PRÉFET
DE MAYOTTE
Liberté
Égalité
Fraternité

ars
Agence Régionale de Santé
Mayotte

ARRETE N° 2025-SG-ARS-765 du 02 décembre 2025
relatif au danger imminent pour la santé et la sécurité physique des personnes occupant l'appartement H22 de la résidence « MAKALA » - 37 rue Bamana
97600 KOUNGOU

Le préfet de MAYOTTE
Délégué du Gouvernement
Officier de l'Ordre national du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.511-19 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4 et R.511-1 à R.511-9 ;

VU le code de la santé publique et notamment son article L.1331-22 ;

VU le décret du 14 février 2024 portant nomination de M. François-Xavier BIEUVILLE, en qualité de préfet de Mayotte, délégué du Gouvernement ;

VU le décret du 26 juin 2024 portant nomination de M. Sergio ALBARELLO, médecin chef des services de classe normale, en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé de Mayotte ;

VU le décret du 14 novembre 2024, portant nomination de Monsieur Daniel FERMON, administrateur de l'État, en qualité de secrétaire général de la préfecture de Mayotte ;

VU le décret du 11 juillet 2025 portant nomination de M. Christophe LE DROUMAGUET-PARIS, administrateur de l'État, sous-préfet chargé de mission auprès du préfet de Mayotte ;

VU le décret n°2025-723 du 30 juillet 2025 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU l'arrêté préfectoral n° 25 du 2 août 2006 portant règlement sanitaire de la collectivité départementale de Mayotte (RSD) ; et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation et assimilés ;

VU l'arrêté préfectoral n°2025-SG-507 du 18 septembre 2025 portant délégation de signature à M. Daniel FERMON, administrateur de l'État du deuxième grade, sous-préfet, secrétaire général de la Préfecture de Mayotte et organisant la suppléance des membres du corps préfectoral en cas d'absence du secrétaire général ;

VU l'arrêté préfectoral n°2025-SGA-408 du 07 août 2025 portant délégation de signature à M. Christophe LE DROUMAGUET, administrateur de l'Etat, sous-préfet, secrétaire général de la

Préfecture de Mayotte et organisant la suppléance des membres du corps préfectoral en cas d'absence du secrétaire général ;

VU le rapport du 25 novembre 2025 présenté par l'Agence Régionale de Santé de Mayotte relatif à l'appartement H22 de la résidence SIM Makala (Société immobilière de Mayotte), situé au n° 37 rue Bamana, 97600 Koungou

Considérant qu'il ressort du rapport susvisé que le logement objet de ce dit rapport montre la présence de problèmes électriques, d'étanchéité et d'humidité mais aussi la stabilité d'un mur dans le logement ;

Considérant qu'il ressort du rapport susvisé que les désordres suscités sont susceptibles d'engendrer les risques sanitaires suivant :

- risque d'électrisation, voire d'électrocution,
- survenue ou aggravation de maladies respiratoires,
- survenue de blessures graves pouvant être dûs à l'effondrement d'un mur de cloison.

Considérant la présence d'enfants en bas âge ;

Sur proposition du directeur général de l'agence régionale de santé de Mayotte ;

ARRETE

Article 1er :

Afin de faire cesser le danger imminent dans l'appartement H22 de la résidence Makala, situé au n° 37 rue Bamana, 97600 Koungou - la Société Immobilière de Mayotte (SIM), située place Zakia Madi – Mamoudzou, propriétaire et bailleur du logement, est tenue de procéder aux mesures suivantes :

- Sécuriser l'installation électrique dans un délai de **quinze jours** à compter de la notification de l'arrêté ;
- Sécuriser le mur qui menace de s'effondrer dans le logement et l'accès au logement par la terrasse dans un délai de **quinze jours** à compter de la notification de l'arrêté ;
- Rechercher les causes des infiltrations et y remédier dans un délai de **quinze jours** à compter de la notification de l'arrêté.

Article 2:

La Société Immobilière de Mayotte (SIM), mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter le droit des occupants dans les conditions fixées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Article 3:

En cas de non-exécution de ces mesures dans le délai fixé à l'article 1 à compter de la notification du présent arrêté, il sera procédé d'office aux mesures prescrites par le préfet de Mayotte, aux frais de la SIM dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation, sans autre mise en demeure préalable.

La créance en résultant est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Article 4:

Le non-respect de la prescription de l'article 1 est passible des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

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 5:

La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites lorsqu'elles mettent fin durablement au danger des personnes.

Article 6 :

Le présent arrêté sera notifié à la Société Immobilière de Mayotte (SIM) et aux occupants du logement.

Il est transmis au maire de KOUNGOU, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de la construction, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du Conseil départemental de Mayotte.

Article 7 :

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

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé – EA 2-14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Mayotte, Les Hauts du Jardin du Collège 97600 Mamoudzou, également dans le 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. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 8 :

Le secrétaire général adjoint de la préfecture de Mayotte, le directeur général de l'agence régionale de santé de Mayotte, le directeur de l'environnement, l'aménagement, le logement et la mer (DEALM), le directeur de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DEETS) de Mayotte, le maire de la commune de KOUNGOU sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,
délégué du Gouvernement



François-Xavier BIEUVILLAIRE DE MAYOTTE

ANNEXE N°1 : Articles L.521-1 à Article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation

Article L.521-1

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.

-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. 184-1.

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 L.521-2

I.- 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 de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. 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 un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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.

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 L.521-3-1

I.- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, 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'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code 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 représentant de l'Etat dans le département 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 ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, 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 L.521-3-2

I.- Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées 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 ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux

prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

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 ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale 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 cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 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.