 portant délégation de signature à Monsieur Maurice TUBUL, secrétaire général de la préfecture de la Guadeloupe – Administration générale – Ordonnancement secondaire – Permanence ;
- VU** le rapport de visite en date du 05 janvier 2023, réalisé par le département « espaces clos », du service santé et sécurité de l'environnement domiciliaire, relatif aux conditions d'habitation de Madame Lucianie MAXILIN dans le logement qu'elle occupe avec ses enfants, sis Impasse Caliste Joël - Moudong Sud - 97122 BAIE MAHAULT, et dont le propriétaire bailleur est Monsieur Philippe ROUSSEAU, domicilié à Route de Papin 97139 Les Abymes ;
- VU** le courrier du 09/08/2023 lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur ROUSSEAU Philippe lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui ayant demandé ses observations avant le 09/09/2023 ;
- VU** l'absence de réponse écrite et vu la persistance de désordres mettant en cause la santé ou la sécurité physique des personnes (occupants et tiers) ;
- VU** l'avis favorable en date du 07 décembre 2023 de la formation spécialisée « insalubrité » du CoDERST sur la réalité, les causes de l'insalubrité et du danger du logement ;

**CONSIDERANT** que ce logement est insalubre et qu'il présente un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes, compte tenu des désordres suivants :

- Présence de débris et de végétations envahissantes autour du logement ;
- Suspicion de prolifération de nuisibles ;
- Présence de déchets dans l'environnement extérieur du bâtiment ;
- Absence de descente et de gouttière, à l'origine d'infiltrations, de remontées telluriques et de stagnations d'eaux aux abords du logement ;
- Problèmes d'évacuation d'eaux usées constatés ;
- Les installations électriques présentent des anomalies graves pouvant provoquer des risques d'électrification, d'électrocution ;
- Risques de contact avec des éléments sous tension ;
- Risques de surintensité (cumulus/convecteurs électriques branchés sur prises, absence de ligne dédiée, nombreuses multiprises...) ;
- Présence de fils pendants et non fixés dans certaines pièces ;
- Présence de prises, d'interrupteurs et d'équipements cassés ;
- Absence de protection de l'installation par un coffret ;
- Instabilité de la fixation du fils d'alimentation de la maison ;
- L'absence du siphon de la douche provoque des remontées d'odeurs ;
- Ecoulements directs dans le vide sanitaire ;
- Mauvais état des installations sanitaires de la paillasse de la cuisine, l'absence de placards et de boiseries.
- Les revêtements de sols extérieurs présentent des risques de chute ;
- Présence d'un vide important donnant sur l'arrière de la maison sans protection ;



- Instabilité des murs, sols et/ou plafonds est susceptible d'entraîner la chute de matériaux, voire de constituer un risque d'effondrement ;
- Certains orifices de ventilation obstrués ;
- Communication directe du cabinet d'aisances avec la cuisine ;
- Certains ouvrants sont dégradés par l'humidité ou par manque d'entretien, entraînant des entrées d'air parasites ;
- Majorité des bâtis des portes sont détruits par les parasites ;
- Imperfection entre la toiture et les murs, présence d'un espace qui laisse entrer le jour ;
- Présence de traces d'infiltration d'eau ;
- Insuffisance d'éclairage naturel au centre des pièces pour permettre par temps clair l'exercice des activités normales dans l'habitation ;
- Présence de fissures et lézardes visibles au niveau des fondations ;
- Instabilité des éléments porteurs ;
- Dégradations du bâti susceptibles de menacer sa stabilité et d'entraîner la chute d'éléments ;
- Présence de fers à béton apparents ;
- Présence de nuisibles fortement suspectée, compte tenu du mauvais entretien du vide sanitaire et l'importance de la végétation autour de la maison ;
- Bruits extérieurs/intérieurs aisément perceptibles ;
- Présence à proximité d'une route à grande circulation.

**CONSIDERANT** que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

**Facteurs de risques de survenue de pathologies (asthme, allergie, etc...)**

- Présence de nuisibles,
- Insuffisance de ventilation,
- Insuffisance d'isolation phonique,
- Infiltrations d'eau.

**Facteurs de risques de survenue de maladies infectieuses**

- Equipements sanitaires en mauvais état,
- Présence de déchets,
- Problèmes d'évacuation des eaux usées.

**Facteur de risques d'atteinte à la santé mentale**

- Insuffisance d'éclairage naturel,
- Mauvaise étanchéité.

**Facteurs de risques de survenue d'accident**

- Installation électrique non sécurisée,
- Revêtements des sols intérieurs et extérieurs dégradés,
- Présence de fissures sur le bâti.

**CONSIDERANT** le courrier du **09/08/2023** lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur Philippe ROUSSEAU, propriétaire bailleur, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leur ayant demandé leurs observations dans le délai de 30 jours ;

**CONSIDERANT** dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

Sur proposition du Directeur Général de l'agence de santé de Guadeloupe, de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin et du Secrétaire Général de la préfecture,

**Arrête :**

**Article 1er :** Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans le logement sis Impasse Caliste Joël - Moudong Sud - 97122 BAIE MAHAULT - (références cadastrales : AT 0790), Monsieur Philippe ROUSSEAU, propriétaire bailleur, est tenu de réaliser, selon les règles de l'art à compter de la date de notification du présent arrêté, les mesures suivantes :

**Dans le délai de 6 mois :**

- Remise en état des ouvrages de couverture et accessoires,
- Remise en état de la charpente,
- Remise en état du bardage extérieur et intérieur,
  
- Prendre toutes dispositions nécessaires afin d'assurer une ventilation générale et permanente du logement,
- Assurer une isolation phonique du logement,
- Aménager des installations sanitaires réglementaires,
- Mise en sécurité de l'installation électrique par un professionnel qualifié,
- Remplacement des équipements défectueux dans l'ensemble du logement,
- Réfection ou remplacement des ouvrants en mauvais état dans l'ensemble du logement,
- Remise en parfait état des revêtements qui sont dégradés,
- Recherche et suppression par des moyens efficaces et durables la présence des nuisibles,
- Assurer le raccordement à un dispositif d'évacuation des eaux usées,
- Evacuer l'ensemble des déchets accumulés,
- Assurer un entretien régulier et satisfaisant des espaces verts.

**Article 2 :**

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits, ils seront procédés d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 3 :**

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter la protection des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



**Article 4 :** La mainlevée du présent arrêté de traitement de l'insalubrité et de l'interdiction d'habiter ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à la disposition de l'administration tous les justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

**Article 5** Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Les mesures prescrites sont, en tout état de cause, exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à cet article L. 511-22.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 6:** Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants du logement, à savoir à :

Madame Lucianie MAXILIN

Le cas échéant :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues à l'article L. 511-12 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 7 :** Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs.

**Article 8 :** Le Secrétaire Général de la préfecture de la Guadeloupe, le Directeur Général de l'agence de santé Guadeloupe, de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin, Madame le Maire de Baie Mahault, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

**Article 9 : Voies et délais de recours :** conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Guadeloupe dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux a été déposé au préalable. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

En cas de recours hiérarchique formé auprès du ministre chargé de la santé, le silence gardé pendant plus de quatre mois sur ce recours vaut décision de rejet.

Basse-Terre, le **15 AVR. 2024**

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général

Maurice TUBUL

## **ANNEXE 1**

Les effets d'un arrêté préfectoral d'insalubrité

Agence régionale de santé

971-2024-04-15-00001

ARRETE DU 15 AVRIL 2024 de traitement de  
l'insalubrité du logement à Morne-à-l'Eau  
cadastré CA 254

**AGENCE REGIONALE DE SANTE DE GUADELOUPE,  
SAINT MARTIN, SAINT BARTHELEMY  
DIRECTION SECURITE SANITAIRE**

Service Santé Sécurité de l'Environnement Domiciliaire

**15 AVR. 2024**

**ARRETE**  
**de traitement de l'insalubrité du logement sis Cour Bajou – Bourg**  
**97111 MORNE A L'EAU**  
**référence cadastrale : CA 254**

Le Préfet de la région Guadeloupe,  
Préfet de la Guadeloupe,  
Représentant de l'Etat dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin,  
Chevalier de la légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du mérite

- VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- 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 ;
- Vu** l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-18, L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4, L.541-1 et suivants et R. 511-1 et suivants ;
- VU** le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1331- 22, L. 1331-23 ;
- VU** le décret du Président de la République du 6 avril 2022 portant nomination du secrétaire général de la préfecture de la Guadeloupe, sous-préfet de Basse-Terre (classe fonctionnelle II) – M. Maurice TUBUL ;
- VU** le décret du Président de la République du 11 janvier 2023 portant nomination du Préfet de la région Guadeloupe, Préfet de la Guadeloupe, en outre représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin – Xavier LEFORT ;
- VU** le décret du 2 février 2022 portant nomination du Directeur Général de l'agence de santé de la Guadeloupe, de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin - Laurent LEGENDART ;



- VU** l'arrêté préfectoral du 14 mai 1984 portant règlement sanitaire départemental ;
- VU** l'arrêté SG/BCI du 27 décembre 2023 portant délégation de signature à Monsieur Maurice TUBUL, secrétaire général de la préfecture de la Guadeloupe – Administration générale – Ordonnancement secondaire – Permanence ;
- VU** le rapport du 25 janvier 2021, réalisé par le département « espaces clos », du service santé et sécurité de l'environnement domiciliaire Technicien Sanitaire et de Sécurité Sanitaire de l'Agence de Santé, établi dans le cadre d'une évaluation de l'état d'insalubrité du logement sis Cour Bajou – Bourg – 97111 MORNE A L'EAU, actuellement occupé par Monsieur Jocelyn CISSERON, dont :
- Monsieur Max DOLMIN, demeurant au 43, rue Prosper Chalco – 97111 MORNE A L'EAU, est le propriétaire bailleur,
  - La commune de Morne à L'eau est le propriétaire foncier.
- VU** l'avis favorable en date du 07 décembre 2023 de la formation spécialisée « insalubrité » du CoDERST sur la réalité, les causes de l'insalubrité et du danger du logement ;

**CONSIDERANT** que ce logement est insalubre et qu'il présente un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes, compte tenu des désordres suivants :

**STABILITE DU BATI ET DES ELEMENTS :**

- Charpente en mauvais état ;
- Toiture dégradée dans l'ensemble de l'habitation ;
- Poutres en bois pourries ;
- Bardage en mauvais état ;
- Poteaux en béton fissurés.

**ETANCHEITE ET ISOLATION THERMIQUE :**

- Toiture très dégradée (présence de tôles rouillées et trouées) ;
- Absence d'isolation, de faux-plafond ;
- Présence de boiseries en mauvais état ;
- Absence de gouttières et de descentes en majorité.

**RISQUES SANITAIRES PARTICULIERS / Plomb ; Amiante :**

- Logement ancien, construction probablement avant 1949.

**ETAT DES SURFACES EXTERIEURES – FACILITE D'ENTRETIEN :**

- Les peintures sur les murs sont dans un état moyen ;
- Présence d'un poteau porteur très abimé ;
- Sol dégradé.

**SECURITE : prévention des chutes de personnes ; Protection incendie :**

- Défauts de planéité au niveau du sol ;
- Sol dégradé.

**STRUCTURES :**

- Eclairage limité par rapport au mode d'occupation (ouverture donnant directement sur la route) ;



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

- Pièces en enfilades.



#### **PROTECTION PHONIQUE :**

- Les habitations du quartier sont très proches l'une des autres ;
- Absence de dégagement entre les pièces.

#### **ETAT DES SURFACE INTERIEURS – FACILITE D'ENTRETIEN :**

- Dégradations liées aux infiltrations, à l'humidité et aux moisissures ;
- Présence de fissures ;
- Présence de termites ;
- Sol dégradé dans la majorité du logement.

#### **HUMIDITE ET AERATION :**

- L'aération et la ventilation sont insuffisantes dans certaines pièces.

#### **EQUIPEMENTS :**

- L'ensemble des équipements cuisine et sanitaires sont en mauvais état ;
- Absence de douche ;
- La baignoire est hors service ;
- Les placards de la cuisine sont en mauvais état ;
- Carrelage décollé.

#### **ELECTRICITE : Réseau ; Installation :**

- Boîtier sans couvercle - prises descellées – fils décrochés ;
- Branchements multiples sur prise ;
- Réseau électrique non sécurisé et dangereux.

#### **GAZ : Réseau ; Installation :**

- Présence de tuyaux gaz butane en mauvais état.

#### **ASSAINISSEMENT : Réseau ; Installation :**

- Evacuation des eaux usées dans la nature ;
- Evacuation des eaux vannes non détectées.

#### **USAGE ET ENTRETIEN :**

- Entretien négligé ;
- Présence de nombreux détritus ;
- Suspicion de la présence de rongeurs ;
- Présence de gîtes.

**CONSIDERANT** que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

#### **- Facteurs de risques de survenue de pathologies (asthme, allergie, ...)**

- Moisissures ;
- Humidité ;
- Infiltrations d'eau.



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



**- Facteurs de risques de survenue de maladies infectieuses**

- Equipements sanitaires en mauvais état ;
- Evacuation des eaux usées dans la nature ;
- Intrusion de rongeurs et de nuisibles.

**- Facteurs de risques d'atteinte à la santé mentale**

- Insuffisance d'éclairage naturel dans les chambres compte tenu du mode d'occupation.

**- Facteurs de risques de survenue d'accident**

- Installation électrique non sécurisée et dangereuse ;

**CONSIDERANT** le courrier du **11/10/2022** lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur Max DOLMIN (propriétaire bailleur) et Monsieur Jocelyn CISSERON (l'occupant), leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leur ayant demandé leurs observations avant le **11/11/2022** ;

**CONSIDERANT** dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

Sur proposition du Directeur Général de l'agence de santé de Guadeloupe, de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin et du Secrétaire Général de la préfecture,

**Arrête :**

**Article 1er** : La construction sis Cour Bajou – Bourg – 97111 MORNE A L'EAU - (réf. cadastrales : CA 254) éditée sans droit ni titre, appartenant à Max DOLMIN et occupé par Jocelyn CISSERON est déclarée insalubre à titre irrémédiable, du fait de son caractère impropre à l'habitation pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité, avec interdiction d'habiter et un relogement du locataire dans un délai de trois mois à la charge du propriétaire bailleur.

**Article 2** : Le logement susvisé est, en l'état, interdit définitivement à l'habitation dans le délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêté.

**Article 3** : Le propriétaire bailleur mentionné à l'article 1 devra informer le Préfet ou le Maire de l'offre de relogement définitif correspondant aux besoins et possibilités qu'il a faites à l'occupant pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L.521-1-3, du code de la construction et de l'habitation. A défaut, pour le propriétaire bailleur d'avoir assuré le relogement de l'occupant, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, aux frais de celui-ci.

**Article 4** : le paiement du loyer ou toute somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cessera d'être due à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suivra la notification de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ;

**Article 5** : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L. 11-6-1 du code de la construction et de l'habitation.



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



**Article 6 :** Le présent arrêté sera notifié au propriétaire bailleur mentionné à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus ainsi qu'à l'occupant des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de MORNE A L'EAU ainsi que sur la façade de l'immeuble.

**Article 7 :** Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble aux frais du propriétaire bailleur mentionné à l'article 1<sup>er</sup>.

Il sera transmis à Monsieur le Maire de la commune de MORNE A L'EAU, au Procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logements et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation du logement.

**Article 8 :** Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié à l'occupant du logement, à savoir à :

Monsieur Jocelyn CISSERON,

Le cas échéant :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues à l'article L. 511-12 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 9 :** Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs.

**Article 10 :** Le Secrétaire Général de la préfecture de la Guadeloupe, le Directeur Général de l'agence de santé Guadeloupe, Monsieur le Maire de Morne à l'eau, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

**Article 11 : Voies et délais de recours :** conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Guadeloupe dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux a été déposé au préalable. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérécourse citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

En cas de recours hiérarchique formé auprès du ministre chargé de la santé, le silence gardé pendant plus de quatre mois sur ce recours vaut décision de rejet.

Basse-Terre, le

15 AVR. 2024

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général



Maurice TUBUL



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## **ANNEXE 1 : Les effets d'un arrêté préfectoral d'insalubrité**

Agence régionale de santé

971-2024-04-15-00002

ARRETE du 15 avril 2024 de traitement de  
l'insalubrité du logement à Petit-Bourg parcelle  
AT 0004



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



AGENCE DE SANTE DE GUADELOUPE  
SAINT MARTIN, SAINT BARTHELEMY  
DIRECTION SECURITE SANITAIRE  
Service Santé Sécurité de l'Environnement Domiciliaire

**15 AVR. 2024**

**ARRETE  
de traitement de l'insalubrité du logement sis  
Bergette**

**97170 PETIT-BOURG  
référence cadastrale : AT 0004**

Le Préfet de la région Guadeloupe,  
Préfet de la Guadeloupe,  
Représentant de l'Etat dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin,  
Chevalier de la légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du mérite

- VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- 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 ;
- VU** l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-18, L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4, L.541-1 et suivants et R. 511-1 et suivants ;
- VU** le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1331- 22, L.1331-23 ;
- VU** le décret du Président de la République du 6 avril 2022 portant nomination du secrétaire général de la préfecture de la Guadeloupe, sous-préfet de Basse-Terre (classe fonctionnelle II) – M. Maurice TUBUL ;



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



- VU** le décret du Président de la République du 11 janvier 2023 portant nomination du Préfet de la région Guadeloupe, Préfet de la Guadeloupe, en outre représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin – Xavier LEFORT ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 14 mai 1984 portant règlement sanitaire départemental ;
- VU** l'arrêté SG/BCI du 27 décembre 2023 portant délégation de signature à Monsieur Maurice TUBUL, secrétaire général de la préfecture de la Guadeloupe – Administration générale – Ordonnancement secondaire – Permanence ;
- VU** le rapport de visite en date du 6 avril 2022, réalisé par le département « espaces clos », du service santé et sécurité de l'environnement domiciliaire, relatif aux conditions d'habitation de Madame Marianne COCHARD dans le logement qu'elle occupe avec sa fille, à Bergette 97170 Petit-Bourg, et dont les bailleurs sont Monsieur et Madame JACOBY-KOALY Franck et Madely, domiciliés à Route de Papin 97139 Les Abymes ;
- VU** l'avis favorable en date du 07 décembre 2023 de la formation spécialisée « insalubrité » du CoDERST sur la réalité, les causes de l'insalubrité et du danger du logement ;

**CONSIDERANT** que ce logement est insalubre et qu'il présente un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes, compte tenu des désordres suivants :

- Non-conformité des réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales ;
- Défauts d'étanchéité (sol et la toiture) ;
- Anomalie des installations électriques ;
- Mauvais état des fenêtres ;
- Dégradation des murs et des revêtements intérieurs ;
- Présence de nuisibles.

**CONSIDERANT** que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthme, allergies engendré par l'humidité et les moisissures,
- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment infectieuses ou parasitaires causé par les déjections de chauves-souris,
- Risque d'électrisation, de brûlures et d'incendie à l'origine d'une installation obsolète,
- Risque de prolifération de nuisibles (mouches, rongeurs, insectes...) pouvant engendrer des pathologies notamment infectieuses ou parasitaires en raison d'entassement de déchets et d'encombrants,
- Risques d'atteintes à la santé mentale, atteintes psychosociales, stress, et dépression.

**CONSIDERANT** le courrier du **07/07/2022** lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur et Madame JACOBY-KOALY Franck et Madely, bailleurs, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leur ayant demandé leurs observations avant le **12/08/2022** ;



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



**Article 4 :** La mainlevée du présent arrêté de traitement de l'insalubrité et de l'interdiction d'habiter ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à la disposition de l'administration tous les justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

**Article 5** Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Les mesures prescrites sont, en tout état de cause, exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à cet article L. 511-22.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 6:** Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants du logement, à savoir à :

Madame Marianne COCHARD

Le cas échéant :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues à l'article L. 511-12 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 7 :** Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs.

**Article 8 :** Le Secrétaire Général de la préfecture de la Guadeloupe, le Directeur Général de l'agence de santé Guadeloupe, de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin Monsieur le Maire de Petit-Bourg, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

**Article 9 : Voies et délais de recours :** conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Guadeloupe dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux a été déposé au préalable. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

En cas de recours hiérarchique formé auprès du ministre chargé de la santé, le silence gardé pendant plus de quatre mois sur ce recours vaut décision de rejet.

Basse-Terre, le **15 AVR. 2024**

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général

Maurice TUBUL



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**CONSIDERANT** dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

Sur proposition du directeur général de l'agence régionale de santé de Guadeloupe de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin et du secrétaire général de la préfecture,

### **Arrête :**

**Article 1er :** Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans le logement sis à Bergette 97170 Petit-Bourg - (références cadastrales : AT 0004), Monsieur et Madame JACOBY-KOALY Franck et Madely, bailleurs, sont tenus de réaliser, selon les règles de l'art à compter de la date de notification du présent arrêté, les mesures suivantes :

#### **Dans le délai d'1 mois :**

- Réaliser un diagnostic amiante avant la réalisation de travaux et en tenir compte lors des travaux,
- Traiter les nuisibles,
- Faire vérifier la sécurité de l'installation électrique.

#### **Dans le délai de 3 mois :**

- Assurer le raccordement à un dispositif d'évacuation des eaux usées conforme,
- Prendre des mesures nécessaires afin que les eaux pluviales puissent être captées et évacuées par des ouvrages (gouttières, chéneaux, etc.) en bon état de fonctionnement et d'étanchéité,
- Faire vérifier la couverture et exécuter tous travaux nécessaires aux ouvrages de couverture et à leurs accessoires pour assurer l'étanchéité durable des dits ouvrages, le captage complet des eaux pluviales, ainsi que leur évacuation afin de faire cesser les infiltrations d'eaux,
- Remettre en état des revêtements de murs, des sols et des plafonds détériorés par l'humidité,
- Procéder à la mise en place ou à la remise en place de menuiseries adaptées sur l'ensemble des ouvertures.

#### **Article 2 :**

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits, ils seront procédés d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Article 3 :**

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter la protection des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

## **ANNEXE 1**

**Les effets d'un arrêté préfectoral d'insalubrité**

