

Règlement Sanitaire Départemental Titre II Locaux d'habitation et assimilés



GUIDE PRATIQUE à l'usage des maires

INTRODUCTION

Le développement de l'urbanisation, l'évolution des modes de vie associés à la crise actuelle du logement rendent plus sensibles les problèmes posés par l'état du patrimoine immobilier. Pour preuve le nombre élevé de plaintes concernant de mauvaises conditions de logement, et le nombre très 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...*

Et, effectivement, 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. « L'insalubrisation » ainsi définie est un processus qui se développe systématiquement dans un habitat dès que disparaissent un propriétaire, quelques locataires ou une entente collective, capables d'assurer l'entretien du gros œuvre d'un point de vue d'ensemble.

« L'insalubrisation » est le phénomène le plus fréquemment rencontré lors des enquêtes et une des causes majeures de l'insalubrité.

En parallèle à ces situations « classiques » apparaissent de plus en plus de cas de mises à dispositions aux fins d'habitation de caves, sous-sols ou autre local inadapté 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.

PLAN

- **A.** Origine du Règlement Sanitaire Départemental page 4
- **B.** Portée actuelle du RSD pages 4-5
- **C.** Autorités en charge de son application pages 5-6
- **D.** Dans quels cas les plaintes concernant des désordres dans l'habitat doivent-elles être prises en charge par le maire ? pages 6-7
- **E.** Pour quels types de logement le RSD est-il applicable ? pages 8
- **F.** Comment instruire une plainte relevant du RSD et le faire appliquer ? page 8
- **SYNOPTIQUE** – procédure de traitement d'une plainte page 9
- **G.** Les plaintes habitat relatives à des litiges entre propriétaires et locataires concernent-elles les maires ? page 10
- **H.** Sanctions pour non respect du RSD pages 10
- **I.** Responsabilité du maire pages 11
- **J.** Le cadre d'intervention de l'état pages 11
- *****
- **MODELES DE COURRIER, ARRETES, PV...** pages 12-30
- **EXTRAITS** du Code de la Santé publique, du code pénal, du code de procédure pénale et du code général des collectivités territoriales pages 31-34
- **BIBLIOGRAPHIE & ADRESSES UTILES** pages 35

A. ORIGINE DU REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL

Le RSD a été institué par un décret-loi du 30 octobre 1935 pour pallier à l'absence d'homogénéité dans la réglementation sanitaire au niveau départemental, bien qu'elle ait été prévue par la loi du 15 février 1902 créant les règlements sanitaires communaux.

Ce décret avait été repris, en ce qui concerne le RSD, dans les articles L1 à L3 du Code de la Santé publique par décret du 5 octobre 1953.

Il s'en est suivi une série de RSD type, dont la dernière vague s'est étendue de 1978 à 1984.

Le règlement était pris par arrêté préfectoral sur proposition du directeur départemental de l'action sociale, après avis du conseil départemental d'hygiène. Le préfet était le seul responsable de la réglementation sanitaire dans le département.

Le RSD a été supprimé par la loi du 6 janvier 1986, "*adaptant la législation sanitaire et sociale aux transferts de compétences en matière d'aide sociale et de santé*" dont l'article 67 a modifié les articles L.1 et L.2 du CSP (base juridique du RSD et des règlements communaux).

Cet article L.1 prévoit que des décrets pris en Conseil d'État fixeront les règles générales d'hygiène et de santé, notamment en matière de prévention des maladies transmissibles, de salubrité des habitations..., les règlements sanitaires départementaux devaient cesser de s'appliquer au profit des décrets.

En l'absence des décrets en Conseil d'État pris pour l'application de l'article L1 nouveau du CSP, en matière d'hygiène de l'habitat, la jurisprudence a statué, dans un arrêt du 15/11/90 (**Crim 15/11/90, Plancke**) sur l'applicabilité des RSD.

Le ministre délégué à la santé a également répondu dans ce sens : "*...le règlement sanitaire départemental prévu par l'ancien article L 1 CSP est donc remplacé par les règles générales d'hygiène au fur et à mesure de la parution des décrets en Conseil d'État prévus par le nouvel article L 1 CSP...*"

En conséquence, en l'absence de décrets en Conseil d'État, les règlements sanitaires départementaux continuent de s'appliquer. Ils ne peuvent évidemment plus être modifiés.

B. PORTEE ACTUELLE DU RSD

Les tribunaux continuent de se référer, y compris dans des arrêts très récents au règlement sanitaire départemental :

CE, **23/06/2000 AFRP/min Emploi/Solid**,

" considérant que, dans le département de la Seine-Saint-Denis, le règlement sanitaire impose dans son article 15 que tout immeuble desservi par une voie publique ou privée possédant un réseau de distribution publique d'eau potable soit relié à ce dernier par un branchement ; que l'article 60 C inséré dans le chapitre IV du règlement relatif aux "logements loués meublés ou garnis et hôtels logements affectés à l'hébergement collectif", prescrit que tout logement garni et que toute pièce louée isolément "doivent être

pourvus d'un poste d'eau potable, convenablement alimenté à toute heure du jour et de la nuit" ; que l'article 62 du règlement dispose que "l'exploitant ne peut, de sa propre initiative, suspendre le service de l'eau et l'usage des cabinets d'aisances sauf pour des raisons impératives de sécurité"

La cour d'appel de Paris dans un arrêt en date du **26/3/96 (Azzam)** a considéré que le règlement sanitaire départemental "pose les normes d'habitabilité auxquelles doit être soumis un logement pour pouvoir être loué; que, les critères d'habitabilité qu'il pose doivent être pris en compte pour déterminer si l'hébergement d'une personne est conforme à la dignité humaine".

Cass Crim 11 février 1998 – même affaire :

"Attendu que, pour déclarer le délit constitué, les juges d'appel constatent que le logement occupé par les époux Kanté à Montgeron (Essonne), pour un loyer mensuel de 3 200 francs, contrevient aux dispositions du règlement sanitaire départemental relatives, notamment, à la surface minimale des pièces, à la hauteur sous plafond, à l'écoulement des eaux pluviales, à l'épaisseur et à l'isolation des murs, ainsi qu'aux normes afférentes aux installations électriques ; qu'ils retiennent que ce local, dont la superficie totale n'excédait pas 20 m2 (il s'agit d'une maisonnette se composant dans l'ordre d'un séjour d'environ 5 m2, chambre d'environ 10 m2, cuisine environ 4 m2, petite salle d'eau), était occupé par trois personnes, dont un enfant et une femme enceinte... "

C. AUTORITES EN CHARGE DE SON APPLICATION

Le maire constitue l'autorité administrative de droit commun en matière de police de l'hygiène publique et la police spéciale du préfet en matière d'insalubrité des logements n'annule pas la police générale du maire.

Le principe, le contenu et les bases juridiques de la police de salubrité du maire ont été clairement exprimés dans un arrêt du **Conseil d'État du 27/7/ 1990 – commune d'Azille/ Andorra** :

« Considérant qu'en vue de faire disparaître une cause d'insalubrité, il appartient au maire tant de faire respecter les dispositions du RSD que de prendre, en application de l'article L.132.2 du code des communes, les mesures rendues nécessaires par la situation à laquelle il s'agit de remédier »

Le maire est investi des pouvoirs généraux de police, il veille donc à faire disparaître toutes les causes d'insalubrité (**CE 18/6/80, Dame Buquet**), pour cela il est en droit de prescrire des travaux prévus par le règlement sanitaire (**CE 21/2/47, Varlet et Barsi**) (**CE 19/5/54, Legrand**) ou d'autres dès lors que les travaux prescrits sont les seuls susceptibles de faire cesser l'insalubrité (**CE 19/5/54, Lagrèze**).

Il appartient au maire de faire respecter les règlements sanitaires (**CE 10/3/54, Vve Picard**), il y a là un monopole.

Le préfet ne fera d'injonctions à des particuliers en vue de voir appliqué le dit règlement qu'en cas d'urgence ou d'épidémie (**CE 25/11/94, Min de l'intérieur c / Grégoire**)

Si un particulier subit un préjudice direct du fait de l'inapplication d'un règlement sanitaire, il est en droit de s'en plaindre et de saisir le maire afin qu'il adresse une injonction au contrevenant, en vue de faire respecter le règlement.

Cependant, en cas d'urgence ou d'épidémie, le préfet peut adresser de telles injonctions à des particuliers. L'urgence est nécessaire car ces injonctions sont une prérogative du maire (**CE 18/3/96 d'Hausen**).

Conformément à cette jurisprudence, la **répartition des compétences** en matière de contrôle administratif et technique des règles d'hygiène a été précisée dans la dernière loi de Santé Publique n° 2004-806 du 9 août 2004, article 83 qui dispose que ():

art. L.1421-4 du Code de la Santé Publique :

" Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève :

1° De la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées, en application du chapitre Ier du titre Ier du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances ;

Ces règles concernent la salubrité des habitations elles-mêmes et de leurs dépendances, l'alimentation en eau, l'évacuation, le traitement, l'élimination et l'utilisation des eaux usées et des déchets, et enfin, la lutte contre les bruits de voisinage et la pollution d'origine domestique.

2° De la compétence de l'État dans les autres domaines sous réserve des compétences reconnues aux autorités municipales par des dispositions spécifiques du présent code (CSP) ou du code général des collectivités territoriales."

↳ **LE PREFET N'EST DONC, NORMALEMENT, PAS COMPETENT POUR ASSURER L'APPLICATION DU RSD.**

Par ailleurs, en matière de pouvoirs de police :

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* (**CE 18.11.88 Comm. de Tourtour c/ Rolland**), et même si ce faisant il s'immisce dans une police spéciale relevant de la compétence exclusive du Préfet (**CE 20.05.49 - Textiles Végétaux**).

Enfin, si ces mesures ne sont pas suivies d'effet, le maire peut mettre en œuvre des sanctions pénales, et même faire exécuter d'office les travaux nécessaires pour mettre fin au danger.

Dans ce cas, et conformément au principe de la gratuité de la police administrative, cette action est normalement à la charge de la commune. Mais lorsqu'elle a été rendue nécessaire par la faute d'une personne ou lorsqu'elle entraîne une plus-value au profit de la personne, la commune peut se retourner contre cette dernière devant la juridiction judiciaire et engager un recours afin de recouvrer les frais engagés.

D. DANS QUELS CAS, LES PLAINTES CONCERNANT DES DESORDRES DANS L'HABITAT DOIVENT ELLES ETRE PRISES EN CHARGE PAR LE MAIRE?

Dans la majorité des cas (80 %), les désordres évoqués dans les plaintes 'habitat' relèvent du Règlement Sanitaire Départemental.

En effet, en dehors des situations d'insalubrité (aménagements en sous-sol, caves, combles pièces dépourvues d'ouvertures sur l'extérieure, logements présentant une multitude de désordres, situation de sur-occupation), les problèmes d'hygiène de l'habitat relèvent du RSD et donc des pouvoirs de police du maire.

Les situations d'insalubrité sont, quant à elle, du ressort des services préfectoraux (application des dispositions du Code de la Santé Publique) (**voir chapitre J**).

Ainsi, une habitation peut, malgré un gros œuvre solide et sain, comporter des défauts pouvant entraîner des problèmes d'hygiène pour les occupants. Par exemple, une ventilation défectueuse, des problèmes d'humidité persistante liés à un mode de chauffage inadapté, une dégradation du logement résultant d'un manque d'entretien, la présence d'insectes.

Dans ce cas, le règlement sanitaire départemental (RSD) ou le code de la construction et de l'habitation s'applique.

Pour toute plainte relevant du RSD (ou du code de la construction et de l'habitation), le maire est compétent et doit intervenir, en vertu de ses pouvoirs de police prévus par les articles L.2212-1, L.2212-2 et L.2215-1 du code général des collectivités territoriales.

Les désordres les plus fréquemment rencontrés, et relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) sont les suivants:

1. Ventilation (Manque de ventilation dans les pièces) :

- ventilation statique: pas de gaines verticales de ventilation (dans les pièces d'eau), pas de grilles de ventilations aux fenêtres
- pas de VMC (ventilation mécanique contrôlée) dans les logements où il y a un chauffage électrique: manque d'aménagements d'air neuf, ou manque d'extraction de l'air vicié dans les pièces de services telles que cuisine, salle d'eau ou WC

2. Humidité :

- Traces d'humidité, condensation, infiltration, remontées telluriques...
- Infiltrations d'eau (dues par exemple à une mauvaise couverture du toit...)
- Développements de moisissures

3. Entretien des bâtiments et abords:

- Problèmes de mauvais raccordements d'eaux usées ou assainissement autonome
- Présence de nuisibles (rats...)
- Mauvaise fixation d'appareils électriques de chauffage
- Fuites d'eau
- Menuiseries délabrées

4. Dangers divers:

- Fenêtres non munies de protections anti-chutes ou manque de rambardes protectrices pour un escalier, mezzanine...
- Présence d'un dépôt de débris, épaves...

ATTENTION ! Certains désordres peuvent être dus à des manquements de la part du locataire: par ex, fuite de robinet due à un joint non remplacé, fuite d'eau de WC conséquence d'une mauvaise utilisation de la chasse d'eau rendue défectueuse, prise arrachée, présence de cafards due à de mauvais nettoyages...)

E. POUR QUELS TYPES DE LOGEMENTS LE RSD EST-IL APPLICABLE ?

Le Titre II du RSD édicte des règles concernant "les locaux d'habitation et assimilés" (articles 21 à 61).

En ce qui concerne les règles de construction :

Le RSD définit des **règles minimales de construction dans l'habitat applicables à toutes les habitations existantes d'avant 1969** (équipement, aménagement des locaux...).

Pour les bâtiments construits après 1969, et les additions à des bâtiments d'avant 1969, les règles de constructions (aménagement et équipement) sont issues du code de la construction et de l'habitation (art. R.111-1 à R. 111-17).

En ce qui concerne les règles d'hygiène relatives à l'entretien, l'utilisation et l'occupation des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances :

Ces dernières s'appliquent quel que soit l'âge du bâtiment.

A ce jour, les dispositions du titre II concernant l'habitat n'ont pas été abrogées, et sont toujours applicables.

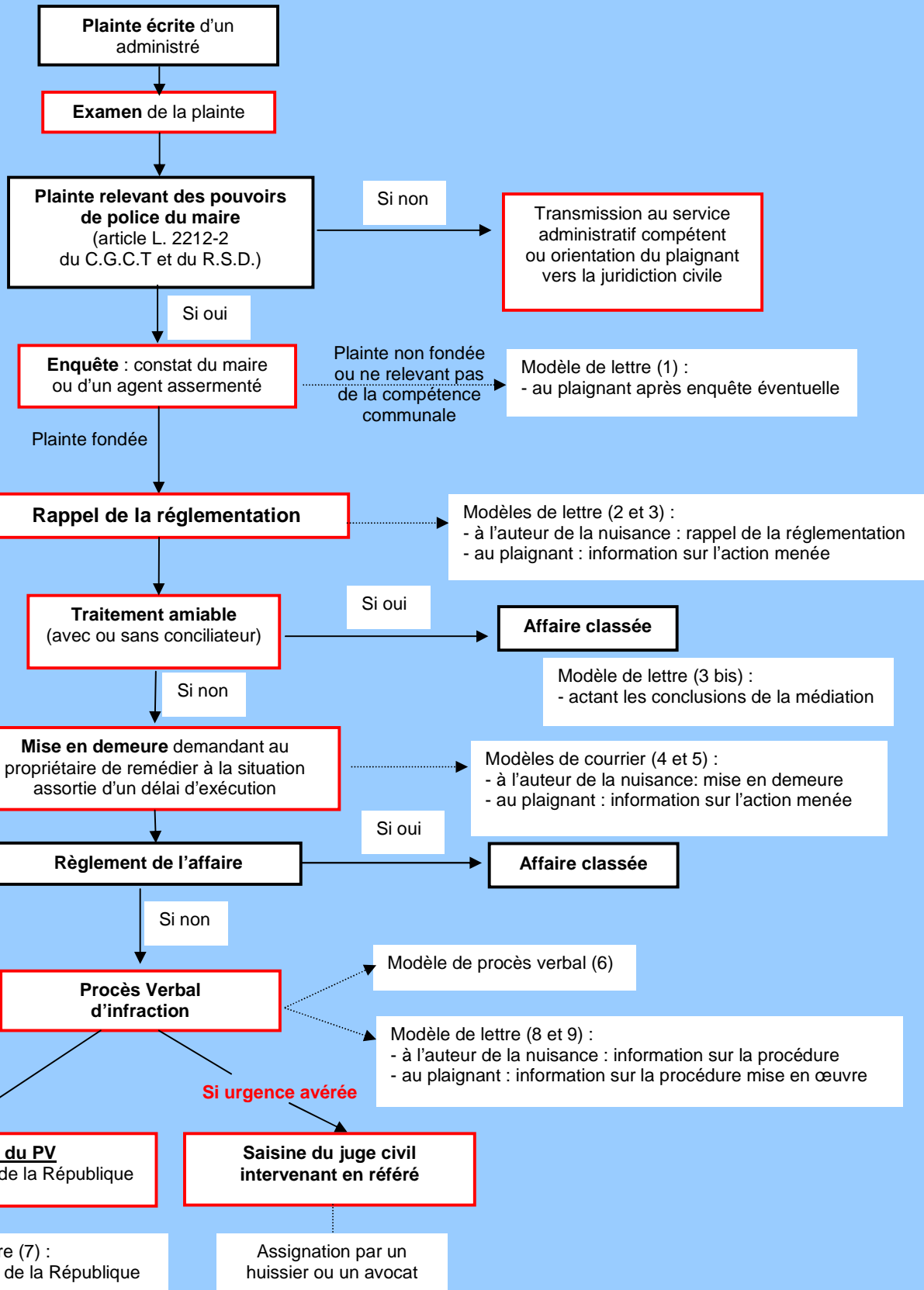
F. COMMENT INSTRUIRE UNE PLAINTE RELEVANT DU RSD ET LE FAIRE APPLIQUER ?

LA PROCEDURE A SUIVRE PAR LE MAIRE EST LA SUIVANTE :

1. **Enquête sur place par la mairie ; le diagnostic technique peut être confié au technicien communal référent ou à un opérateur (CALD, expert en bâtiment...).** La MOUS LHI ou les techniciens de l'ARS DT26 peuvent être consultés si nécessaire.
2. **Rapport d'enquête listant les infractions aux règles d'hygiène édictées par le RSD**
3. **Lettre de mise en demeure émanant du maire demandant au responsable des infractions de remédier à la situation, assortie d'un délai d'exécution adapté à la circonstance.**
4. **En cas de dépassement du délai indiqué, prise d'un arrêté municipal de mise en demeure notifié à l'intéressé, avec les infractions constatées, les mesures à prendre, un nouveau délai d'exécution.**
5. **En cas de constat de non respect de l'arrêté :**
 - **Établissement d'un Procès Verbal de constatation d'infraction par le maire ou un agent assermenté. Ce PV est alors transmis au Procureur de la République afin que soient engagées des poursuites pénales avec une copie à l'ARS.**
 - **Si des mesures doivent être prises rapidement, saisine du juge des référés pour faire réaliser les travaux nécessaires sous astreinte.**

Remarque! indépendamment du traitement administratifs de ces situations, ou de la mise en œuvre de sanctions pénales à l'encontre des contrevenants, **il convient dans tous les cas de privilégier les tentatives de règlement amiable** en invitant, par exemple, les parties à saisir le conciliateur de la circonscription ou par intervention du maire lui-même en tant que conciliateur.

SYNOPTIQUE – PROCEDURE DE TRAITEMENT D'UNE PLAINTE



G. LES PLAINTES HABITAT RELATIVES A DES LITIGES ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES CONCERNENT ELLES LES MAIRES?

S'il s'agit d'un litige d'ordre civil : **l'administration ne peut intervenir.**

Exemples :

- non-respect d'un contrat d'entretien entre des copropriétaires et une société d'entretien,
- litige portant sur les termes du bail de location, sur le montant des charges, etc.
- litiges entre propriétaires et un locataire pour l'exécution de travaux : travaux promis mais non réalisés.

Dans ce cas, il appartient au maire de répondre au plaignant que :

- **le litige en cause ne relève pas de sa compétence mais de la juridiction civile ;**
- **les pouvoirs du juge civil sont plus appropriés au règlement dudit litige ;**
- **il existe des procédures civiles qui peuvent être rapides et peu coûteuses;**
- **il peut s'orienter vers l'A.D.I.L. (Association départemental pour l'information sur le logement)**

Dans les autres cas, s'il s'agit de problèmes de désordres dans l'habitat (ventilation, humidité, chauffage etc....) le maire peut être concerné.

H. SANCTIONS POUR NON RESPECT D'UN REGLEMENT SANITAIRE.

Le décret n° 73-502 du 21 mai 1973 relatif aux infractions à certaines dispositions du titre Ier du livre Ier du code de la santé publique, dont l'article 3 punissait d'une amende contraventionnelle la violation des arrêtés pris en application de l'article L.1er à L.4 du code de la santé publique a été abrogé lors de la recodification de la première partie du code de la santé publique.

A cette occasion, et bien qu'en théorie les règlements sanitaires départementaux soient voués à disparaître, l'utilité du maintien d'une sanction pénale destinée à réprimer la violation des mesures prises en application de ces règlements a cependant été démontrée.

C'est pourquoi, eu égard à son caractère en principe transitoire, il a été prévu à l'article 7 du décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du code de la santé publique, que "le fait de ne pas respecter les dispositions des arrêtés pris en application des articles L.1 ou L.3 ou L.4 du code de la santé publique dans leur rédaction antérieure au 8 janvier 1986 est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3ème classe."

En application de cette disposition, c'est le seuil d'amende de 450 euros au plus, prévu par l'article 131-13 du code pénal, qui doit être retenu comme peine d'amende encourue.

Les infractions aux RSD sont constatées par procès-verbaux, dressés par des officiers ou agents de police judiciaires.

Le maire peut donc agir lui-même en sa qualité d'officier de police judiciaire qui lui est conférée par l'article 16 du Code de Procédure Pénale.

Il est alors placé sous la direction du Procureur de la République, aux termes des articles 12 et 19 du même code.

I. RESPONSABILITE DU MAIRE

L'inaction du maire est susceptible de constituer une faute lourde de nature à engager la responsabilité de la commune, si cette omission a causé des dommages ou en a aggravé l'ampleur (*TA 09.04.75 : responsabilité de la commune en raison d'une inaction du bureau d'hygiène*).

Dans le cadre de l'exercice de ses pouvoirs de police en matière de protection des édifices, le maire peut voir sa responsabilité pénale et civile engagée.

Dès qu'un dommage a été causé à une personne, et selon sa gravité, le maire peut être poursuivi pénalement pour homicide et blessures involontaires parce qu'il n'a pas utilisé ses pouvoirs de police de façon correcte.

J. UN PETIT MOT SUR.....LE CADRE D'INTERVENTION DE L'ÉTAT: PROCEDURE D'HABITAT INSALUBRE DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Le préfet, outre le fait qu'il établissait les règlements sanitaires départementaux (avant la loi de 1986), dispose de **pouvoirs de police sanitaire spéciaux** dont la mise en œuvre est assurée par l'Agence Régionale de santé (ARS).

↳ article L. 1311-4 du CSP : en cas d'urgence sanitaire (risque d'intoxication au monoxyde de carbone, absence de chauffage en hiver, danger électrique, etc....) : mise en demeure préfectorale autorisant les communes à intervenir en exécution d'office.

↳ article L. 1331-22 du CSP : habitation aménagée dans des *caves, combles, pièces dépourvues d'ouverture donnant à l'air libre*.

↳ article L. 1331-23 du CSP : locaux présentant un danger pour la santé, en raison de leur densité d'occupation.

↳ article L. 1331-24 du CSP : locaux ou installations présentant un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants en raison de l'utilisation qui en est faite.

↳ article L. 1331-25 du CSP : locaux ou installations situés à l'intérieur d'un périmètre de logements insalubres.

↳ articles L.1331-26 à L.1331-31 du Code de la Santé Publique (CSP) : Lorsque du fait du mauvais état généralisé de la construction, ou de la non conformité aux règles d'habitabilité, **l'état d'une habitation s'avère dangereux pour la santé des occupants ou du voisinage, la décision de remédier à l'insalubrité est prise par arrêté préfectoral.**

Pouvoir de substitution du préfet :

En cas de risque sanitaire, le *préfet peut se substituer au maire en cas d'inaction de celui-ci* et engager toutes les mesures nécessaires pour protéger la salubrité publique. Cependant, il doit, au préalable mettre en demeure le maire d'agir sous peine de nullité des mesures prises (**CE 20/2/57 Saïd Ben Hadj Ali**).

Toutefois, en cas d'urgence, un arrêt du Conseil d'État en date du **25/11/94, Min de l'intérieur c/ Grégoire** a admis que cette substitution du préfet au maire pouvait intervenir valablement en l'absence d'une mise en demeure préalable, étant donné l'urgence. Cet arrêt concernait la fermeture d'une boucherie pour cause de produits comportant des souches épidémiques de listériose.

Modèles de courriers

Fiche de Visite

N° 1 : MODELE DE LETTRE A L'INTENTION D'UN PLAIGNANT

N° 2 : MODELE DE LETTRE A L'AUTEUR D'UNE NUISANCE : RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

N° 3 : MODELE DE LETTRE A L'INTENTION D'UN PLAIGNANT : INFORMATION SUR L'ACTION MENEES AUPRES DE L'AUTEUR DE LA NUISANCE

N° 3 BIS : MODELE DE LETTRE DESTINEE A L'AUTEUR DE LA NUISANCE ET ACTANT LES CONCLUSIONS DE LA MEDIATION

N° 4 : MODELE DE LETTRE A L'AUTEUR DE LA NUISANCE : MISE EN DEMEURE

N° 5 : MODELE DE LETTRE A L'INTENTION D'UN PLAIGNANT - INFORMATION DE LA MISE EN DEMEURE ENGAGEE AUPRES DE L'AUTEUR DE LA NUISANCE

N° 6 - MODELE DE PROCES-VERBAL

N° 7 : MODELE DE LETTRE AU PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE - TRANSMISSION DU PROCES VERBAL

N° 8 : MODELE DE LETTRE A L'AUTEUR DE LA NUISANCE : INFORMATION DE LA PROCEDURE PENALE MISE EN ŒUVRE

N° 9 : MODELE DE LETTRE A L'INTENTION D'UN PLAIGNANT - INFORMATION DE LA PROCEDURE PENALE MISE EN ŒUVRE A L'ENCONTRE DE L'AUTEUR DE LA NUISANCE

N° 10 : MODELE DE LETTRE DE SAISINE DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE

N° 11 : MODELE DE LETTRE DE MISE EN DEMEURE A ADRESSER AU PROPRIETAIRE PAR LE LOCATAIRE

N° 12 : MODELE DE LETTRE : SAISINE DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION PAR LE LOCATAIRE

FICHE DE VISITE

Enquête réalisée le :

Par :

En présence du PROPRIETAIRE MANDATAIRE LOCATAIRE
 AUTRE :

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Adresse du logement :

Ville : CP :

N° rue :

Étage : logement n° : réf. Cadastre :

LOGEMENT

Nom du locataire : ☎ :

Type d'habitation : Appartement Maison individuelle Autre :

Localisation précise de l'appartement dans l'immeuble :

Composition du logement :

Nombre de pièces principales : dont chambres

Date d'entrée dans les lieux :

Composition de la famille :

Propriétaire :

Nom du propriétaire : ☎ :

Adresse :

INFORMATIONS LOYER

Titre d'occupation Locataire Propriétaire Sous location Titre gratuit

Etat des lieux à l'entrée OUI NON Bail écrit : OUI NON

Montant du loyer : €

Allocation logement OUI NON Organisme payeur : CAF MSA

Montant de l'allocation : Autres :

EXTERIEUR DU BATIMENT

Article L511-2 et L511-3 du Code de la construction et de l'habitation (Péril).

La toiture, la charpente et les planchers paraissent-ils en bon état ?

(pas d'affaissement important, pas de tuiles manquantes ou cassées)

OUI NON ☞ Observations :

Articles 29 et 42 du RSD

Les dispositifs d'évacuation des eaux usées et pluviales sont-ils en bon état de fonctionnement ?

Vérifier la présence de dispositif d'évacuation des eaux de pluie (chenaux, gouttières...) cassés ou déboîtés.

OUI NON Observations :

Articles 27.2, 33 et 35 du RSD

L'immeuble est-il protégé contre les remontées d'eau ?




Vérifier l'état des murs extérieurs et notamment en partie basse (pas de traces de fortes humidité ni de mousses au bas des murs extérieurs)

OUI NON Observations :

Les menuiseries extérieures (volets, fenêtres) assurent-elles une protection suffisante contre la pluie ?

Relever l'état des menuiseries (vétusté des boiseries, ouvrants ne donnant pas passage à infiltration)

OUI NON Observations :

ETAT DU LOGEMENT
<p>ARTICLE 23 Le logement et ses abords sont-ils bien entretenus ? (relever la présence de débris, d'ordures) <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Observations :</p>
<p>Article 27-1 Vérifier que les caves et sous-sols ne sont pas occupés à titre d'habitation <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON  <input type="checkbox"/> Observations :</p>
<p>Articles 27-2, 40-2 Toutes les pièces principales (salon, séjour et chambres) disposent d'un éclairage naturel suffisant (pas besoin d'avoir recours à l'éclairage électrique pendant la journée) et d'un ouvrant donnant directement à l'air libre. <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON  <input type="checkbox"/> Observations :</p>
<p>Articles 40-3 et 40-4 Le logement dispose au minimum d'une pièce principale ayant une surface d'au moins 9 m² sous 2,20m de hauteur sous plafond (Les autres pièces principales devant être d'au moins 7 m²). <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON  <input type="checkbox"/> Observations :</p>
EQUIPEMENT DES LOCAUX
<p>Article 40-1 Le logement est-il équipé d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> le fonctionnement paraît normal</p> <p>A défaut de VMC, les pièces de service doivent être munies des équipements suivants :</p> <p>Cuisine : <input type="checkbox"/> ventilation basse (air frais) <input type="checkbox"/> ventilation haute (air vicié)</p> <p>Salle de bains avec fenêtre : <input type="checkbox"/> ventilation haute</p> <p>Salle de bains sans fenêtre : <input type="checkbox"/> ventilation basse <input type="checkbox"/> ventilation haute</p> <p>Toilettes avec fenêtre : <input type="checkbox"/> ventilation haute</p> <p>Toilettes sans fenêtre : <input type="checkbox"/> ventilation basse <input type="checkbox"/> ventilation haute</p> <p>Ventilations : <input type="checkbox"/> Conformes <input type="checkbox"/> Non conformes</p> <p>Les dispositifs d'ouverture permettent-ils un renouvellement de l'air adapté à l'occupation des lieux ? Vérifier que les fenêtres s'ouvrent normalement <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Observations :</p> <p>Article 33 Les parois intérieures (murs et plafonds) présentent-elles des traces d'humidité anormales (suintements, remontées d'eau, auréoles récentes, tâches noires, moisissures) ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Observations</p> <p>Articles 40 et 45 Le logement est-il équipé d'installations sanitaires ? Vérifier les points suivants : le WC est situé à l'intérieur du logement et est séparé de la cuisine et de la salle à manger, il n'y a pas de fuite ou de désordre apparent, la salle d'eau est alimentée en eau chaude et froide <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Observations :</p> <p>Article 40 Comment est-assuré l'alimentation en eau du logement ? <input type="checkbox"/> raccordement au réseau public <input type="checkbox"/> forage <input type="checkbox"/> autres</p>

Installation de chauffage :

Articles 40 et 53
Existe-t-il des éléments d'équipement dans chaque pièce, sont-ils suffisants ?
 OUI NON Observations

Mode de chauffage et type d'énergie :
 électrique gaz bois autre.....

Si installation (chaudière ou poêle) à combustion (gaz, fioul, bois, charbon)

Etat apparent de l'appareil Bon Moyen Mauvais ☠
Système de Raccordement Bon Moyen Mauvais ☠
Installation conforme Oui Non indéterminé
Justificatif d'entretien chaudière Oui Non Sans objet
Ramonage effectué Oui Non
Certificat de ramonage Oui Non

Article 51
Concernant l'installation électrique et sa sécurité.
L'installation doit être encadrée, il ne doit pas y avoir de dominos, de fils volants, de fils dénudés et de prises déchaussées.
 BONNE MAUVAISE ☠ Observations :

RISQUES PLOMB

Logement d'avant 1949 : Oui **Probablement oui** Non
Etat des peintures : Bon Moyen Mauvais
Présence de plomb dans peinture : Oui Non Aucune mesure
Canalisation (immeuble) en plomb : Oui Non Indéterminé
Branchement (logement) en plomb : Oui Non Indéterminé

Enfants mineurs : Oui Nombre :.... Non Indéterminé
Diagnostic Amiante : Oui Non

LOGOS :



SI NON CONFORMITE VOIR AVEC AGENCE REGIONALE DE SANTE POUR PROCEDURE D'HABITAT INSALUBRE
SI NON CONFORMITE VOIR SI NECESSITE D'UNE PROCEDURE D'URGENCE
SI NON CONFORMITE VOIR SI NECESSITE PROCEDURE PERIL

Fait-le /.... /.....à

SIGNATURE DU PROFESSIONNEL

Réponse du maire, après enquête éventuelle, relative à une plainte non fondée (hors compétence du maire, problème d'ordre privé ne présentant pas de risque pour la santé des occupants ...)

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 des services vétérinaires ou Direction de la concurrence de la consommation et de la répression des fraudes 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, **indécence du logement** *.- Secrétariat de la CDC – DDCS de la Drôme – M. Noailly – 33, avenue de Romans BP 2108 –26 021 VALENCE 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*).

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

Le Maire,

* 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, la commission départementale de conciliation doit être saisie en préalable à toute saisine du juge du tribunal d'Instance territorialement compétent lequel peut fixer la nature des travaux à réaliser et leur délai d'exécution, (assorti éventuellement d'une astreinte).

Il peut également réduire le montant du loyer (article 20.1 de la loi 98-462).

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*).

Par conséquent, je vous invite à y remédier dans les meilleurs délais.

A défaut d'accord amiable, je serais 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,

Copie pour information : Agence Régionale de Santé – DT26

Madame, Monsieur,

Vous avez attiré mon attention au sujet (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) 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,

Madame, Monsieur,

Mon attention a été attirée sur (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 :

-
-

Cette situation porte atteinte à la salubrité publique et ne respecte pas les dispositions prévues par(Préciser les articles et les textes réglementaires de référence).

Lors de notre entretien du (DATE) en présence de (à PRECISER), un accord amiable a été conclu. Vous vous êtes engagé à (à PRECISER) dans le délai de (à PRECISER).

A défaut de respecter cet engagement dans le délai convenu, je me verrai contraint d'intervenir au titre des pouvoirs de police qui me sont conférés par l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ainsi que l'article L.1421-4 du Code de la Santé Publique et de dresser procès verbal lequel sera transmis au procureur de la République.

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

Le Maire,

Copie pour information : Agence Régionale de Santé – DT26

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 moyen*).
- ◆ 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.

I - Sous forme de lettre - Exemple :

Madame, Monsieur,

Par courrier du (date), j'ai attiré votre attention au sujet de ... (voir *modèle de lettre de transmission n° 2*)

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 X de l'arrêté préfectoral modifié n°8538 du 6 décembre 1979 portant règlement sanitaire départemental de la Drôme et joindre une copie de l'article).

Par conséquent, conformément aux pouvoirs qui me sont confiées 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 situation (*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 (2, place Verdun – 38000 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:

- M. Le Commandant de la brigade de gendarmerie de ... ou M. le Commissaire de Police (*selon la zone de compétence*)
- Agence Régionale de Santé – DT26

II - Sous forme d'arrêté municipal – Exemple :

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 modifié n°8538 du 6 décembre 1979 portant règlement sanitaire départemental de la Drôme, 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 publique ;

Considérant le courrier du maire du (*date*) rappelant à (*nom de l'intéressé*) l'obligation de nettoyer les bâtiments qu'il occupe, non suivi d'effets ;

Considérant que l'accumulation de déchets dans la propriété de (*nom de l'intéressé*) porte atteinte à la salubrité du voisinage ;

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

ARRETE :

ARTICLE PREMIER – M (*nom*) domicilié (*adresse*) est mis en demeure de faire procéder au nettoyage de la propriété sise (*adresse*)

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 – En cas d'inobservation de ces dispositions, un procès verbal pourra être dressé par tout officier de police judiciaire 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

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 (2, place Verdun – 38000 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,

COPIE :

- Agence Régionale de Santé – DT26

Madame, Monsieur,

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

- ◆ *(décharges sauvages)* du stockage de déchets /du brûlage à l'air libre d'ordures ménagères sur le terrain situé (*adresse*), appartenant à (*nom de l'intéressé*)
- ◆ *(entretien des bâtiments et de leurs abords)* du défaut d'entretien la propriété de (*nom de l'intéressé*)
- ◆ (*habitat*) de l'état de salubrité du logement, situé (*adresse*), appartenant à (*nom du propriétaire*)

Malgré le rappel à la réglementation effectué par mes soins, il est constaté que les nuisances persistent.

Dans ces conditions, M. (*nom de l'intéressé*) a été mis en demeure (*par lettre recommandée avec avis de réception du (date)*), par arrêté municipal du (*date*) de se conformer aux dispositions réglementaires dans un délai de (*à compléter*).

En cas d'inobservation, je serais conduit à dresser ou à faire dresser procès verbal.

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,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PROCES VERBAL DE CONSTATATION

NATURE DE LA CONTRAVENTION :

CODE NATINF : 3671 (infraction au Règlement Sanitaire Départemental)

CONTREVENANT : (Renseignements à fournir sur le contrevenant)

Né le : à :

Domicile :

LIEU D'INFRACTION :

INFRACTION : A l'Arrêté préfectoral modifié n°8538 du 6 décembre 1979 pris pour l'application du règlement sanitaire départemental.

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

AVONS CONSTATE :

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

Vu l'article L. 1312-1 du code de la santé publique,

Vu l'article xxx de l'Arrêté préfectoral modifié n°8538 du 6 décembre 1979 portant règlement sanitaire départemental de la Drôme ;

Vu l'article 165 du règlement sanitaire départemental, le décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du code de la santé publique, notamment son article 7 ainsi rédigé : " *le fait de ne pas respecter les dispositions des arrêtés pris en application des articles L.1 ou L.3 ou L.4 du code de la santé publique dans leur rédaction antérieure au 8 janvier 1986 est puni de l'amende prévue pour les contraventions de 3^{ème} classe*".

Considérant que cette situation porte atteinte à la salubrité publique,

Etc.....

De l'ensemble des faits ci-dessus relatés, il résulte contravention aux articles suivants du Règlement Sanitaire Départemental:

Exemples

- 14 : « *l'eau de la distribution publique doit être à disposition de tous les habitants à toute heure du jour et de la nuit* » ;
- 40 : « *tout logement loué doit être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable* » ;
- et 46 : « *de l'eau doit être disponible en permanence pour le nettoyage des cuvettes des cabinets d'aisance* ».

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, dans un délai de cinq jours 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
- Agence Régionale de Santé – DT26

PIECES JOINTES:

- 1/ Lettres de réclamation des plaignants
- 2/ Lettres de mise en demeure avec avis de réception
- 3/ Article xx du règlement sanitaire départemental définissant l'infraction.
- 4/ Décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du code de la santé publique.

ATTENTION :

Le procès verbal doit être transmis au Procureur dans les 5 jours qui suivent la date de clôture

M. le Maire de XXXX

à

M. le Procureur de la République
Tribunal de Grande Instance

OBJET : Procès verbal n° (*mentionner la référence*)

Monsieur le Procureur,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir un procès verbal dressé à l'encontre de M. (*nom*) demeurant (*adresse*) pour infraction à certaines dispositions du règlement sanitaire départemental.

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

Des anomalies relatives à (*ex : l'accumulation de déchets sur la propriété*) ont été constatées.

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

Une seconde visite, effectuée le, a permis de constater que la situation n'est pas résolue malgré les démarches effectuées.

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

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

Copie pour information : Agence Régionale de Santé – DT26

Monsieur,

Par courrier recommandé du *(date)*, vous avez été destinataire d'une mise en demeure vous demandant de procéder à *(ex : l'évacuation des déchets de votre propriété)*.

Le *(date)*, il a été constaté que la situation n'avait pas évolué.

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 modifié n°:8538 du 6 décembre 1979 portant règlement sanitaire départemental de la Drôme, 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,

Copie pour information : Agence Régionale de Santé – DT26

N° 9 : MODELE DE LETTRE A L'INTENTION D'UN PLAIGNANT - INFORMATION DE LA PROCEDURE PENALE MISE EN ŒUVRE A L'ENCONTRE DE L'AUTEUR DE LA NUISANCE

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 modifié n°8538 du 6 décembre 1979 portant règlement sanitaire départemental de la Drôme 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,

Copie pour information : Agence Régionale de Santé – DT26

Monsieur le Directeur,

Suite à l'enquête réalisée par mes services le XX dans le logement de M. XX sis XX en ma commune, il apparaît que ce local d'habitation présente un risque pour la santé de ses occupants nécessitant la mise en œuvre des procédures d'insalubrité prévues par le Code de la Santé Publique. Aussi, je vous saurai gré de bien vouloir charger vos services d'instruire cette affaire.

Vous trouverez ci-joint :

La fiche ou le rapport de visite,

Les courriers envoyés aux propriétaires et locataires,

Les éléments en ma possession nécessaires pour l'instruction (plan parcellaire, relevé de propriété du fichier cadastral, etc....).

Vous vous voudrez bien me tenir informé des suites réservées à ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur,

Le Maire,

Nom et prénom du locataire
Adresse

A le

à *Nom et prénom du bailleur*
Adresse du bailleur

Lettre en recommandé avec AR

Madame, Monsieur,

Locataire du logement situé au (*adresse*), je me permets d'attirer à nouveau votre attention sur l'état de ce logement.

En effet, je constate depuis le l'existence d'anomalies qui ne permettent pas d'avoir la jouissance paisible des locaux que vous me louez :

- (*Énumérez les anomalies comme par exemple : la présence de moisissures, la dégradation du plancher, la vétusté de l'installation électrique, le défaut de stabilité de l'escalier, le défaut d'étanchéité de la toiture ou des fenêtres, etc.*)

Je vous rappelle que, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, il vous appartient d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations nécessaires, autres que locatives.

En outre, le logement doit répondre aux caractéristiques du logement décent fixé par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Je vous saurai gré de bien vouloir me faire part de vos intentions quant aux mesures que vous ne manquerez pas de prendre pour supprimer les désordres susmentionnés.

A défaut de réponse satisfaisante de votre part dans le délai réglementaire de deux mois, je serais contraint d'engager toutes démarches nécessaires auprès du tribunal d'instance.

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

Signature

Copie pour information : M. le Maire

Nom et prénom du locataire
Adresse

A le

à

Secrétariat de la CDC
Direction départementale de la Cohésion
Sociale
M.Noailly
33 avenue de Romans BP 2108
26021 VALENCE Cedex

Lettre en recommandé avec AR

Objet : demande de conciliation

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir convoquer mon propriétaire-bailleur, Monsieur X (nom prénom, adresse, raison sociale) à une tentative de conciliation comme le prévoient les articles 20 et 20-1 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs.

En effet, un litige relatif à l'indécence de mon logement m'oppose à M. X.

Le logement présente les anomalies suivantes :

- (Énumérez les anomalies comme par exemple : la présence de moisissures, la dégradation du plancher, la vétusté de l'installation électrique, le défaut de stabilité de l'escalier, le défaut d'étanchéité de la toiture ou des fenêtres, etc...)

J'ai tenté de régler ce conflit à l'amiable (indiquer ce qui a été entrepris pour cela : exemple : signalement par téléphone en date du, courrier adressé le

Mais le propriétaire refuse de faire les travaux qui s'imposent (exposer les motifs évoqués) OU le propriétaire n'a pas répondu à ma demande.

Vous trouverez ci-joint les photocopies des lettres échangées avec M. X, dont une par lettre en recommandé avec accusé de réception. (+ copie du bail, état des lieux, photos, etc...)

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations respectueuses.

SIGNATURE

CODE DE LA SANTE PUBLIQUE
Livres III - Protection de la santé et environnement
Titre Ier - Dispositions générales - Chapitre Ier : Règles générales
Article L1311-1 (ancien article 1)
(Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 - JO du 11 août 2004)

Sans préjudice de l'application de législations spéciales et des pouvoirs reconnus aux autorités locales, des décrets en Conseil d'État, pris après consultation du Haut Conseil de la santé publique et, le cas échéant, du Conseil supérieur de la prévention des risques professionnels, fixent les règles générales d'hygiène et toutes autres mesures propres à préserver la santé de l'homme, notamment en matière :

- de prévention des maladies transmissibles ;
- de salubrité des habitations, des agglomérations et de tous les milieux de vie de l'homme ;
- d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine ;
- d'exercice d'activités non soumises à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- d'évacuation, de traitement, d'élimination et d'utilisation des eaux usées et des déchets ;
- de lutte contre les bruits de voisinage et la pollution atmosphérique d'origine domestique ;
- de préparation, de distribution, de transport et de conservation des denrées alimentaires.

Article L1311-2

Les décrets mentionnés à l'article L. 1311-1 peuvent être complétés par des arrêtés du représentant de l'Etat dans le département ou par des arrêtés du maire ayant pour objet d'édicter des dispositions particulières en vue d'assurer la protection de la santé publique dans le département ou la commune.

Article L1311-3

Dans le cas où plusieurs communes font connaître leur volonté de s'associer, conformément aux dispositions du titre Ier du livre II de la partie V du code général des collectivités territoriales, pour l'exécution des mesures sanitaires, elles peuvent adopter les mêmes règlements qui leur seront rendus applicables suivant les formes prévues par ce code.

Article L1311-4

Modifié par [Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 1 JORF 16 décembre 2005](#)

En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'Etat dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au présent chapitre.

Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou à défaut le représentant de l'Etat dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci.

La créance de la collectivité publique qui a fait l'avance des frais est alors recouvrée comme en matière de contributions directes. Toutefois, si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'Etat.

Chapitre II : Dispositions pénales

Article L1312-1

(Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 - JO du 11 août 2004)

Modifié par [Ordonnance n°2005-1087 du 1 septembre 2005 - art. 1 JORF 2 septembre 2005](#)

Sous réserve des dispositions des articles L. 1324-1, L. 1337-1, L. 1336-1-1 et L. 1343-1, les infractions aux prescriptions des articles du présent livre, ou des règlements pris pour leur application, sont constatées par des officiers et agents de police judiciaire, conformément aux dispositions du code de procédure pénale, ainsi que par les fonctionnaires et agents du ministère de la santé ou des collectivités territoriales habilités et assermentés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les procès-verbaux dressés par les fonctionnaires et agents du ministère de la santé ou des collectivités territoriales mentionnés à l'alinéa

précédent en ce domaine font foi jusqu'à preuve contraire.

Les contraventions aux dispositions des règlements sanitaires relatives à la propreté des voies et espaces publics peuvent être également relevées par les agents spécialement habilités à constater par procès-verbaux les contraventions aux dispositions du code de la route concernant l'arrêt ou le stationnement des véhicules.

Article L1312-2

Modifié par [Ordonnance n°2000-916 du 19 septembre 2000 - art. 3 \(V\) JORF 22 septembre 2003 en vigueur le 1er janvier 2002](#)

Le fait de faire obstacle à l'accomplissement des fonctions des agents du ministère chargé de la santé ou des collectivités territoriales mentionnés à l'article L. 1312-1 est puni de trois mois d'emprisonnement et de 3750 euros d'amende.

Livre IV - Administration générale de la santé - Titre II - Administrations - Chapitre Ier : Services de l'État

Article L1421-4

(Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 - JO du 11 août 2004)

Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève :

1° De la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées, en application du chapitre Ier du titre Ier du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances ;

2° De la compétence de l'Etat dans les autres domaines sous réserve des compétences reconnues aux autorités municipales par des dispositions spécifiques du présent code ou du code général des collectivités territoriales.

CODE PENAL

LIVRE Ier - Dispositions générales - TITRE III - Des peines - CHAPITRE Ier - De la nature des peines

Sous-section 4 : Des peines contraventionnelles

Article 131-13

Modifié par [Loi n°2005-47 du 26 janvier 2005 - art. 9 JORF 27 janvier 2005 en vigueur le 1er avril 2005](#)

Constituent des contraventions les infractions que la loi punit d'une amende n'excédant pas 3 000 euros.

Le montant de l'amende est le suivant :

1° 38 euros au plus pour les contraventions de la 1re classe ;

2° 150 euros au plus pour les contraventions de la 2e classe ;

3° 450 euros au plus pour les contraventions de la 3e classe ;

4° 750 euros au plus pour les contraventions de la 4e classe ;

5° 1 500 euros au plus pour les contraventions de la 5e classe, montant qui peut être porté à 3 000 euros en cas de récidive lorsque le règlement le prévoit, hors les cas où la loi prévoit que la récidive de la contravention constitue un délit.

NOTA:

Loi n° 2005-47, article 11 : Ces dispositions entrent en vigueur le premier jour du troisième mois suivant sa publication. Toutefois, les affaires dont le tribunal de police ou la juridiction de proximité sont régulièrement saisis à cette date demeurent de la compétence de ces juridictions.

CODE DE PROCEDURE PENALE
Livres Ier - De l'exercice de l'action publique et de l'instruction
Titre Ier - Des autorités chargées de l'action publique
et de l'instruction
Chapitre Ier - De la police judiciaire
Section I - Dispositions générales

Article 12

La police judiciaire est exercée, sous la direction du procureur de la République, par les officiers, fonctionnaires et agents désignés au présent titre.

Section II - Des officiers de police judiciaire

Article 16

Ont la qualité d'officier de police judiciaire :

1° Les maires et leurs adjoints ;

2° Les officiers et les gradés de la gendarmerie, les gendarmes comptant au moins trois ans de service dans la gendarmerie, nominativement désignés par arrêté des ministres de la justice et de la défense, après avis conforme d'une commission ;

3° Les inspecteurs généraux, les sous-directeurs de police active, les contrôleurs généraux, les commissaires de police ; les fonctionnaires titulaires du corps de commandement et d'encadrement de la police nationale, et les fonctionnaires stagiaires du corps de commandement et d'encadrement déjà titulaires de cette qualité nominativement désignés par arrêté des ministres de la justice et de l'intérieur, après avis conforme d'une commission ;

4° Les fonctionnaires du corps de maîtrise et d'application de la police nationale comptant au moins trois ans de services dans ce corps, nominativement désignés par arrêté des ministres de la justice et de l'intérieur, après avis conforme de la commission mentionnée au 3°.

La composition des commissions prévues aux 2° à 4° sera déterminée par un décret en Conseil d'État pris sur le rapport du ministre de la justice et des ministres intéressés.

Ont également la qualité d'officier de police judiciaire les personnes exerçant des fonctions de directeur ou sous-directeur de la police judiciaire relevant du ministre de l'intérieur et de directeur ou sous-directeur de la gendarmerie au ministère des armées.

Les fonctionnaires mentionnés aux 2° à 4° ci-dessus ne peuvent exercer effectivement les attributions attachées à leur qualité d'officier de police judiciaire ni se prévaloir de cette qualité que s'ils sont affectés à un emploi comportant cet exercice et en vertu d'une décision du procureur général près la cour d'appel les y habilitant personnellement. L'exercice de ces attributions est momentanément suspendu pendant le temps où ils participent, en unité constituée, à une opération de maintien de l'ordre. Lorsqu'ils appartiennent à un service dont la compétence excède le ressort de la cour d'appel, la décision d'habilitation est prise par le procureur général près la cour d'appel du siège de leur fonction.

Toutefois, les fonctionnaires visés au 4° ne peuvent recevoir l'habilitation prévue à l'alinéa précédent que s'ils sont affectés soit dans un service ou une catégorie de services déterminés en application de l'article 15-1 et figurant sur une liste fixée par arrêté des ministres de la justice et de l'intérieur, soit, à titre exclusif, dans une formation d'un service mentionnée par le même arrêté.

Les conditions d'octroi, de retrait et de suspension pour une durée déterminée de l'habilitation prévue par le précédent alinéa sont fixées par décret en Conseil d'État pris sur le rapport du ministre de la justice et des ministres intéressés.

Article 19

Les officiers de police judiciaire sont tenus d'informer sans délai le procureur de la République des crimes, délits et contraventions dont ils ont connaissance. Dès la clôture de leurs opérations, ils doivent lui faire parvenir directement l'original ainsi qu'une copie certifiée conforme des procès-verbaux qu'ils ont dressés ; tous actes et documents y relatifs lui sont en même temps adressés ; les objets saisis sont mis à sa disposition.

Les procès-verbaux doivent énoncer la qualité d'officier de police judiciaire de leur rédacteur.

CODE GENERAL
DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
LIVRE II
ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX
TITRE Ier - POLICE
CHAPITRE II - Police municipale

Article L2212-1

Le maire est chargé, sous le contrôle administratif du représentant de l'État dans le département, de la police municipale, de la police rurale et de l'exécution des actes de l'État qui y sont relatifs.

Article L2212-2

La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique. Elle comprend notamment :

1° Tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoyage, l'éclairage, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des édifices menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des édifices qui puisse nuire par sa chute ou celle de rien jeter qui puisse endommager les passants ou causer des exhalaisons nuisibles ainsi que le soin de réprimer les dépôts, déversements, déjections, projections de toute matière ou objet de nature à nuire, en quelque manière que ce soit, à la sûreté ou à la commodité du passage ou à la propreté des voies susmentionnées ;

2° Le soin de réprimer les atteintes à la tranquillité publique telles que les rixes et disputes accompagnées d'ameutement dans les rues, le tumulte excité dans les lieux d'assemblée publique, les attroupements, les bruits, y compris les bruits de voisinage, les rassemblements nocturnes qui troublent le repos des habitants et tous actes de nature à compromettre la tranquillité publique ;

3° Le maintien du bon ordre dans les endroits où il se fait de grands rassemblements d'hommes, tels que les foires, marchés, réjouissances et cérémonies publiques, spectacles, jeux, cafés, églises et autres lieux publics ;

4° L'inspection sur la fidélité du débit des denrées qui se vendent au poids ou à la mesure et sur la salubrité des comestibles exposés en vue de la vente ;

5° Le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre ou de rochers, les avalanches ou autres accidents naturels, les maladies épidémiques ou contagieuses, les épizooties, de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure ;

6° Le soin de prendre provisoirement les mesures nécessaires contre les personnes atteintes de troubles mentaux dont l'état pourrait compromettre la morale publique, la sécurité des personnes ou la conservation des propriétés

7° Le soin d'obvier ou de remédier aux événements fâcheux qui pourraient être occasionnés par la divagation des animaux malfaisants ou féroces ;

8° Le soin de réglementer la fermeture annuelle des boulangeries, lorsque cette fermeture est rendue nécessaire pour l'application de la législation sur les congés payés, après consultation des organisations patronales et ouvrières, de manière à assurer le ravitaillement de la population.

BIBLIOGRAPHIE :

- *RSD de la Drome, arrête du 6 décembre 1979.*
- *Habitat, Guide d'intervention et d'information , DDASS et DRASS de Basse et Haute-Normandie.*
- *Opuscule "Maires", Agir contre l'habitat indigne - Le pouvoir des maires. PNLHI*
- *Guide pénal "habitat indigne". PNLHI*
- *Vade-mecum. PNLHI*

SITES INTERNET :

Pôle National de lutte contre l'habitat indigne :

<http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr>

Guide habitat DRASS Bretagne :

<http://ars.bretagne.sante.fr/Habitat.92233.0.html>

Guide d'information et d'intervention en habitat – DRASS Rhône-Alpes :

<http://ars.rhonealpes.sante.fr/Habitat.85451.0.html>

Agence Nationale d'Information sur le Logement :

<http://www.anil.org>

ADRESSES UTILES :

- **ARS RHONE-ALPES, DELEGATION TERRITORIALE DE LA DROME**

Service Environnement et santé

13 avenue Maurice Faure – BP 1126 – 26011 VALENCE Cédex

Tél. : 04.75.79.71.00

E-mail : ars-dt26-environnement-sante@ars.santefr

- **Direction Départementale des Territoires**

SLVRU / Logement Durable

4 place Laennec BP 1013 – 26015 VALENCE Cedex

Tél: 04 81 66 80 00

- **CALD MOUS LHI**

44 rue Faventines BP 1022 – 26010 VALENCE Cedex

Tél: 04 75 79 04 29

- **Conseil Général de la Drôme**

Direction des solidarités

13 av maurice Faure – BP1132 – 26011 VALENCE Cedex

Tél: 04 75 82 43 64

- **Caisses d'allocations Familiales de la Drôme**

10 rue Marcel Barbu – 26023 VALENCE Cedex 9

- **Association Départementale d'Information sur le Logement (A.D.I.L.)**

44, rue Faventines B.P. 1022 – 26010 VALENCE CEDEX

Tél. : 04-75-79-04-04