

2015

La lutte contre l'habitat indigne

GUIDE PRATIQUE à l'usage des maires

"Constituent un habitat indigne, les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

Entrent dans cette définition toutes les situations repérées dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et préfets."

Article 84 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009
de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions
(Loi MOLLE)

Livret réalisé par l'Agence régionale de santé de Rhône Alpes
Délégation de Haute-Savoie



INTRODUCTION

Bien que considéré comme un espace sécurisant et protecteur, l'habitat est dans de trop nombreux cas un lieu pouvant porter atteinte à la santé et la sécurité des personnes.

Le développement de l'urbanisation, l'évolution des modes de vie associés à la crise actuelle du logement rendent plus sensible les problèmes posés par l'état du patrimoine immobilier. Pour preuve le nombre de plaintes concernant de mauvaises conditions de logement, et le nombre important de demandes de relogement qui souvent en découlent.

Les principales motivations de ces plaintes sont : *humidité, absence de ventilation, problèmes de chauffage, sur-occupation, locaux inadaptés, etc...*

Certains propriétaires, par négligence ou faute de moyens, n'assurent plus l'entretien des biens qu'ils peuvent louer. Un logement alors déjà dégradé est soumis à une accélération rapide de ce phénomène, jusqu'à devenir insalubre.

En parallèle à ces situations « classiques » apparaissent de plus en plus de cas de mises à disposition aux fins d'habitation de caves, sous-sols, combles ou autre locaux inadaptés à un usage d'habitation.

Contre les causes traditionnelles de dégradation des logements, (humidité, défaut de ventilation,) et pour lutter contre la mise à disposition de locaux pouvant nuire à la santé de leurs occupants, l'application du Règlement Sanitaire Départemental reste un moyen simple de supprimer ces situations d'indignité et d'éviter que la simple dégradation ne devienne une insalubrité grave.

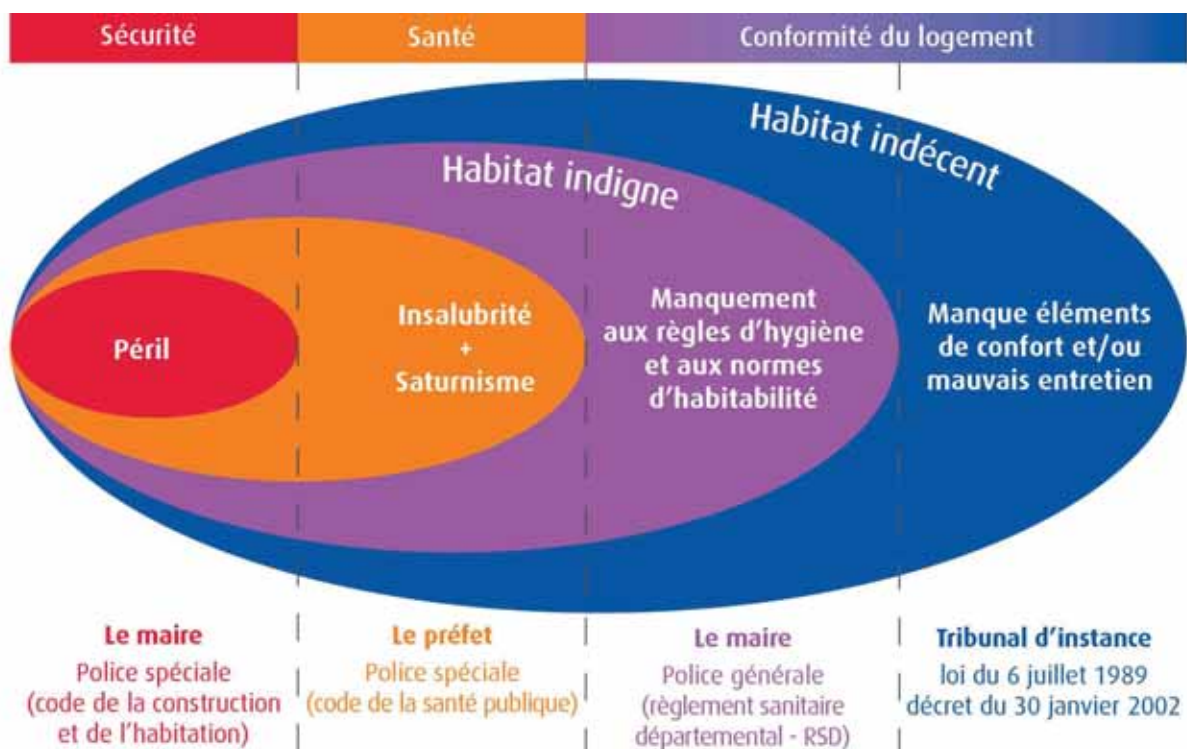
SOMMAIRE

L'habitat indigne, une compétence partagée	page 4
L'habitat indigne : une compétence du maire	page 5
Etape 1 : gestion de la réclamation	page 6
Etape 2 : visite du logement	page 7
Etape 3 : choix de la procédure	page 8
Les différentes situations rencontrées	page 9
Manquements au RSD	page 10
Accumulation de déchets	page 12
Danger sanitaire ponctuel	page 14
Procédures de péril	page 16
Logement insalubre	page 18
Logement non décent	page 20
Principales dispositions réglementaires	page 22
Informations et contacts utiles	page 23

Les annexes :	
Fiche d'autodiagnostic pour le plaignant	page 3
Fiche simplifiée de visite du logement	page 7
Fiche complète de visite du logement	page 9
Manquements au RSD (Modèles de courriers à l'occupant, au propriétaire) (Modèles de mise en demeure et de procès verbal)	page 16
Accumulation de déchets (Modèles de mise en demeure)	page 27

L'habitat indigne, une compétence partagée

C'est la qualité des désordres qui détermine l'autorité compétente pour intervenir.



Cumul de procédures

Il peut arriver qu'un logement présente à la fois des signes d'insalubrité (danger pour la santé des occupants) et de péril (danger pour la sécurité des occupants). Il faudra alors mener de front les deux procédures pour mettre fin à l'insalubrité du logement et au péril.

De même une procédure civile peut être indépendamment engagée au titre du logement indigne auprès du tribunal de grande instance

L'habitat indigne, une compétence partagée

La lutte contre l'habitat indigne, une compétence du maire

Au titre de ses pouvoirs de police générale

En application du CGCT, du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental, le maire est compétent pour traiter certaines réclamations liées à l'habitat indigne. Son inaction peut d'ailleurs constituer une faute lourde de nature à engager la responsabilité de sa commune.

Pour cela il fonde son action sur le règlement sanitaire départemental (titre II sur l'habitat).

Les désordres les plus fréquemment rencontrés concernent l'humidité, les moisissures, l'insuffisance de ventilation, l'entretien du logement ou des abords.

La loi ALUR du 24 mars 2014 n'a pas modifié la compétence du maire en matière d'habitat

En situation d'urgence (danger grave ou imminent pour la santé ou la sécurité publique), l'article L.2212-4 du CGCT confère au maire le droit d'ordonner l'exécution de mesures de sûreté exigées par les circonstances, y compris sur une propriété *privée*.

La lutte contre l'habitat indigne, une compétence du maire

Au titre de ses pouvoirs de police spéciale

En application du CGCT et du code de la construction et de l'habitation, le maire est également compétent pour traiter les réclamations relevant du péril, de la sécurité des parties communes des bâtiments d'habitation, des hôtels meublés. **La loi ALUR prévoit désormais le transfert de compétence de ces polices spéciales au président de l'EPCI, sauf si le maire s'y oppose**

La lutte contre l'habitat indigne, une compétence du Préfet

Au titre de ses pouvoirs de police spéciale

Lorsque les désordres sont très importants ou que le logement est dit "impropre à l'habitation" (sous sol, comble...), le maire saisit la délégation départementale de l'Agence régionale de santé qui instruit le dossier au titre du code de la santé publique (20% des situations).

Une action concertée avec une pluralité d'acteurs

Les causes de l'habitat indigne sont variées : logements non-conformes, dégradations liées au mode d'occupation, logique de rentabilisation...Le traitement de l'habitat indigne se limite rarement à un simple diagnostic du logement. Cela nécessite de prendre en compte des aspects d'ordre social, financier, juridique ou relationnel.

L'action du maire sera rarement isolée, une pluralité d'acteurs intervenant dans ces domaines (services sociaux, conseil général, caisse d'allocations familiales, agence régionale de santé, direction départementale des territoires, de la cohésion sociale, associations locales...)

Une action de longue durée

Des mois et plusieurs interventions sont nécessaires pour mettre un terme à une situation d'habitat indigne. Il s'agit en effet de faire respecter le droit, tout en tenant compte de la situation des propriétaires et des occupants. **Cela implique d'organiser l'action et les services communaux en conséquence.**

L'habitat indigne, une compétence du maire

Etape 1 – Gestion de la réclamation

Privilégier la médiation à la coercition

Réceptionner le signalement ou la plainte

Afin de faciliter une première appropriation du problème, demander à l'occupant de remplir la fiche autodiagnostic de son logement. (Voir annexe 2 page 24) ou au travailleur social de fournir la fiche de visite simplifiée (Voir annexe 3 page 28).

Rencontrer les personnes et négocier

Parce qu'une démarche amiable est toujours plus rapide et efficace qu'une démarche administrative ou judiciaire, il est recommandé de toujours privilégier la médiation et la conciliation entre l'occupant et le propriétaire du logement, dans le respect des droits et devoirs de chacun et des textes en vigueur.

Cette possibilité qu'ont les parties de convenir d'un arrangement amiable doit être rappelée à chaque étape de la procédure : lors de la réception de la réclamation, à l'occasion des entretiens individuels, pendant la visite du logement et au cours de la procédure administrative.

Une intervention progressive du maire

La menace d'une intervention publique peut être suffisamment dissuasive pour régler une partie des réclamations.

Le maire invite d'abord le plaignant à se rapprocher de son propriétaire. Si cela ne suffit pas, le maire se rend sur place, en présence du locataire (dans un premier temps il n'est pas nécessaire que la visite soit contradictoire), afin de contrôler le logement (Voir annexe 3 page 28) et exiger la réalisation de travaux nécessaires.

Ce n'est que s'il n'a pas été mis fin aux désordres dans le délai fixé, ou s'ils sont d'une trop grande importance que le maire entamera une procédure administrative ou déterminera qu'il y a lieu de transférer le dossier à l'Agence régionale de santé (ARS).

Etape 2 - Visite du logement

Avant toute chose, qu'attend-on d'un logement sain ?

Un logement qui protège des accidents et des intoxications

Installation électriques sécurisées
Appareils à combustion correctement conçus, installés et entretenus pour éviter les risques (incendie, intoxication au monoxyde de carbone)
Revêtements intérieurs entretenus pour éviter les risques d'intoxication au plomb
Construction équipée et entretenue pour éviter les chutes (fenêtres, escaliers, balcons)

Un logement qui protège les occupants (froid, infiltration, humidité, bruit...)

Fondations solides
Charpente solide et toiture étanche
Murs sains

Un logement qui assure une température suffisante

Chauffage adapté et suffisant
Chauffage sans risque pour la santé avec des charges maîtrisées

Un logement qui respire

Ventilation générale et permanente en bon état de fonctionnement
Grilles de ventilation régulièrement nettoyées et entretenues

Des abords agréables

Espaces extérieurs sûrs et entretenus

Un logement bien dimensionné, bien organisé, bien éclairé

Surface et volume suffisants (9m² par pièce principale et 7m² par chambre sous 2.20m de hauteur)
Eclairage naturel suffisant
Communication aisée entre les pièces
Pas de communication directe entre le WC et la cuisine



Un logement qui permet l'hygiène des personnes et la propreté des locaux

Alimentation en eau potable et chaude
Équipements sanitaires : lavabo, évier, WC, douche ou baignoire
Évacuation des eaux usées
Évacuation des déchets

Pour vous faciliter la visite, une fiche simplifiée est en annexe de ce guide en page 28

Etape 3 – Choix de la procédure

Ne pas agir, c'est laisser perdurer des situations qui ne peuvent que continuer à s'aggraver et peut constituer une faute lourde de nature à engager la responsabilité de la commune

A l'issue de la visite, le maire doit avoir fait les constats lui permettant d'apprécier l'état général du logement

Cela va lui permettre de déterminer la procédure à mettre en œuvre (voir tableau page 9).

Pour rappel, l'essentiel des réclamations liées à l'habitat dégradé relève de manquements aux règles d'hygiène et de sécurité fixées dans le règlement sanitaire départemental et donc de la compétence du maire.

Déterminer la procédure à mettre en œuvre n'est pas toujours facile

Si l'état du logement nécessite une action au titre du code de la santé publique, le maire doit solliciter rapidement l'intervention de l'ARS (risque imminent pour la santé, habitat insalubre, logement impropre à l'habitation par nature, logement installé dans un sous sol ou un comble...)

Si des doutes persistent sur la qualification des désordres, le maire peut solliciter l'ARS par l'envoi de la fiche de visite, afin d'obtenir un avis et éventuellement une contre visite d'un technicien.

Si la situation nécessite un accompagnement social de la famille en complément des travaux de mise aux normes du logement, le maire peut contacter les services du conseil général (pôle médicosocial dont dépend la commune).

Si la commune ne dispose pas de services compétents

Elle peut faire appel à un bureau d'études qualifié en matière de diagnostic de l'habitat, qui interviendra sur la base d'un cahier des charges élaboré par les **services de l'ARS et de la direction départementale des territoires**.

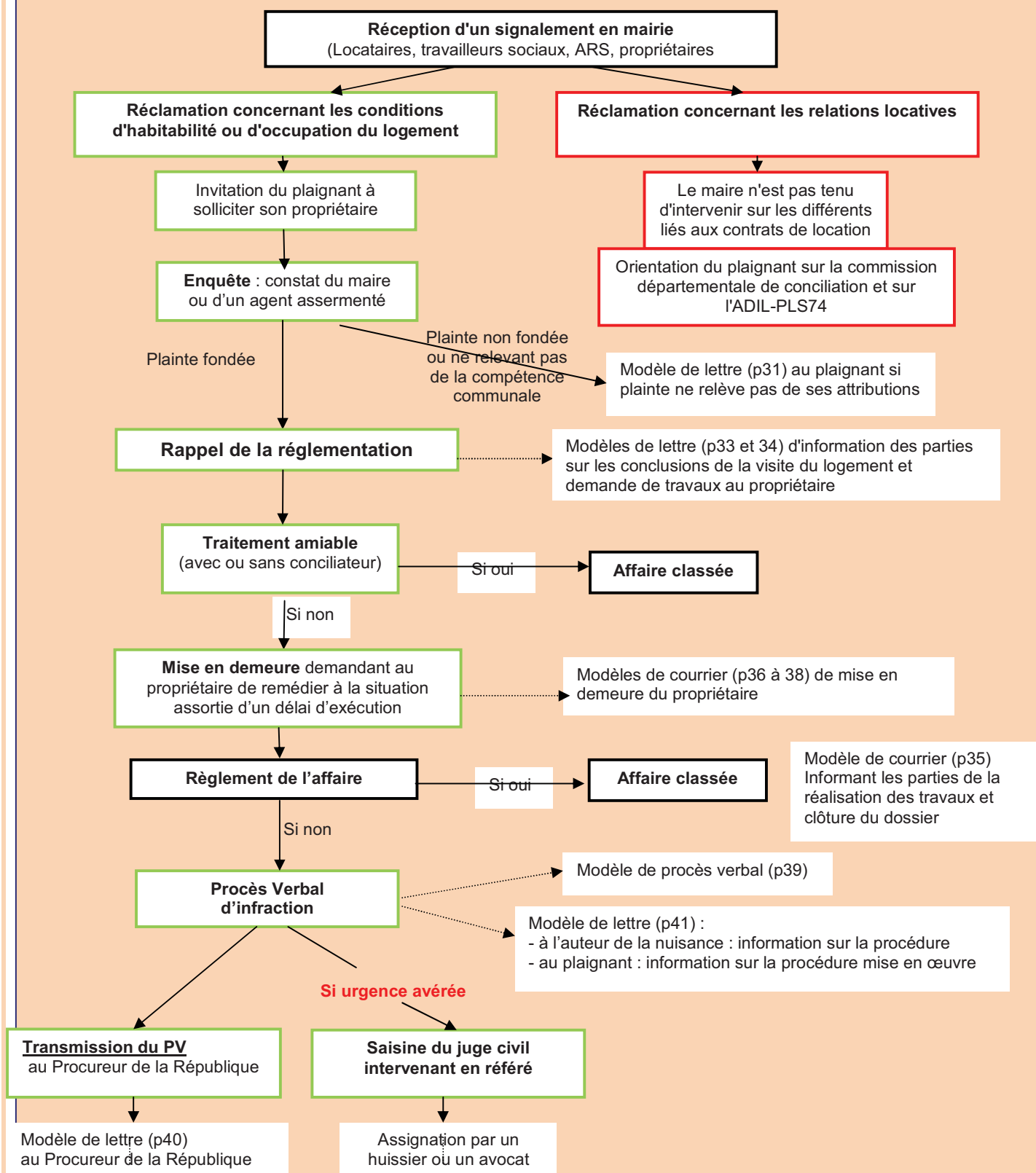
Situation du logement	Rôle du maire	Page
Des manquements au RSD sont constatés	Traiter les réclamations	10
Les désordres ne mettent pas en danger la santé des occupants mais ils sont sources de nuisances (problèmes de chauffage, de ventilation, d'humidité, d'évacuation des eaux usées...)	Le maire reçoit les réclamations, les traite et veille à ce que les travaux de mise en conformité soient réalisés	
Accumulation anormale de déchets	Mettre en œuvre la procédure	12
Accumulation anormale de déchets dans le logement ou ses abords (dépôt de poubelles, nuisances olfactives, présence de rongeurs ou d'insectes). Pour autant la situation ne relève pas d'un risque sanitaire imminent	Le maire peut ordonner l'exécution d'office de travaux d'enlèvement et de nettoyage; ce genre de situation nécessite un accompagnement social	
La situation nécessite une réponse immédiate danger sanitaire ponctuel	Alerter l'ARS	14
L'état du logement rend impossible le maintien des occupants dans les lieux (installation électrique très dangereuse, risque d'intoxication au monoxyde de carbone, absence de chauffage, d'eau...)	Le maire adresse sans délai son rapport de visite à l'ARS qui, par délégation du préfet, traite le dossier	
Risque pour la sécurité des personnes procédure de péril	Mettre en œuvre la procédure	16
Le logement présente un risque pour la sécurité des occupants (plancher affaissé, plafond bombé, escalier sans barre, poutres pourries, absence de barres aux fenêtres des étages) ou la sécurité des riverains (murs fissurés, cheminée branlante, tuiles détachées)	Le maire est seul compétent pour mettre en œuvre les procédures de péril (ordinaire ou imminent)	
Risque pour la santé des personnes logement insalubre	Alerter l'ARS (contre visite)	18
Le logement présente des désordres portant atteinte à la santé des occupants ou du voisinage Il s'agit de situations spécifiques ou dangereuses Le logement ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité (surface, hauteur, éclairage...)	Le maire adresse sans délai son rapport de visite à l'ARS qui, par délégation du préfet, traite le dossier	
Absence d'éléments d'équipements et de confort - Logement non décent	Informier et conseiller	20
Le logement ne dispose pas des caractéristiques minimales de surface, d'équipement et de confort requis	Le maire n'est pas tenu d'agir mais il peut informer et conseiller	

1

Manquements au Règlement sanitaire départemental

Autorité compétente	Le maire est chargé de veiller au respect des normes minimales d'hygiène, de sécurité et de salubrité figurant dans le règlement sanitaire départemental (RSD).
Fondement juridique	Article L2212-2 du code des collectivités territoriales: "la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sureté, la sécurité et la salubrité publique". Article L1421-4 du code de la santé publique : "le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève de la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène (...) pour les habitations, leurs abords et dépendances."
Définition	Malgré un gros œuvre solide et sain, un logement peut comporter des défauts sources de gêne, voire de nuisances, pour les occupants. Ces manquements représentant la majeure partie des cas d'habitat indigne. Exemple : ventilation absente ou défectueuse, problèmes d'humidité, moisissures, insuffisance de chauffage, installation électrique défectueuse, dégradations résultant d'un manque d'entretien, présence de nuisibles...
Procédure à mettre en œuvre	Dans un premier temps : privilégier la médiation Généralement les solutions à apporter ne nécessitent pas de gros travaux et il ne s'agit que rarement de situations d'urgence caractérisées par un danger pour la santé et la sécurité. La médiation est donc la démarche à privilégier pour résoudre les litiges liés au non respect du RSD. Dans un 2ème temps : mettre en œuvre la procédure administrative Si le propriétaire refuse d'effectuer les travaux de mise aux normes, ou si ces derniers s'avèrent insuffisants, le maire doit mettre en œuvre la procédure de police administrative. Même à ce stade, il est recommandé de tenter une conciliation à chaque étape de la procédure.
Bon à savoir	Le RSD est consultable et téléchargeable sur le site internet de la préfecture de Haute-Savoie : www.haute-savoie.gouv.fr (politiques publiques/solidarité et cohésion sociale/hébergement, logement et habitat/lutte contre l'habitat indigne). <i>Un décret en conseil d'état est en cours d'achèvement pour remplacer le RSD.</i> Contrairement aux autres procédures, (accumulation de déchets, insalubrité, péril), le maire ne peut pas ordonner l'exécution d'office des travaux de mise en conformité : le non respect du RSD est simplement puni d'une amende de 450 € pour chaque infraction (contravention de 3ème classe), sur saisine du Procureur de la république.

Les manquements au RSD



2

Accumulation de déchets dans le logement, ses dépendances et ses abords

Autorité compétente	Le maire intervient au titre de ses pouvoirs de police générale, du Règlement sanitaire départemental et du code de l'environnement. Dans les cas extrêmes, le préfet peut intervenir en soutien de son action.
Fondement juridique	Article 23-1 du Règlement sanitaire départemental : "Dans les logements et leurs dépendances, tout occupant ne doit entreposer ou accumuler ni détrit, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermines ou rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident." Article L541-3 du code de l'environnement : "Lorsque les déchets sont abandonnés ou déposés ou gérés contrairement au présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente(...) peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé." Article L1311-4 du code de la santé publique : "En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'état dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au présent chapitre."
Définition	L'accumulation peut constituer une source de nuisances pour les voisins (odeurs nauséabondes, aspect visuel), mais aussi générer un risque sanitaire (pollution de l'environnement, prolifération de vermines et rongeurs) et augmenter les risques d'incendie ou d'accidents. Le recours à cette procédure doit être justifié : il faut s'assurer que les déchets sont bien abandonnés ou déposés contrairement aux règlements.
Procédure à mettre en oeuvre	Le maire visite les lieux et met en demeure l'occupant avec un délai. Le maire vérifie que les mesures prescrites ont été réalisées dans le délai. Si aucune mesure n'a été prise ou insuffisamment, le maire fait exécuter d'office les travaux aux frais de l'occupant.
Bon à savoir	Lorsque l'accumulation est si anormale quelle en devient dangereuse, notamment s'il est constaté des denrées putrescibles ou déjections, le maire peut adresser son rapport de visite, accompagné de photos, à l'ARS qui, par délégation de préfet, met en oeuvre la procédure de "danger sanitaire ponctuel" inscrite dans le code de la santé publique. Mise en oeuvre des travaux d'office sous la responsabilité du maire Souvent ces situations sont révélatrices d'une détresse des personnes, qu'il est souhaitable d'orienter vers un centre médico-psychologique. La société protectrice des animaux (SPA) peut également intervenir si des animaux sont menaçants ou en danger.

Accumulation anormale de déchets

Le maire visite les lieux et met en demeure l'occupant

Si l'occupant accumule une quantité anormale de déchets dans le logement, les dépendances ou les abords, le maire en fait état dans son **rapport de visite** accompagné de photos.

Le maire adresse un courrier de mise en demeure (en recommandé avec AR) qui:

- Rappelle les anomalies constatées,
- Fixe la liste des mesures à prendre pour rétablir la propreté et l'hygiène,
- Détermine un délai d'exécution,
- Rappelle les sanctions encourues en cas d'inexécution,
- Précise que l'occupant peut présenter ses observations écrites ou orales dans un délai prescrit et se faire assister par un conseil ou un mandataire.

Si la situation nécessite un accompagnement social, le maire peut contacter le centre médico-psychologique ou le pôle médico-social dont dépend la commune.

Si des déchets putrescibles sont constatés (aliments, déjections, odeurs nauséabondes), le maire transmet son rapport à l'ARS pour mettre en œuvre la procédure prévue dans le code de la santé publique sans délai.

Le maire vérifie que les mesures prescrites ont été réalisées

A l'issue du délai imparti, et en l'absence de traitement social, le maire procède à une seconde visite du logement afin de s'assurer que les mesures d'enlèvement des déchets et de nettoyage ont été réalisées.

L'occupant a effectué les mesures prescrites

Le maire peut clore le dossier.

Si l'occupant fait obstacle à la visite en refusant l'accès à son logement, le maire doit saisir en référé le tribunal de grande instance pour appuyer une demande de concours des forces de police et d'un serrurier (cela s'applique également aux propriétaires occupants).

Aucune mesure n'a été prise ou elles sont insuffisantes

Si la situation ne s'est pas améliorée, le maire prend un arrêté d'exécution de travaux d'office motivé qui indique les délais et voies de recours.

Dans son arrêté, le maire peut:

- Ordonner l'exécution d'office des mesures prescrites en lieu et place de l'occupant et à ses frais. L'arrêté mentionne le jour d'intervention et éventuellement le nom de la société de nettoyage mandatée,
- Obliger l'occupant à remettre au comptable public une somme correspondant au montant des mesures prescrites (grâce à la consignation, la commune a la garantie de se faire rembourser des fonds avancés par elle pour l'exécution d'office).

Les travaux seront réalisés en présence d'un représentant de la commune et de préférence en présence d'un officier de police judiciaire (pour limiter les conflits).

3

Danger sanitaire ponctuel (danger imminent)

Autorité compétente	Le Préfet édicte l'arrêté mais c'est le maire qui, au nom de l'état, est chargé de son exécution.
Fondement juridique	Article L1311-4 du code de la santé publique : "en cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'état dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au présent chapitre".
Situations pour lesquelles le maire doit contacter l'ARS	Risque d'intoxication au monoxyde de carbone : présence d'appareils de combustion suspects (installation de chauffage ou de production d'eau chaude, chauffage d'appoint) et/ou occupants incommodés (maux de tête...).
	Accumulation anormale de déchets putrescibles ou déjections : l'accumulation atteint un tel degré qu'elle en présente un danger imminent pour la santé de l'occupant et du voisinage.
	Installation électrique qui présente un grave danger d'électrocution
	Absence de chauffage en hiver.
	Absence d'eau potable.
Bon à savoir	Une situation peut être qualifiée d'urgente alors même qu'elle existe depuis longtemps (on ne devient responsable qu'à partir du moment où on a connaissance du danger). Le délai moyen d'intervention est de 24 à 48 heures. La commune peut effectuer d'office les mesures prescrites par l'arrêté préfectoral, sans mise en demeure préalable ni saisie du juge des référés. Les occupants du logement ne bénéficient d'aucune protection particulière, car il s'agit de mesures provisoires et urgentes. Il faudra mettre en œuvre une autre procédure administrative pour mettre fin aux désordres de manière durable et définitive (manquements au RSD, péril, insalubrité...).
Aspect financier	Lorsque le maire ordonne l'exécution d'office des mesures prescrites par l'arrêté préfectoral, la commune doit faire l'avance des frais. Ces derniers seront ensuite réclamés au propriétaire ou à l'occupant négligent par un titre de perception, dont le recouvrement se fait comme en matière de contributions directes. Sous réserve de remplir certaines conditions, la commune peut demander le bénéfice du Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU). Ce fonds apporte un financement aux communes qui prennent en charge soit le relogement d'urgence, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

Le danger sanitaire ponctuel

Le maire visite les lieux et transmet son rapport de visite à l'ARS

Si le maire constate que le logement présente un risque grave et imminent pour la santé des occupants, il transmet sans délai son rapport de visite à l'ARS.

Le rapport doit énumérer les règles d'habitabilité et d'hygiène non respectées, indiquer les risques encourus, l'urgence de l'intervention et la nature des mesures à prendre.

L'ARS rédige l'arrêté préfectoral

Le Préfet prend un arrêté prescrivant la mise en conformité du logement (arrêté notifié au propriétaire, à l'occupant et transmis au maire pour exécution) : l'arrêté met en demeure le propriétaire (ou l'occupant pour des déchets) d'exécuter les mesures de mise en sécurité et précise qu'au terme du délai fixé, ces mesures seront exécutées d'office par le maire.

Le maire vérifie la réalisation des travaux

Le maire est chargé de s'assurer que les mesures prescrites par l'arrêté préfectoral ont bien été réalisées.

Les travaux sont réalisés

Le maire peut constater la fin des désordres.

Les travaux ne sont pas réalisés ou sont insuffisants

Le maire ordonne l'exécution d'office des travaux prescrits par l'arrêté préfectoral, sans qu'il soit nécessaire pour cela de faire une mise en demeure préalable.

Remboursement de la commune

Les frais engagés sont recouvrés comme en matière de contributions directes. Si le propriétaire ne peut pas être identifié, la créance finale sera à la charge de l'état.

4 Les procédures de péril

Autorité compétente	Le maire au titre de son pouvoir de police spéciale (article L2213-24 du code général des collectivités territoriales).
Fondement juridique	Article L511-1 du code de la construction et de l'habitation: "Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique".
Définition	Le danger provient d'un immeuble bâti Sont concernés : les constructions (toiture, poutre, plancher, plafond, garde-corps, escalier), leurs parties annexes (balcons, cheminées), les constructions non encore achevées, les travaux de terrassement... L'immeuble présente un danger réel et actuel (atteinte à la solidité de l'édifice). L'immeuble compromet la sécurité publique L'immeuble représente un danger pour la sécurité des occupants, de leurs voisins ou des usagers des voies adjacentes. Cela s'étend même aux personnes susceptibles de pénétrer dans l'immeuble (ruines).
Le choix de la procédure dépend de la gravité de la situation	La procédure de péril imminent : réservée aux situations d'urgence, elle permet un traitement rapide de la situation (environ une semaine). Elle se limite toutefois à l'exécution de mesures provisoires destinées à répondre à l'urgence. Ainsi, sauf cas exceptionnels, une démolition ne pourra pas être ordonnée. La procédure de péril ordinaire : plus axée sur une démarche de conciliation, elle permet au maire de prescrire, par arrêté, les réparations nécessaires pour faire cesser le péril ou ordonner les travaux de démolition. Menée sur un temps plus long, cette procédure permet de mettre durablement fin au danger. Ces deux procédures peuvent se cumuler : à tout moment durant une procédure de péril ordinaire, si la situation se dégrade, le maire peut entamer une procédure de péril imminent et inversement.
Bon à savoir	La procédure de péril n'est pas sans conséquences : si la commune dispose de voies d'action pour se faire rembourser des frais engagés, elle doit tout de même faire l'avance des fonds en cas d'exécution d'office des travaux. Le fait que le logement soit vacant ne fait pas obstacle à l'édition d'un arrêté de péril, dès lors qu'il existe un risque pour la santé des tiers.

Les procédures de péril

Lors de la visite, le maire constate que le logement représente un danger pour la sécurité publique

PROCEDURE DE PERIL ORDINAIRE

Procédure contradictoire

Information du propriétaire

Par lettre recommandée, le maire informe le propriétaire des risques constatés et joint les preuves dont dispose la commune. Il l'invite à formuler ses observations dans un délai d'un mois (2 pour les copropriétés).

Médiation

Une phase d'échanges s'instaure avec le propriétaire (courriers, visites, entretiens). Si la médiation ne permet pas de régler la situation, le maire poursuit la procédure et prend un arrêté de péril.

Arrêté de péril ordinaire

Le maire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux nécessaires pour mettre fin au péril. Le délai qui lui est imparti ne peut être inférieur à un mois. Selon la gravité du risque, l'arrêté peut aussi comporter une interdiction d'habiter et/ou d'utiliser les lieux (temporaire ou définitive).

L'arrêté est notifié à l'occupant, au propriétaire et il est transmis au contrôle de légalité ainsi qu'à la direction départementale des territoires (DDT).

Le maire s'assure que les mesures prescrites ont été réalisées

Si les travaux mettent un terme au péril, le maire prend un arrêté de main levée. Si les travaux n'ont pas été réalisés ou sont insuffisants, après mise en demeure assortie d'un nouveau délai, le maire pourra ordonner l'exécution d'office.

PROCEDURE DE PERIL IMMINENT

Saisine du tribunal administratif

Le maire adresse un courrier d'avertissement au propriétaire et, dans le même temps, saisit le tribunal administratif afin que soit nommé un expert.

Evaluation de l'expert

Dans les 24h suivant sa nomination, l'expert examine le bâtiment et adresse son rapport au maire.

S'il estime que le péril n'est pas imminent, la procédure s'arrête : le maire doit relancer une procédure de péril ordinaire.

Arrêté de péril imminent

Si l'expert conclut au péril imminent, le maire prend un arrêté dans lequel il liste les travaux provisoires à réaliser, fixe le délai pour les exécuter et, le cas échéant, les prescriptions relatives à la protection des occupants (relogement éventuel).

L'arrêté est notifié à l'occupant et au propriétaire et transmis au contrôle de légalité et à la DDT.

Le maire s'assure que les mesures prescrites ont été réalisées

Si les travaux mettent un terme au péril, le maire prend un arrêté de main levée. Si les travaux n'ont pas été réalisés ou sont insuffisants, le maire ordonne leur exécution d'office. Si les travaux mettent fin à l'imminence du péril mais pas au péril lui-même, le maire entame une procédure de péril ordinaire.

5

Le logement insalubre

Autorité compétente	La lutte contre l'habitat indigne relève de la police du Préfet
Fondement juridique	Articles L1331-22, L1331-26 et suivants du code de la santé publique : "un immeuble est considéré comme insalubre dès lors qu'il constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins".
Définition	Le caractère insalubre est défini par la notion de danger grave pour la santé des occupants ou des voisins, de tout immeuble bâti ou non, vacant ou non, du fait de son état de dégradation. La circulaire n°293 du 23 juin 2003 fournit une grille d'évaluation de l'état des immeubles. C'est en fonction de cette grille que les techniciens de l'ARS peuvent déterminer si un logement remplit les conditions pour être déclaré insalubre.
Situations pour lesquelles le maire doit automatiquement contacter l'ARS	Les problèmes rencontrés sont d'une telle gravité que le logement ne peut être considéré comme habitable sans risque pour la santé des occupants. Ex: nombreux manquements aux règles d'hygiène et de salubrité mettant manifestement en danger la santé des occupants Le logement présente de graves défauts d'aménagements intérieurs. Ex : le logement ne comporte pas de pièces principales présentant une hauteur sous plafond supérieure à 2.20 m, une superficie d'au moins 9 m² (et 7 m² pour les autres pièces). Le logement est impropre par nature à l'habitation ou rendu dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite. Il s'agit de logements aménagés dans des caves, sous sols (semi ou entier), combles, des logements sans fenêtres sur l'extérieur et ceux qui sont impropres à l'habitation (garages, cabanes de jardin, ateliers...), des logements utilisés comme atelier, réserves ou local professionnel, ainsi que des logements sur-occupés du fait du logeur. A noter : un comble peut être aménagé en vue de le destiner à l'habitation. Pour qu'il ne soit pas considéré comme impropre à l'habitation, les aménagements doivent avoir permis de créer un logement de qualité eu égard aux différentes réglementations et notamment le règlement sanitaire départemental (isolation suffisante, cloisonnement, hauteur sous plafond (2.20m) et surfaces suffisantes, éclairage et vue directe suffisants, accès sécurisé...).

Le logement insalubre

Le maire saisit l'ARS

A l'issue de la visite du logement, si le maire a de fortes suspicions d'insalubrité, il transmet son rapport de visite à l'ARS.

L'ARS effectue une contre visite du logement

Un technicien de l'ARS se rend sur place et procède à un nouveau contrôle du logement, de ses dépendances et de ses abords.
Il rédige un rapport dans lequel il statue sur l'état d'insalubrité du logement.

L'état d'insalubrité n'est pas reconnu

L'évaluation de l'ARS établit que le logement ne remplit pas les critères pour être qualifiés d'insalubre : les manquements constatés dans le logement relèvent de l'application du RSD.
L'ARS renvoie le dossier au maire pour traitement au titre de ses pouvoirs de police.

L'insalubrité est avérée : le Préfet prend un arrêté

L'ARS présente le dossier au CoDERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) pour avis.
Le préfet se prononce alors sur l'état d'insalubrité, en prenant un arrêté préfectoral d'insalubrité.
Cet arrêté fixe le type d'insalubrité (remédiable ou irrémédiable), se prononce sur l'interdiction définitive ou temporaire d'habiter, liste les travaux à réaliser et fixe un délai d'exécution.

Coordonnées de l'ARS – DD74 :

Cité administrative
7 rue Dupanloup
74040 ANNECY cedex
Tél : 04 26 20 93 61
Fax : 04 50 32 20 52
Courriel :
ARS-DT74-ENVIRONNEMENT-
SANTE@ars.sante.fr

L'ARS constate l'exécution des travaux

Si les travaux ont été réalisés, le Préfet prend un arrêté de mainlevée et le logement peut à nouveau être occupé
Si les travaux n'ont pas été réalisés ou s'ils sont insuffisants, l'exécution d'office peut être ordonnée.

6

Le logement non décent

Autorité compétente	La décence relève des relations contractuelles bailleur/locataire : seul le juge peut contraindre un propriétaire à réaliser les travaux de mise en conformité d'un logement au texte sur la décence. Le maire peut renseigner et diffuser l'information, mais il n'a pas à intervenir directement dans la gestion du dossier.
Fondement juridique	Article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : "le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation". Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 : il détermine les caractéristiques minimales que tout logement doit remplir. Décret n°87-712 du 26 août 1987 : il dresse la liste des réparations à la charge du locataire, les fameuses "charges locatives" (liste non exhaustive).
Définition	Le propriétaire a l'obligation de louer un logement décent qui ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants. Le logement doit être doté des éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à un usage d'habitation (chauffage, alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, cuisine, installation sanitaire à l'intérieur du logement, installation électrique aux normes...).
Bon à savoir	La contestation de la décence ne porte pas atteinte au bail : le loyer et les charges locatives doivent continuer à être payés. Seul le juge peut exonérer le locataire du paiement du loyer. Allocations logement : le tiers payant normalement versé au propriétaire sera alors versé au locataire s'il entame les démarches nécessaires à la réalisation des travaux (saisine de la commission départementale de conciliation, du conciliateur de justice ou du tribunal d'instance). En la matière, les procédures judiciaires sont rares : les longs délais pour obtenir une décision de justice freinent les locataires. Ceux-ci se tournent généralement vers le maire, afin qu'il mette en œuvre la procédure de manquements au RSD.

Le logement non décent

Le locataire informe son propriétaire

Si le logement ne satisfait pas aux normes de décence, le locataire doit en informer son propriétaire et lui demander de procéder à la mise en conformité du logement. Cette information peut se faire par oral, puis par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le locataire contacte des organismes extérieurs

Face à un propriétaire peu scrupuleux ou qui tarde à réagir, le locataire n'est pas totalement démuni :

Il peut contacter des associations pour obtenir des informations sur le logement.

S'il bénéficie d'une aide au logement, il peut saisir l'organisme contributeur. La caisse d'allocations familiales peut en effet contrôler l'état du logement et conseiller le locataire dans ses démarches.

Le locataire saisit le tribunal d'instance

Passé un délai de deux mois, si le propriétaire ne réalise pas les travaux requis, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation ou un conciliateur de justice.

Cette saisine n'est pas un préalable à la saisie du juge, mais cela permet de prouver la bonne foi du locataire.

Si les démarches amiables et la conciliation ne permettent pas de mettre un terme aux problèmes de décence du logement, le locataire n'a plus d'autres choix que de saisir le tribunal d'instance du lieu du domicile.

Un constat de l'état du logement par un huissier de justice peut être requis par le juge.

Le juge va statuer sur la base des constats et des documents présentés par les parties (rapport, procès-verbal d'huissier, photos...). Si la non décence est avérée, il déterminera la nature des travaux à réaliser et le délai dans lequel ils doivent être réalisés. Il pourra également réduire le montant du loyer, voir même le suspendre totalement.

Principales dispositions réglementaires

Thèmes	Règlement sanitaire départemental (articles)	Autres réglementations
Alimentation en eau potable	2, 10, 14, 16, 17, 18	Articles R1321 – 1 et suivants du code de la santé publique
Humidité	23, 27, 32, 33	
Ouverture et ventilation	40-1	Arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements
Équipement sanitaire	40, 45, 46, 47	
Installation électrique et prise de terre	51	Norme NF C 15-500 et NF C 14-100 (arrêté du 22 octobre 1969)
Installation de gaz	52, 53	Arrêté modifié du 2 août 1977
Installation de chauffage Production d'eau chaude Conduit de fumée	31, 40, 53	Arrêtés des 2 août 1977 et 22 octobre 1969
Réseau intérieur d'eau	35	
Dimensionnement des pièces	40-3, 40-4	
Eclairage naturel	27-2, 40-2	
Protection des fenêtres		Article R111-15 du CCH
Escalier et rambarde		Article R111-19 du CCH
Conditions d'occupation des locaux (sous sols)	27	
Évacuation des eaux pluviales et eaux usées	29, 42, 43, 44	Articles L1331-1 à L1331-15 du code de la santé publique
Entretien des locaux et abords	23, 24, 25, 32, 35, 36, 37	Article L2213-25 du CGCT
Déchets	23, 73 à 85	Article L541-2 et suivants du code de l'environnement
Animaux dans le logement	26, 119	
Présence d'insectes	23, 36, 37, 121	
Protection contre le gel	34	
Parcs de stationnement	28	

Informations et contacts utiles

Sites Internet utiles

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne :
<http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/default.htm>

Préfecture de Haute-Savoie:
<http://www.haute-savoie.gouv.fr/politiques-publiques/solidarite-et-cohesion-sociale/hebergement-logement-et-habitat>

Agence Départementale d'Information sur le Logement de Haute-Savoie :
<http://www.adil74.org/74/contenu/presentation.html>

Association des Maires de la Haute-Savoie :
<http://www.maires74.asso.fr/>

Site national sur la réglementation:
<http://www.legifrance.gouv.fr/>

Adresses utiles :

Agence régionale de santé – Délégation départementale de Haute-Savoie
Service Environnement Santé – Cellule Habitat et Santé
Cité administrative – Rue Dupanloup
74040 ANNECY cedex
Tél. : 04 26 20 93 61
E-Mail : ARS-DT74-environnement-sante@ars.sante.fr

Direction départementale des territoires
Service Habitat
15, rue Henri Bordeaux
74998 ANNECY cedex 9
Tél: 04 50 33 79 80
Email: ddt-sh@haute-savoie.gouv.fr

Direction départementale de la cohésion sociale
Pôle accès au logement
Cité administrative – Rue Dupanloup
74040 ANNECY cedex
Tél: 04 50 88 48 58
Email: ddcs@haute-savoie.gouv.fr

Association Pour le Logement Savoyard (PLS ADIL74)
4, avenue de Chambéry
74000 ANNECY
Tél. : 04.50.45.79.72
Email: pls.adil74@wanadoo.fr

Association des maires de la Haute-Savoie
58, rue Sommeiller BP1
74 001 Annecy cedex
Tél. : 04.50.51.47.05
Fax : 04.50.52.71.35
E-mail : maires74@maires74.asso.fr

Conseil général de Haute-Savoie
Direction de la prévention et du développement social – service prévention / logement
26, avenue de Chevène – CS 42220
74023 ANNECY cedex
Tél: 04 50 33 22 39
Email: dpds@cg74.fr

Caisse d'allocations familiales de Haute-Savoie
2, rue Emile Romanet
74997 ANNECY cedex 9
Tél: 0810 25 74 10
(Prix d'un appel local)

2015

La lutte contre l'habitat indigne

GUIDE PRATIQUE à l'usage des maires

ANNEXES



Livret réalisé par l'Agence régionale de santé de Rhône Alpes
Délégation de Haute-Savoie

ANNEXES

Annexe 1 Page 3	Fiche d'autodiagnostic à destination du plaignant
Annexe 2 Page 7	Fiche simplifiée de visite du logement
Annexe 3 Page 9	Fiche complète de visite du logement
Annexe 4 Page 16	Manquements au RSD (modèles type de courriers)
Annexe 5 Page 27	Accumulation de déchets (modèles type de courriers)

Habitat indigne

Mon logement est en mauvais état :
Que faire ? A qui m'adresser ?



Pôle départemental de lutte
contre l'habitat indigne : PDLHI - 74

Cette plaquette s'adresse aux occupants de logements présentant des dégradations.

Elle a pour but d'aider à identifier les désordres afin de pouvoir signaler les situations de non décence ou d'habitat indigne aux interlocuteurs compétents dont la liste est précisée en fin de document.

Établir un diagnostic de la situation

1 - Diagnostic de mon immeuble :

- ☐ L'entrée, l'escalier ou l'ascenseur sont dangereux
- ☐ Les garde-corps ou rambarde de balcons ou d'escaliers sont descellés
- ☐ L'installation électrique est défectueuse

2 - Diagnostic de mon logement :

Critères d'habitabilité

- ☐ Il est totalement ou partiellement en sous sol
- ☐ Il est situé dans des combles, sous sol, garage, atelier, cabane, caravane...
à préciser :
- ☐ Je suis obligé d'allumer en permanence dans le salon ou les chambres
- ☐ Au moins une pièce de vie (salon, chambre) est sans ouverture sur l'extérieur
- ☐ Au moins une pièce de vie a une hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m
- ☐ Au moins une pièce de vie a une surface inférieure à 7 m²

Dégradations

- ☐ Le plancher est instable
- ☐ Le plafond est dégradé (infiltrations d'eau, chute de matériaux...)
- ☐ Les portes et fenêtres laissent passer l'air et/ou l'eau
- ☐ Le logement est très humide et présente des moisissures
si oui, localisation et remarques :
- ☐ Les peintures sont écaillées (murs, menuiseries...)
- ☐ L'installation électrique est dangereuse (fils dénudés, prises abîmées, sauts de tension, court circuit)
- ☐ L'installation électrique est insuffisante (faible nombre de prises, puissance insuffisante)

Équipements

Le logement n'est pas ventilé (grilles d'aération haute et basse ou VMC) :
absence de grille ou VMC : ☐ en cuisine ☐ en salle de bains ☐ dans les sanitaires

☐ Le logement n'est pas alimenté en eau potable par le réseau public (préciser le mode d'alimentation en eau potable)

☐ Le logement ne dispose pas d'eau chaude

☐ Le logement n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif (préciser le mode de traitement et d'évacuation des eaux usées)

☐ Le logement ne dispose pas de mode de chauffage permanent (préciser le mode de chauffage)

☐ Le logement ne possède pas d'équipement à gaz

S'il en possède, de quel type : ☐ cuve ☐ bouteille ☐ réseau

3- Observations :

.....
.....
.....

Quelle suite donner ? A qui m'adresser ?

Si j'ai coché de nombreuses cases, le diagnostic de mon logement fait apparaître de nombreux désordres.

La démarche à suivre :

1 - J'informe mon propriétaire ou son mandataire des désordres constatés, par courrier en recommandé avec accusé de réception, et j'attends sa réponse.

2 - Au-delà d'un délai d'un mois sans réponse du propriétaire, je transmets ma fiche, accompagnée de photos explicites, **soit directement, soit par l'intermédiaire d'un travailleur social, à la mairie de ma commune.**

3 - Au-delà d'un délai d'un mois sans réponse de la commune, je transmets une copie de mes démarches à l'Agence régionale de santé – délégation départementale de Haute-Savoie.

Pour tout renseignement complémentaire sur les relations avec mon propriétaire, le bail, l'état des lieux, le dépôt de garantie..., je peux m'adresser directement à l'association PLS.ADIL 74.



Mes coordonnées

Type d'habitation : ☐ appartement ☐ maison individuelle ☐ autre :

Ville :

N°..... Rue :

Nom : Tél :

Courriel :

Nombre de personnes vivant dans le logement : dont enfants

Je suis ☐ locataire ☐ propriétaire occupant ☐ autre (logé gratuitement)

Bail écrit : ☐ oui ☐ non

Composition du logement :

nombre de pièces principales : dont chambres

Observations

Contacts

Agence régionale de santé – délégation départementale de Haute-Savoie

Service Environnement santé

Cité administrative – rue Dupanloup – 74040 Annecy cedex

tél : 04 26 20 93 61

courriel : ars-dt74-environnement-sante@ars.sante.fr

Délégation locale de l'Anah

(pour les propriétaires, pour bénéficier d'aides pour la réalisation de travaux)

15 rue Henry Bordeaux – 74998 Annecy cedex 9

tél : 04 50 33 79 60 ou 79 61

PLS.ADIL74

(Association départementale d'information sur le logement)

4 Avenue de Chambéry – 74000 Annecy

tél : 04 50 45 79 72

Conception : Sii & Esr - Ddt 74 - Crédit photo : © ARS - octobre 2013

www.haute-savoie.gouv.fr



Habitat indigne

Fiche simplifiée de repérage

Signalement réalisé le : Par :

Organisme : Tél :

Courriel : à la demande de :

Renseignements généraux :

Type d'habitation : ☐ Appartement ☐ Maison individuelle ☐ Autre :

Nombre total de logements dans l'immeuble :

Adresse du logement :

Ville :

N° rue :

Étage : logement n° :

Occupants :

Nom Tél :

Nombre de personnes vivant dans le logement : dont enfants : âge

Situation locative : ☐ locataire ☐ occupant à titre gratuit ☐ occupant sans titre
☐ autre (propriétaire occupant)

Bail du : Durée du bail : Loyer : charges :

Date entrée dans les lieux :

Propriétaires

Nom du propriétaire : Tél :

Adresse :

Mandataire éventuel (agence) : Tél :

Adresse :

Composition du logement : nombre de pièces principales : dont chambres

Entretien du bâtiment et des parties communes :

Parties communes dégradées : ☐ oui ☐ non

Situation représentant un risque apparent pour la sécurité des usagers : ☐ oui* ☐ non
(électricité défectueuse, escaliers et rambarde instables...) : A préciser,

Habitabilité du logement :

Le logement est aménagé dans :

- une pièce totalement ou partiellement enterrée ☐ oui* ☐ non
- un local inhabitable par nature (cabane, atelier, caravane...) : ☐ oui* ☐ non

Les pièces principales (séjour, salon, chambres) disposent :

- d'un éclairage naturel ☐ très insuffisant* ☐ suffisant
- de fenêtre donnant sur l'extérieur : ☐ non* ☐ oui
- d'une hauteur sous plafond supérieure à 2,20 m : ☐ non* ☐ oui

La surface d'au moins une pièce principale est supérieure à 9 m² : ☐ non* ☐ oui

État des planchers ou plafonds (effondrement, affaissement...) ☐ bon ☐ mauvais

État des menuiseries extérieures (fenêtres, volets, portes) ☐ bon ☐ mauvais

Fonctionnement, vétusté, étanchéité :

Équipement du logement :

L'alimentation en eau potable provient-elle d'une source privée : ☐ oui* ☐ non

L'alimentation en eau potable arrive-t-elle à l'intérieur du logement : ☐ oui ☐ non*

Humidité :

- présence d'humidité et/ou de moisissures ☐ oui ☐ non
- si oui : localisation/remarques

Installation électrique :

- ☐ correcte
- ☐ **mauvaise** Fils dénudés, prises abîmées, sautes de tension, court circuit
- ☐ **insuffisante** Faible nombre de prises, puissance insuffisante

Équipement gaz :

- ☐ oui ☐ non
- si oui : ☐ cuve ☐ bouteille ☐ réseau
- ☐ par grille ☐ par VMC ☐ inexistante

Ventilation :

- Cuisine : ventilation haute ☐ oui ☐ non ☐ obstruée
- ventilation basse ☐ oui ☐ non ☐ obstruée
- Salle de bain : ventilation haute ☐ oui ☐ non ☐ obstruée
- Toilettes : ventilation haute ☐ oui ☐ non ☐ obstruée
- Pièces principales : ventilation haute ☐ oui ☐ non ☐ obstruée

Chauffage :

- ☐ individuel ☐ collectif ☐ absence*

Type de chauffage : ☐ électrique ☐ gaz ☐ fuel ☐ bois ☐ charbon ☐ d'appoint

☐ suffisant ☐ **insuffisant** : motifs

Production eau chaude :

- ☐ oui ☐ non

Type de production : ☐ électrique ☐ gaz ☐ autre

☐ suffisant ☐ **insuffisant** : motifs

Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) :

en cas d'appareils à combustion dans la pièce : poêle, chaudière, chauffe eau, insert, poêle d'appoint mobile...

- Amenée d'air frais dans la pièce ☐ existante ☐ **obstruée*** ☐ **inexistante***
- Le tuyau entre l'appareil et la cheminée est il supérieur à 2 m ☐ oui ☐ non*
- Le tuyau présente-t-il plus de 2 coudes ☐ non ☐ oui*
- La chaudière individuelle est-elle entretenue (justificatif) ☐ oui ☐ non*
- Le ramonage de la cheminée est il effectué (justificatif) ☐ oui ☐ non*

Divers, observations :

Présence de rongeurs, insectes :

Autres :

si non conformité voir avec pour procédure civile sur le logement décent

si non conformité voir avec la mairie pour procédure de péril ou mise en conformité RSD

* si non conformité voir avec l'ARS pour engager une procédure

Visa de l'enquêteur

Habitat indigne – Fiche complète de repérage



ENQUETE HABITAT

Date de l'enquête :		Heure :	
Enquêteur(s) :		Organisme :	
Personnes présentes :		Qualité :	
		Qualité :	
Adresse :		Localisation logement : Etage :	
Nom propriétaire ou agence :		Nom locataire :	
Adresse :		N° tél :	
N° Tél : ☐ Indivision		N° Allocataire CAF ou MSA :	
Syndic :		N° tél :	
Adresse :			

Description du bâtiment

P : présenté S : signalé A : absent

Type immobilier : ☐ villa ☐ maison de ville ☐ immeuble ☐ mobil-home ☐ habitat précaire	
nb étages ☐ Hôtel ☐ Foyer ☐ autorisation :	
☐ P ☐ S ☐ A	
Ancienneté du bâti : ☐ récente ☐ semi récente ☐ ancienne ☐ très ancienne	
Année de construction : Réhabilitation : ☐ partielle ☐ totale	
↗ date : _____ ↗ localisation _____	
Etat général immeuble : ☐ correct ☐ dégradé ☐ Risque de péril ou ruine	Acces : ☐ Bon ☐ Mauvais Eclairage : ☐ Bon ☐ Insuffisant
Etat des parties communes : ☐ bon ☐ mauvais	Environnement ou Nuisances présentant un danger pour la santé : ☐ oui ☐ Non
Etat de la toiture : ☐ bon ☐ mauvais	
Absence vide sanitaire : ☐ présumée ☐ constatée	
Observations :	

Description du logement

☐ Non conformité urbanisme destination prévue : _____

Composition du logement : ☐ cuisine ☐ coin cuisine ☐ salle d'eau ☐ salle d'eau/WC ☐ WC

nb de pièces ppales : _____ ☐ studio ou chambre ☐ distribution des pièces incohérente

dont chambres : _____ Surface totale approximative _____ m²

Situé en : ☐ sous-sol ☐ combles / ☐ partiellement ☐ en totalité

☐ Pièce unique $S < 9\text{m}^2$ ou $V < 20\text{m}^3$

Surface moyenne des pièces principales $< 9\text{m}^2$ S

= _____

Pièces ppales avec ouvrants $< 1/10^{\text{ème}}$ surface. Nb :

Pièces noires : nb : _____ Usage :

Isolation thermique : ☐ oui ☐ non

Isolation phonique : ☐ oui ☐ non

Pièce principale $< 7\text{m}^2$ nb : _____

Hauteur sous plafond $< 2\text{m}30$

☐ totale ☐ partielle

Dernière réhabilitation : date : _____ ☐ totale ☐ partielle : loc

Observations : _____

Occupation

Logement vacant

Loyer mensuel

Charges

Date d'entrée dans le logement : _____

☐ Bénéficiaire d'une aide logement

Si oui, laquelle : _____

Versée à : ☐ Locataire ☐ Propriétaire

☐ Suspendue

Statut : ☐ Locataire ☐ Sous locataire ☐ Squat

☐ Autre (préciser) _____

Nb d'occupants _____ dont enfants majeurs _____ dont enfants mineurs _____

Mode d'occupation

Conforme

Non

Entretien du logement : Respect Non respect

conforme

Bail : Constaté Signalé Absence Etat des lieux : Constaté Signalé Absence

Date

☐ Sur occupation Si moins de 9m^2 / personne (14m^2 / personnes 4 premiers et 10m^2 pour les autres)

☐ Suivi social par : _____ Nom et coordonnées du référent : _____

☐ Famille à reloger

☐ Relogement accordé

☐ Demande relogement : Date _____ N° _____

☐ Date relogement : _____

Observations : _____

Salubrité générale

☐ **Aucun problème** P : **présenté** S : **signalé** A : **absent**

Eau potable :

☐ **Réseau public**

☐ **Double réseau** disconnection ☐ oui ☐ non

☐ **Captage privé**

☐ **SCP** traitement : ☐ constaté ☐ signalé

analyse : ☐ P ☐ S ☐ A

collectif autorisé ☐ oui ☐ non

collectif autorisé ☐ oui ☐ non

☐ **Canalisations en plomb**

☐ **Pression insuffisante**

☐ **Protection contre le gel**

Evacuation eaux usées :

☐ *Assainissement autonome*

☐ **Réseau**

☐ **Non-conformité apparente**

☐ **Rejet direct**

Certificat de vidange : ☐ constaté ☐ signalé ☐ absent

Nuisances : ☐ odeurs : ☐ constaté ☐ signalé

Installation électrique :

☐ écoulements : ☐ constaté ☐ signalé

☐ bon état ☐ vétuste ☐ danger

☐ rongeurs / insectes : ☐ constaté ☐ signalé

Observations : _____

Humidité

☐ **Aucun problème**

☐ **Présence moisissures** traces importante Localisation : _____

☐ **Décollement de papier peint** loc : _____

☐ **Infiltration d'eau pluviale par toiture** loc : _____

☐ **Infiltration d'eau pluviale par façade** loc : _____

☐ **Fuite conduite eau potable** loc : _____

☐ **Mauvaise étanchéité des huisseries** loc : _____

☐ **Aération insuffisante du logement**

Observations : _____

☐ **Aucun problème**

Cuisine	VH  ☐ absence  ☐ obstruée	VB  ☐ absence  ☐ obstruée	VB/VH : Ventilation Basse / Haute
Salle d'eau	☐ avec ouvrant	VH  ☐ absence  ☐ obstruée	
	☐ sans ouvrant	VH  ☐ absence  ☐ obstruée	VB  ☐ absence  ☐ obstruée

WC	☐ avec ouvrant	VH	☒ absence	VB	☒ absence
			☒ obstruée		
	☐ sans ouvrant	VH	☒ absence		☒ absence
			☒ obstruée		☒ obstruée

☐ oui ☐ non ☐ obstruée localisation : _____

Entrée d'air frais permanente dans toutes les pièces principales :
☐ oui ☐ non ☐ obstruée localisation :

VMC desservant toutes les pièces de services : ☐ oui ☐ non localisation :

Observations :

☐ **Aucun problème**

Localisation :

☐ **Murs dégradés** OUI NON localisation:

☐ Menuiseries dégradées OUI NON localisation:

☐ Menuiseries non étanches OUI NON localisation:

Observations :

☐ **Aucun problème**

Observations :

Chauffage et production eau chaude

HS : Hors service P : présenté S : signalé A : absent

Chauffage : ☐ collectif ☐ individuel composé : ☐ absent ☐ insuffisant

Etat : ☐ Bon ☐ Vétuste ☐ ☐ de convecteurs électriques
HS ☐ d'une chaudière à combustion à circuit étanche (type ventouse)
☐ d'une chaudière à combustion à circuit non étanche
Contrat d'entretien : ☐ P ☐ S ☐ d'un ou plusieurs appareils d'appoint mobiles à combustion
☐ A ☐ d'une cheminée
☐ autre : _____

Eau chaude : ☐ collective ☐ individuelle assurée par : ☐ absence

Etat : ☐ Bon ☐ Vétuste ☐ ☐ un dispositif électrique d'accumulation
HS ☐ un dispositif à combustion à circuit étanche (type ventouse)
☐ un dispositif à combustion à circuit non étanche
Contrat d'entretien ☐ P ☐ S ☐ autre : _____
☐ A

Risque CO suspecté : ☐ oui ☐ non
Tirage du conduit : ☐ bon ☐ mauvais
Ramonage : ☐ oui ☐ non

**Si problème : Remplir fiche**

Observations : _____

Equipement sanitaire☐ aucun problème**WC :** ☐ Absence ☐ Inutilisable☐ Extérieur au logement ☐ Commun ☐ Individuel☐ 1 WC pour plus de 10 personnes☐ distant de plus d'un étage☐ Absence de poste d'eau avec évacuation à proximité☐ à plus de 30 m☐ Intérieur mais communiquant avec : ☐ pièce ppale ☐ cuisine ☐ salle à manger**Evier cuisine :** ☐ absent ☐ inutilisable ☐ dégradé ☐ **Sols non étanches****Lavabo salle d'eau :** ☐ absent ☐ inutilisable ☐ dégradé ☐ **Sols impossibles à entretenir****Douche / baignoire :** ☐ absent ☐ inutilisable ☐ dégradé

Observations : _____

Conclusions

Logement présentant des caractéristiques de :

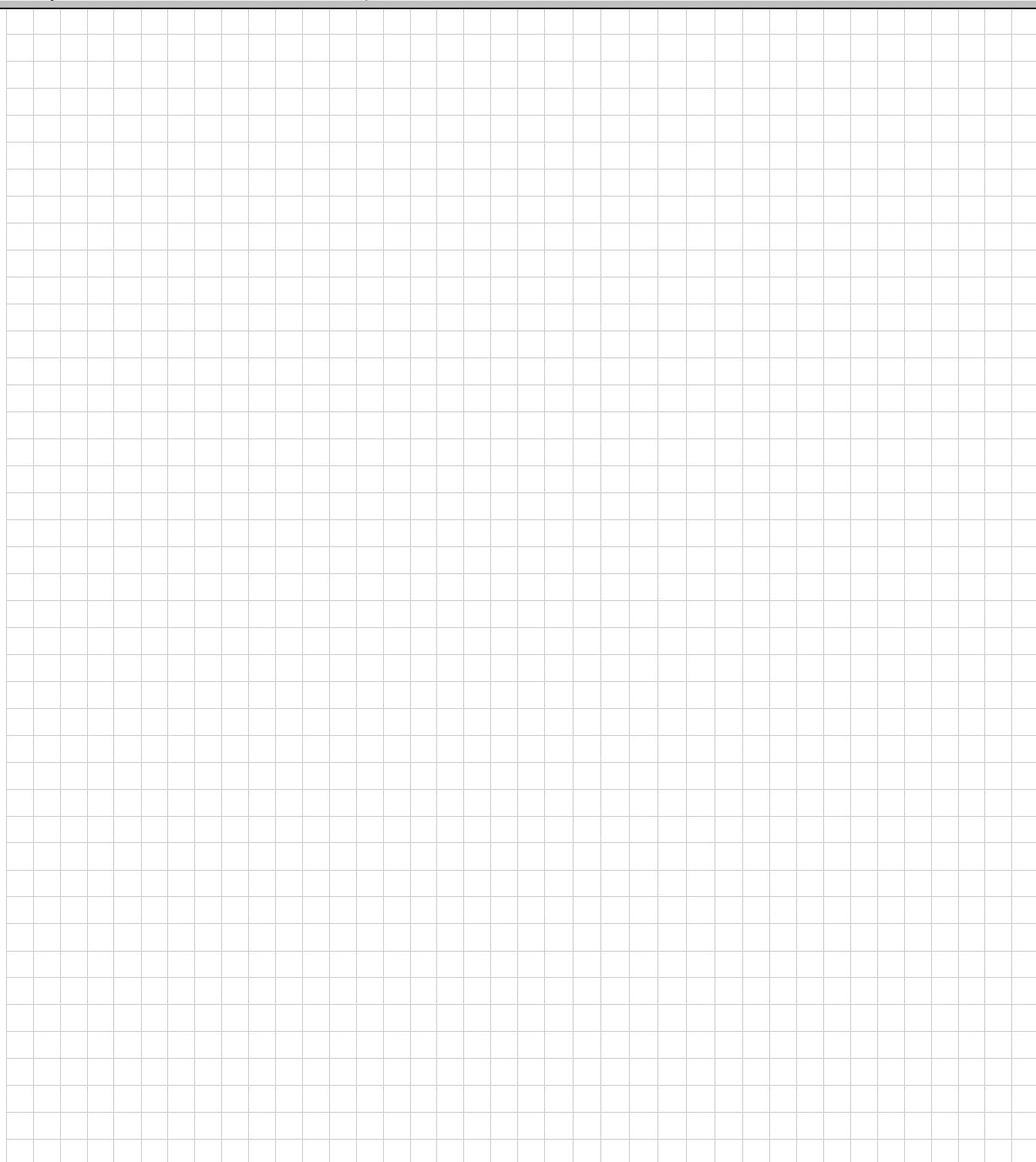
☐ Péril ☐ Insalubrité ☐ Indécence ☐ Non conformité RSD

DÉTAIL DES PIÈCES

CUISINE	Présence d'une fenêtre : oui/non	double vitrage oui/non
	ventilation : pièce/pièce balayage vmc	
	Présence d'un conduit vertical : oui/non	sortie
	Entrée d'air : oui/non Type :....	Sortie d'air : oui/non Type :....
	Décaissement de la porte :	
Surface pièce	Chauffage : oui/ non type : entretien	
	Électricité : aspect visuel satisfaisant : oui/non prise à la terre : oui/non	
	Isolation des murs : oui/non satisfaisant oui/non	
Surface vitres	Équipement gaz : oui/non : Type ☐ Cuve ☐ Bouteille ☐ Réseau	
	Production eau chaude : oui/non Type	
	Mode de cuisson : Date de validation du tuyau de raccordement	
Hauteur plafond	Présence d'une hotte de cuisine : oui/non lieu d'évacuation :	
	Présence d'une cheminée : oui/non entretien le :	
	Eclairage naturel : Bon Moyen Médiocre	
	Observations	
SEJOUR – SALON		
Surface pièce	Ventilation entrée d'air : oui/non	Décaissement porte : oui/non
	Présence d'ouvrant : oui/non	double vitrage : oui/non
Surface vitres	Isolation des murs : oui/non	Chauffage : oui/non Type :
	Eclairage naturel : Bon Moyen Médiocre	
Hauteur plafond	Observations	
CHAMBRE (1)		
Surface pièce	Ventilation entrée d'air : oui/non	Décaissement porte : oui/non
	Présence ouvrants : oui/non	double vitrage : oui/non
Surface vitres	Isolation des murs : oui/non	Chauffage : oui/non Type :
	Eclairage naturel : Bon Moyen Médiocre	
Hauteur plafond	Observations	

CHAMBRE (2)	Ventilation entrée d'air : oui/non	Décaissement porte : oui/non
Surface pièce	Présence ouvrants : oui/non	
Surface vitres	Isolation des murs : oui/non	Chauffage : oui/non Type :
Hauteur plafond	Eclairage naturel : Bon	Moyen Médiocre
	Observations	
CHAMBRE (3)	Ventilation entrée d'air : oui/non	Décaissement porte : oui/non
Surface pièce	Présence ouvrants : oui/non	
Surface vitres	Isolation des murs : oui/non	Chauffage : oui/non Type :
Hauteur plafond	Eclairage naturel : Bon	Moyen Médiocre
	Observations:	
SALLE DE BAIN	Présence d'un ouvrant : oui/non Présence d'un conduit vertical : oui/non sortie:....	
	Type de ventilation : p/p balay vmc	Décaissement de la porte: oui/non
	Entrée d'air : oui/non Type :....	Sortie d'air : oui/non Type :....
	Chauffage : oui/non Type :...	Isolation des murs : oui/non
	Électricité aspect visuel satisfaisant : oui/non	Prise à la terre : oui/non
	Respect des règles des volumes : oui/non	
	Joints d'étanchéité en état : oui/non	
	Observations :	
W.C.	Présence d'un ouvrant : oui/non Présence d'un conduit vertical : oui/non sortie :	
	type de ventilation : p/p balay vmc	Décaissement de la porte: oui/non
	Entrée d'air : oui/non Type :....	Sortie d'air : oui/non Type :....
	Chauffage : oui/non Type :...	
	Communique avec la cuisine : oui/non	
	Observations :	

CAVE ou LOCAL CHAUDIERE	Conformité de la ventilation : oui/non <u>Observations :</u>
AUTRE	Disjoncteur accessible au locataire : oui/non Utilisation d'un sèche linge : oui/non Lieu d'évacuation de la vapeur d'eau :



Annexe 4

Manquements au RSD (modèles type)

Répondre au plaignant si sa plainte ne relève pas des attributions du maire
(problèmes d'ordre privé)

Madame, Monsieur,

Vous avez attiré mon attention au sujet de (à compléter selon le thème concerné)

J'ai l'honneur de vous informer que cette situation ne relève pas de ma compétence au titre des dispositions du Code général des collectivités territoriales et du Règlement sanitaire départemental.

Je vous invite à vous orienter vers (à compléter selon la nature du litige et les résultats de l'enquête éventuelle) :

♦ le **service administratif** compétent (joindre les coordonnées) (exemple : *Préfecture pour une installation industrielle, Direction départementale de la protection des populations pour des aspects relevant de l'hygiène en matière de restauration ou de commercialisation de denrées*).

♦ la **commission départementale de conciliation** (pour ce qui concerne les litiges de nature individuelle portant sur les sujets relatifs au logement : charges locatives, état des lieux, réparations locatives.- Direction départementale de la cohésion sociale rue Dupanloup – 74040 ANNECY cedex).

♦ le **conciliateur** de justice du canton nommé par la cour d'appel qui a pour mission de faciliter, en dehors de toute procédure, le règlement amiable de ces différends (*joindre coordonnées du conciliateur*).

♦ une **procédure judiciaire** pour faire valoir vos droits en matière de logement décent.

Les caractéristiques du logement décent sont définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (J.O. n° 26 du 31 janvier 2002) qui prévoit que le bailleur est tenu de délivrer un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, conformément à l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Si le logement loué ne satisfait pas aux critères exigés, le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité du logement. En cas de désaccord entre les parties, le juge du tribunal d'Instance territorialement compétent peut fixer la nature des travaux à réaliser et leur délai d'exécution, qu'il peut assortir d'une astreinte. Il peut également réduire le montant du loyer (article 20.1 de la loi 98-462).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Inviter l'occupant à écrire à son propriétaire selon le modèle joint

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

Le....., je vous ai informé par téléphone des problèmes rencontrés dans mon logement situé..... (indiquer l'adresse complète),

Je me permets d'attirer à nouveau votre attention sur l'état de ce logement.

En effet, je constate que les problèmes rencontrés ne me permettent pas la jouissance paisible des locaux que vous me louez et ont des conséquences néfastes sur la santé de ma famille:
(lister les désordres constatés dans le logement et ses abords)

.....
.....

Je vous rappelle que, selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, *"le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation"*.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir faire le nécessaire dans les plus brefs délais afin de mettre en conformité mon logement aux caractéristiques de décence.

Vous pouvez me joindre pour convenir d'une date de visite au numéro suivant:.....

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

Copie: M. le Maire de

Copie à la Caisse d'allocations familiales

Informez les parties des conclusions de la visite du logement

Lettre au propriétaire

Madame, Monsieur,

Mon attention a été attirée sur (à compléter selon le thème concerné)

Exemples :

♦ (entretien des bâtiments et de leurs abords) le défaut d'entretien de votre propriété.

♦ (habitat) l'état de salubrité du logement occupé par (nom des plaignants), situé (adresse) dont vous êtes le propriétaire.

L'enquête diligentée sur place le (date) par (nom de l'agent) a permis de mettre en évidence les désordres suivants :

-
-

Cette situation porte atteinte à la salubrité publique et constitue une infraction à (citer le texte réglementaire: voir page 30 du document).

Par conséquent, je vous invite à y remédier sous un délai de.....(délai fixé par le maire, en fonction des anomalies constatées, entre quelques jours et un mois) , soit au plus tard le.....

Une visite commune du logement permettra d'attester de la réalisation des mises en conformité demandées.

Je vous invite également à me fournir les justificatifs délivrés par des professionnels qualifiés, à défaut, une attestation sur l'honneur justifiant la mise en conformité du logement.

A défaut d'accord amiable, je serai dans l'obligation d'intervenir au titre des pouvoirs de police qui me sont conférés par l'article L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales.

Comptant sur votre compréhension, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Informez les parties des conclusions de la visite du logement

Lettre à l'occupant

Madame, Monsieur,

Vous avez attiré mon attention au sujet de.....(à compléter selon le thème concerné)

Exemples :

♦ (entretien des bâtiments et de leurs abords) du défaut d'entretien de la propriété de (nom de l'auteur de la nuisance)

♦ (habitat) de l'état de salubrité de votre logement, situé (adresse), appartenant à (nom des propriétaires concernés).

L'enquête diligentée sur place le (date) par (nom de l'agent) a permis de mettre en évidence les désordres suivants :

-
-

M. et Mme (nom de l'auteur de la nuisance ou propriétaire) ont été invités à y remédier dans les meilleurs délais. A défaut, je serai amené à mettre en demeure les intéressés de s'y conformer dans le cadre de mes pouvoirs de police.

Parallèlement, je vous informe que les conciliateurs de justice nommés par la cour d'appel ont pour mission de faciliter, en dehors de toute procédure, le règlement amiable de ces différends. La saisine du conciliateur n'interrompt ni ne suspend la prescription, les délais de déchéance ou de recours. L'intervention des conciliateurs est gratuite.

C'est la raison pour laquelle je vous invite à saisir le conciliateur de votre canton par lettre, par téléphone ou en se rendant à sa permanence (joindre les coordonnées du conciliateur*).

Je ne manquerai pas de vous tenir informés des suites réservées à cette affaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Informez les parties de la réalisation des travaux et de la clôture du dossier

Madame, Monsieur,

Par courrier du, j'ai adressé un compte rendu de la visite effectuée le, du logement situé..... dont vous êtes (propriétaire/locataire).

J'ai demandé la réalisation de travaux de mise en conformité du logement et également de me fournir les justificatifs délivrés par les personnels qualifiés, à défaut une attestation sur l'honneur justifiant la mise en conformité du logement.

Une visite du logement, effectuée le par mes services a permis de constater que toutes les mises en conformité avec le règlement sanitaire départemental demandées ont bien été réalisées.

En ce qui me concerne, je vous informe que le dossier est clos.

Je vous rappelle que:

Tout logement proposé à la location doit être conforme aux critères de décence définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et aux dispositions du règlement sanitaire départemental;

Depuis le 1^{er} novembre 2007, tout propriétaire doit fournir au locataire, en annexe au contrat de bail un dossier de diagnostic technique comprenant: le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, un constat de risque d'exposition au plomb (bâtiments construits avant le 1^{er} janvier 1949), l'état de présence ou d'absence d'amiante.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

Mettre en demeure le propriétaire si les travaux sont inexistantes ou insuffisants (lettre en recommandé avec accusé de réception)

La mise en demeure doit nécessairement mentionner :

- ♦ les motifs de droit (pouvoirs du maire, articles du Règlement Sanitaire Départemental constituant l'infraction, lettre de rappel de la réglementation.)
- ♦ les motifs de fait (situation susceptible de porter atteinte à la salubrité publique)
- ♦ les mesures à prendre pour faire cesser la situation (obligations de résultats et non de moyens)
- ♦ un délai d'exécution
- ♦ les sanctions encourues

Elle est notifiée au responsable en recommandé avec avis de réception, sous forme soit de lettre soit d'arrêté municipal.

Madame, Monsieur,

Par courrier du (date), j'ai attiré votre attention au sujet de ... (voir modèle de lettre de transmission)

Depuis cette date, aucune évolution notable n'a été constatée et cette situation porte désormais atteinte à la salubrité publique (ou à la tranquillité publique).

Elle constitue par ailleurs une infraction aux dispositions prévues par (citer les articles et le texte réglementaire correspondant ; par ex. : article 26 de l'arrêté préfectoral n°85-733 du 18 décembre 1985 portant règlement sanitaire départemental de la Haute-Savoie et joindre une copie de l'article).

Par conséquent, conformément aux pouvoirs qui me sont confiés au titre de l'article L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales, **je vous mets en demeure** de mettre un terme à cette situationdans un **délai maximum de** (fixer le délai d'exécution et les mesures que l'intéressé doit mettre en œuvre – par exemple : évacuation des déchets).

A défaut, je vous informe que vous vous exposez aux poursuites pénales prévues par ce texte (3ème classe des contraventions de police, correspondant à une amende dont le montant unitaire peut atteindre 450 euros), nonobstant les compétences reconnues au juge en matière d'exécution d'office.

La non exécution de ces dispositions pourra être constatée par tout officier de police judiciaire.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux auprès du Maire dans les deux mois suivant sa notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de GRENOBLE, également dans le 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 administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite.

Comptant sur votre compréhension, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Copie pour information à M. Le Commandant de la brigade de gendarmerie de ... ou M. le Commissaire de Police (selon la zone de compétence)

Mettre en demeure le propriétaire si les travaux sont inexistantes ou insuffisants (arrêté municipal - non respect du RSD)

Le Maire de la commune de (*nom de la commune*)

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1, L. 2212-2 et L. 2212-4 ;

Vu le code de la santé publique, notamment son article L. 1421-4 relatif au contrôle administratif et technique des règles d'hygiène ;

Vu le Code Pénal ;

Vu l'arrêté préfectoral n°85-733 du 18 décembre 1985 portant règlement sanitaire départemental de la Haute-Savoie, notamment les articles **XXXX (à citer en fonction des désordres observés)** ;

Vu la réclamation du (*date*) formulée par M. ...

Vu le rapport de M. (*Nom de l'agent*) du (*date*)

Considérant qu'il appartient au maire de prendre les mesures appropriées pour préserver l'ordre et la salubrité publics ;

Considérant le courrier du maire du (*date*) rappelant à (*nom de l'intéressé*) l'obligation de procéder à la mise en conformité du logement, non suivi d'effets ;

Considérant que le logement porte atteinte à la salubrité publique pour les raisons suivantes ;
(*préciser la nature des désordres et le danger sanitaire pour les occupants*)

Considérant qu'il y a lieu de prendre les mesures de police édictées par les circonstances

ARRETE :

ARTICLE 1 – M (*nom*) domicilié (*adresse*) est mis en demeure de mettre en conformité le logement dont il est propriétaire/occupant sis.....avec les dispositions du règlement sanitaire départemental

ARTICLE 2 – Un délai de (*fixer le délai d'exécution*) est accordé pour l'exécution de ces travaux à la date de réception de la notification du présent arrêté

ARTICLE 3 – A l'issue du délai imparti et en cas d'inobservation de ces dispositions, un procès verbal constatant les infractions à la réglementation en vigueur pourra être dressé par tout agent dûment habilité et assermenté et transmis à Monsieur le procureur de la République

ARTICLE 4 – Le présent arrêté sera notifié à M (*nom de l'intéressé*) par lettre recommandée avec avis de réception. Il sera transmis au représentant de l'état dans le département.

ARTICLE 5 - Délais et voies de recours.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux auprès de M. le Maire de XXX dans les deux mois suivant la notification. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite de ce recours.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Grenoble 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.

ARTICLE 6 - M. le Maire de la commune de (*nom de la commune*), M. Le Commandant de la brigade de gendarmerie de ... ou M. le Commissaire de Police (*selon la zone de compétence*), tous les officiers de police judiciaire sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à (*commune*), le (*date*) LE MAIRE,

Mettre en demeure le propriétaire si les travaux sont inexistantes ou insuffisants (arrêté municipal – péril)

Le maire de la commune de,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les art. L.2212-1, L.2212-2 et L.2213-24,

Vu le Code de la construction et de l'habitation en ses articles L.511-1, L.511-2 et suivants et ses articles L.521-1 à L.521-4,

Vu le Code de l'urbanisme en ses articles 303 et 304,

(quand l'immeuble est inscrit dans un plan de sauvegarde ou sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, il y a nécessité de consulter l'architecte des bâtiments de France)

Vu le rapport en date du de M, (titre), mandaté par la commune de,

Considérant qu'il ressort du rapport susvisé que le bâtiment sis à sur la parcelle cadastrée section.....n°....., appartenant à M....., domicilié à constitue un danger pour la sécurité publique compte tenu des faits suivants :

-
-

Considérant l'existence d'un péril et l'intérêt général pour la sécurité publique,

ARRÊTE

Article 1er - M....., demeurant à, propriétaire de la construction sis à est mis en demeure dans un délai de à compter de la notification du présent arrêté de procéder à la réalisation des mesures suivantes propres à mettre fin à l'état de péril de cette construction.

Article 2 - Dans le cas où le propriétaire voudrait contester le péril ci-dessus défini, il pourra commettre un expert de son choix, lequel se rendra le à heures sur les lieux pour procéder contradictoirement avec l'expert de la commune à la vérification de l'état de la construction et en dresser rapport.

Article 3 - Si le, le propriétaire n'a pas fait cesser le péril et n'a pas cru devoir désigner un expert, il sera procédé à la reconnaissance de l'état de l'édifice par le seul expert de la commune de

L'arrêté municipal et le rapport seront ensuite transmis au tribunal administratif compétent en vue de l'exécution des travaux si besoin d'office et aux frais du propriétaire.

Article 4 - Le propriétaire est tenu de se conformer au 1er alinéa de l'article L.521-2 du Code de la construction et de l'habitation : *"alinéa à reproduire dans l'arrêté"*

Article 5 - Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble aux frais du propriétaire.

Article 6 - La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes pour lesquelles l'acte fait grief, dans les DEUX MOIS à partir de la notification de cette décision.

Le recours doit être introduit auprès du tribunal administratif compétent.

Article 7 - Le présent arrêté sera notifié à (propriétaire, locataire, titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux) dans les formes légales et sous la responsabilité de monsieur le maire de.....

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à monsieur le procureur de la république, monsieur le directeur de la caisse d'allocations familiales de....., monsieur le gestionnaire du fond de solidarité pour le logement par les soins de monsieur le maire de.....

Fait à le.....

Le Maire

Rédaction d'un procès verbal de relevé d'infraction

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE PROCES VERBAL DE CONSTATATION

NATURE DE LA CONTRAVENTION :

CONTREVENANT : (Renseignements à fournir sur le contrevenant)

Né le : à :

Domicile :

LIEU D'INFRACTION :

INFRACTION : à l'Arrêté préfectoral n° 85-733 du 18 décembre 1985 pris pour l'application du règlement sanitaire départemental. (articles 165,)

SANCTION ENCOURUE: code NATINF 3671; article L1312-1 du code de la santé publique; article 7 du décret n°2003-462 du 21 mai 2003 (contravention de 3^e classe)

Le (date), je soussigné M.....maire de la commune de (*nom de la commune*) agissant en qualité d'officier de police judiciaire.

Rapporte qu'au cours de la visite du logement occupé par M..... et diligentée par mes soins, à la suite d'une réclamation liée à une situation d'habitat indigne,

AVONS CONSTATE :

Ex. : que les travaux demandés à M. (*nom*) par mise en demeure du (date), visant à réaliser les travaux sur sa propriété dans un délai de (*à compléter*), n'ont pas été exécutés.

Considérant que cette situation porte atteinte à la salubrité publique, il y a lieu de réprimer ces agissements conformément à l'article 165 du règlement sanitaire départemental.

Fait et clos le présent procès-verbal le (date), qui fait foi jusqu'à preuve du contraire, pour être transmis en deux exemplaires originaux à Monsieur le Procureur de la République du Tribunal de Grande Instance de,
dans un délai de cinq jours suivants la date de clôture aux fins de droits.

Fait à (commune) le (date de clôture),

Le Maire

DESTINATAIRES :

- Procureur de la république
- Préfecture ou Sous préfecture
- Brigade de gendarmerie ou Commissariat de police
- Contrevenant

PIECES JOINTES:

- 1/ Lettres de réclamation des plaignants
- 2/ Lettres et/ou arrêtés de mise en demeure avec avis de réception
- 3/ Articles xx du règlement sanitaire départemental définissant les infractions.
- 4/ articles du code de la santé publique précités

Transmettre le procès verbal au Procureur de la République

Département de Haute-Savoie

Canton de.....

Mairie de

M. le Procureur de la République

Tribunal de Grande Instance de.....

(adresse)

OBJET : transmission du procès verbal n° (*mentionner la référence*)

Monsieur le Procureur,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir un procès verbal de contravention n°.....dressé à l'encontre de M. (*nom*) demeurant (*adresse*) pour infraction aux normes de sécurité, d'hygiène et de salubrité publiques minimales contenues dans le règlement sanitaire départemental de Haute-Savoie.

Mes services sont intervenus le (*date*) à la demande de (*nom du plaignant*) demeurant (*adresse*).

Au cours de la visite du logement, des anomalies relatives à (*ex : l'accumulation de déchets sur la propriété*) ont été constatées.

Par lettre recommandée (ou par arrêté municipal) du (*date*), M. (*nom*), propriétaire (ou occupant) des lieux, a été invité à remédier à la situation.

Au terme du délai prescrit, une seconde visite, effectuée le, a permis de constater que la situation n'est pas résolue malgré les démarches effectuées, et porte atteinte à la salubrité publique.

C'est la raison pour laquelle un procès verbal d'infraction a été rédigé.

De plus, je tiens à vous signaler quelques éléments de contexte:.....(*données intéressantes, notamment sur la situation des parties, ex la vulnérabilité de l'occupant..*)

Je vous saurais gré de bien vouloir me tenir informé de la suite réservée à cette affaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Procureur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire

Informez le plaignant/l'occupant et l'auteur de la nuisance/le propriétaire de la mise en œuvre d'une procédure pénale

Lettre à l'auteur de la nuisance / au propriétaire

Monsieur,

Par courrier recommandé du (date), vous avez été destinataire d'une mise en demeure vous demandant de procéder à.....

Le (date), il a été constaté que la situation n'était pas résolue et porte atteinte à la salubrité publique.

Dans ces conditions, j'ai l'honneur de vous informer qu'un procès verbal a été dressé à votre rencontre pour infraction aux articles xxxx de l'arrêté préfectoral n°85-733 du 18 décembre 1985 portant règlement sanitaire départemental de la Haute-Savoie, pris en application du code de la santé publique.

Ce procès verbal, portant la référence xxxx, a été transmis le (date) à M. le Procureur de la République - Tribunal de Grande Instance - XXXXX.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
(prénom, nom, date, signature)

Lettre au plaignant / l'occupant

Madame, Monsieur,

Vous aviez attiré mon attention au sujet de(à compléter selon le thème concerné).

Malgré la mise en demeure adressée à l'intéressé, il a été constaté que les nuisances persistaient.

Dans ces conditions, j'ai l'honneur de vous informer qu'un procès verbal a été dressé à l'encontre de M. (nom) pour infraction aux articles xxxx de l'arrêté préfectoral n°85-733 du 18 décembre 1985 portant règlement sanitaire départemental de la Haute-Savoie pris en application du code de la santé publique.

Ce procès verbal, portant la référence xxxx, a été transmis le (date) à M. le Procureur de la République - Tribunal de Grande Instance - XXXXX.

Je tiens à souligner la possibilité qui vous est offerte de vous constituer partie civile dans le cadre de cette procédure pénale, soit par courrier adressé au Procureur de la République, soit au cours de l'audience du tribunal de police si vous demandez à y être convoqué.

Si la culpabilité de l'auteur est prononcée par le tribunal de police, ce dernier peut également le condamner à des dommages et intérêts à votre profit.

S'il est permis de demander réparation du dommage causé dans le cadre d'une procédure pénale, il convient de préciser que cette démarche peut entraver les indemnisations que vous pourriez solliciter lors d'une procédure civile.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
(prénom, nom, date, signature)

Annexe 5 Accumulation de déchets (modèles type)

Mise en demeure de procéder à l'enlèvement des déchets

Lettre recommandée avec avis de réception

Madame, Monsieur,

A la demande de une enquête a été effectuée en votre présence (ou en présence de votre représentant légal) le.....par M.....dans le logement et ses abords, que vous occupez au.....

Lors de cette visite les anomalies suivantes ont été constatées :

.....

(ex: pollution par ordures ménagères, produits chimiques, accumulation de journaux et papiers divers dans des conditions présentant un risque d'incendie, présence de nuisibles, rongeurs, insectes...)

En votre qualité de détenteur, la responsabilité de ces déchets vous incombe. Or les anomalies constatées lors de la visite du logement que vous occupez constituent des manquements aux articles L541-2 et L541-3 du code de l'environnement et à l'article 23-1 du règlement sanitaire départemental.

Je vous rappelle que dans les logements, leurs dépendances et leurs abords, les occupants ne doivent pas entreposer ou accumuler ni détritus, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermines et rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident.

Selon leur nature, les déchets doivent être déposés et traités conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

En conséquence je vous mets en demeure de procéder à

(indiquer les mesures à prendre en fonctions de la situation et de l'état di logement, par ex: enlèvement de déchets, objets et substances diverses, nettoyage du logement, désinfection, dératisation, désinsectisation..)
des lieux que vous occupez **dans un délai dejours** à compter de la réception du présent courrier.

A l'issue du délai imparti et en l'absence de travaux visant à mettre fin à cette situation, je me verrai dans l'obligation d'en ordonner l'exécution d'office et à vos frais.

A cet effet, il pourra vous être demandé de consigner entre les mains du comptable public de une somme correspondant au montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure du déroulement des travaux. Les sommes consignées seront, le cas échéant, utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L541-3 du code de l'environnement, je vous informe que vous avez la possibilité de présenter vos observations orales ou écrites dans un délai d'un mois à compter de la réception de ce courrier, de vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Maire

Copie: Préfecture, Commandant de la brigade de gendarmerie, propriétaire du logement

Arrêté municipal ordonnant l'exécution d'office des travaux

Le Maire de la commune de (*nom de la commune*)

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1, L. 2212-2 et L. 2212-4 ;

Vu les articles L541-2 et L541-3 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°85-733 du 18 décembre 1985 portant règlement sanitaire départemental de la Haute-Savoie, notamment son article L23-1 ;

Vu la réclamation du (*date*) formulée par M. ... ;

Vu le rapport de visite dressé le.....par M. (*Nom de l'agent*) constatant l'accumulation de déchets, objets, substances diverses dans le logement et ses dépendances et ses abords, occupé par M.....sis.....et le risque pour la santé qui en résulte;

Vu la mise en demeure adressée à M.....faisant état des faits reprochés, des sanctions encourues et de la possibilité de présenter ses observations écrites ou orales dans un délai d'un mois et lui ordonnant de procéder avant le.....à l'élimination desdits déchets et au nettoyage du logement;

Vu le rapport d'enquête dressé le..... par M.....constatant le non respect de la mise en demeure et la persistance de l'accumulation de déchets dans le logement, ainsi que l'aggravation qui en résulte ;

Considérant que l'accumulation de déchets putréfiés et souillés induit des risques infectieux pour l'ensemble des occupants de l'habitation, des odeurs nauséabondes et la prolifération d'insectes au sein de l'habitation;

Considérant que cette situation présente un danger pour la santé publique, tant pour les occupants que pour le voisinage et nécessite une intervention publique afin de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour écarter tout risque en matière de santé et de sécurité;

Considérant que M.....n'a pas exécuté les mesures d'évacuation, de nettoyage et de désinfection prescrites;

Considérant qu'il appartient au maire de prendre les mesures appropriées pour préserver l'ordre et la salubrité publique ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre les mesures de police édictées par les circonstances

ARRETE :

ARTICLE 1 – dans le logement, ses dépendances et ses abords, sis....., occupé par M....., il sera procédé d'office, le.....à partir deheures aux mesures suivantes :

ARTICLE 2 – M.....ou tout mandataire de son choix devra être présent et permettre l'accès aux locaux concernés aux personnes chargées des mesures visées à l'article 1, faute de quoi le concours de la force publique sera requis.

ARTICLE 3 – Les frais avancés par la commune au titre des mesures prescrites faisant l'objet du présent arrêté seront recouverts auprès de M.....selon les dispositions du code de l'environnement.

ARTICLE 4 – Le présent arrêté sera notifié à M (*nom de l'intéressé*) par lettre recommandée avec avis de réception. Il sera transmis au représentant de l'état dans le département, affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble visé.

ARTICLE 5 - Délais et voies de recours.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux auprès de M. le Maire de XXX dans les deux mois suivant la notification. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite de ce recours.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Grenoble 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.

ARTICLE 6 - M. le Maire de la commune de (*nom de la commune*), M. Le Commandant de la brigade de gendarmerie de ... ou M. le Commissaire de Police (*selon la zone de compétence*), tous les officiers de police judiciaire sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à (*commune*), le (*date*) LE MAIRE,