

Octobre 2015

La lutte contre l'habitat indigne

Guide pratique à l'usage des maires

« Constituent un habitat indigne les locaux ou les 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 ».

– Article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990
visant à la mise en œuvre du droit au logement



Livret réalisé par l'Association des Maires des Vosges en partenariat avec
l'Agence Régionale de Santé Lorraine Délégation Territoriale des Vosges



AVANT-PROPOS

Vous trouverez ci-dessous des sites Internet sur lesquels il est possible de trouver une information fiable venant en complément de ce livret :

- **Règlement Sanitaire Départemental des Vosges (RSD)**
Ce règlement définit les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances, ainsi que les normes d'habitabilité à respecter.
www.vosges.pref.gouv.fr (rubrique « Politiques publiques / environnement »).
- **Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (DIHAL)**
La Dihal propose sur son site Internet des plaquettes de présentation et des guides pratiques sur l'habitat indigne, pour répondre aux besoins spécifiques des élus.
www.gouvernement.fr/publications-documents-de-la-dihal
- **Guide d'évaluation « qu'est ce qu'un logement décent ? »**
Réalisé par la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ce document a pour objet de permettre à quiconque de déterminer si un logement remplit les conditions réglementaires de décence.
www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/guide-du-logement-decent.pdf
- **Légifrance**
Tous les textes applicables en matière d'habitat (code de la santé publique, textes de loi, décrets d'application...) sont disponibles sur le site www.legifrance.gouv.fr
- **Agence Nationale de l'Habitat : ANAH**
L'ANAH a pour mission de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements. Elle apporte une assistance technique au montage de programmes des collectivités et subventionne les propriétaires qui réalisent certains travaux.
De nombreuses brochures d'information sont disponibles sur le site : www.anah.fr
- **Agence Nationale pour l'Information sur le Logement : ANIL**
L'ANIL est une association de type loi 1901 qui diffuse de l'information dans le domaine du logement. De nombreuses informations sur le site : www.anil.org
- **Association des Maires des Vosges**
Sur simple demande, il est possible d'obtenir la version dématérialisée de ce livret et ses annexes auprès de l'Association des Maires des Vosges : cjoly@vosges.fr

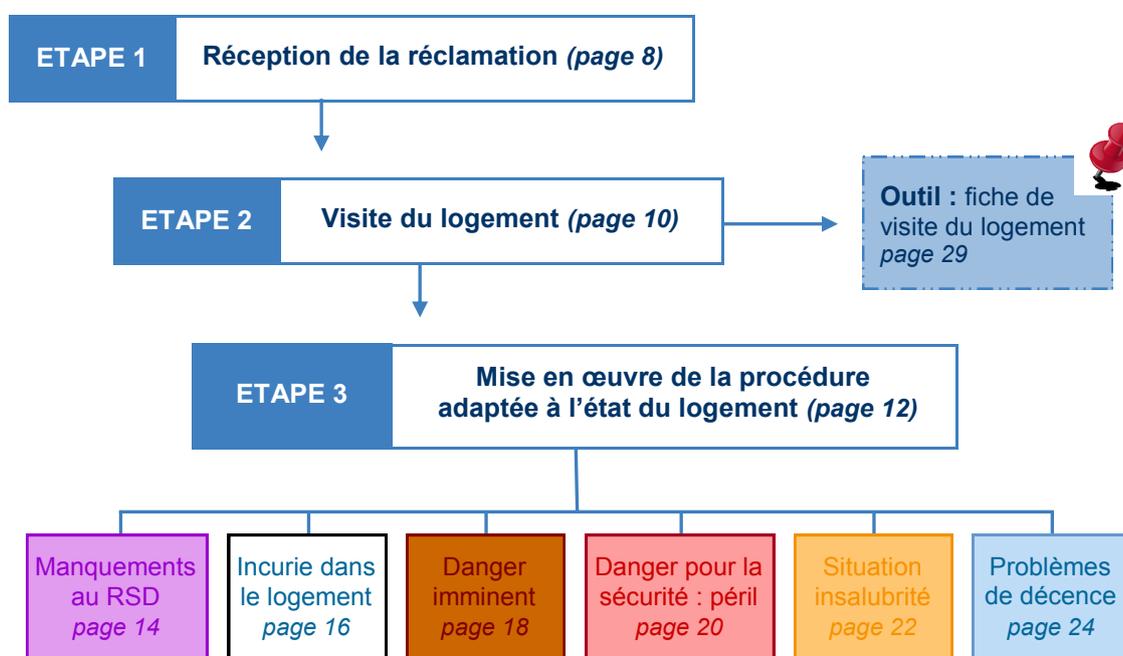
SOMMAIRE



Préfet, ARS, maire... qui fait quoi ? (page 7)



Comment gérer une réclamation liée à l'habitat ?



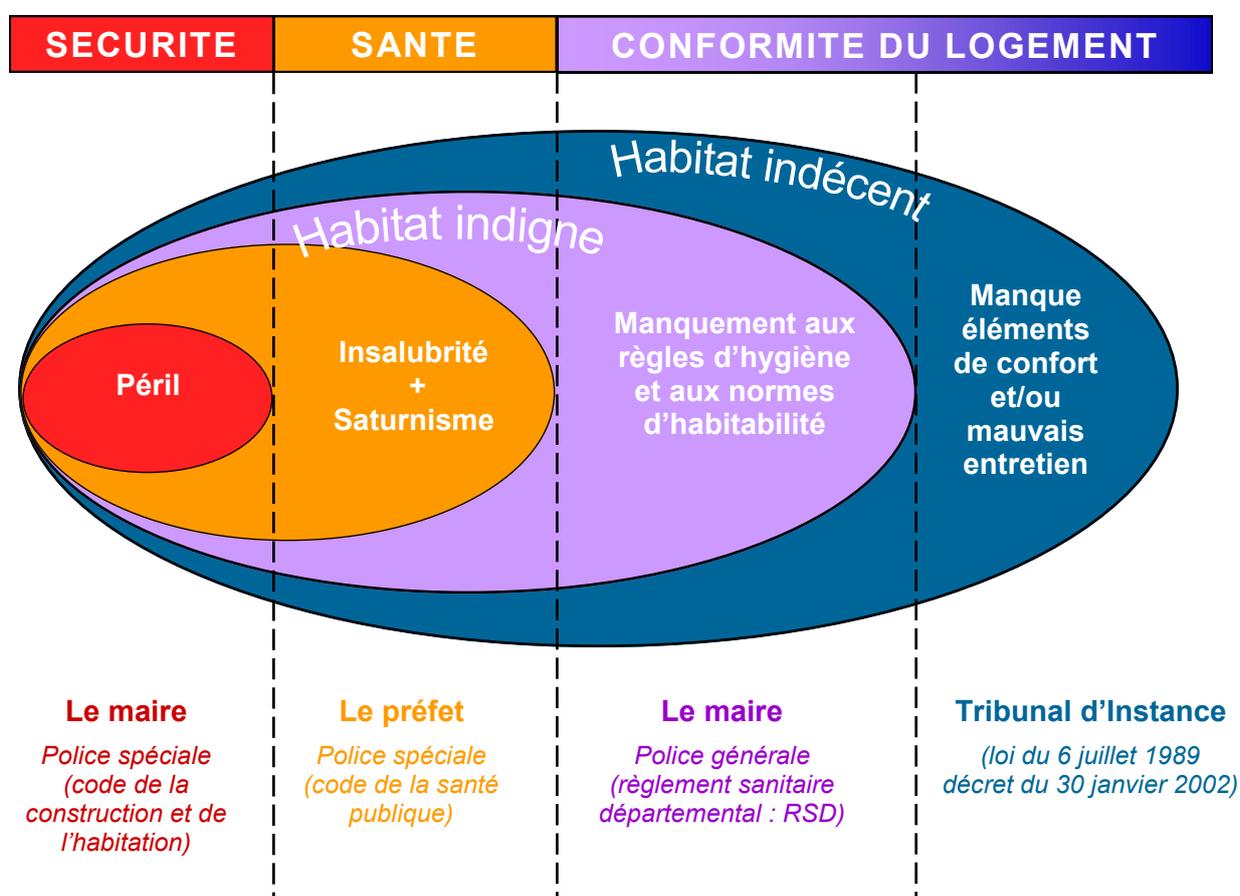
Les annexes

1. Adresses et contacts utiles *page 28*
2. Fiche à utiliser lors de la visite du logement *page 29*
3. Principales dispositions réglementaires *page 33*
4. Entretien du logement et réparations locatives *page 34*
5. Bon à savoir : chauffage et ventilation du logement *page 35*
6. Manquements au RSD : modèles de courriers *page 36*
7. Accumulation de déchets : modèles de courriers *page 50*

Qui fait quoi ?

L'habitat indigne, une compétence partagée

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



Cumul de procédures

- Il peut arriver qu'un logement présente à la fois un risque pour la santé des occupants (habitat indigne) et un risque pour la sécurité des occupants (procédure de péril). **Il faudra alors mener de front les deux procédures pour mettre fin à l'indignité du logement et au péril.**

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

Au titre de ses pouvoirs de police générale, 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.

Au-delà de ses obligations légales, **le maire est un acteur de terrain incontournable** : il constitue le relais de proximité idéal pour la détection et le signalement des situations anormales et joue bien souvent un rôle de médiation entre l'occupant et le propriétaire.

Une action concertée avec une pluralité d'acteurs

Les causes de l'habitat indigne sont variées : logement non conforme, dégradations liées au mode d'occupation du logement, 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 (*situation de précarité*), financier (*charges liées au logement, ressources de l'occupant et du propriétaire*), juridique (*statut de l'occupant, régime de copropriété*) ou relationnel (*conflit de personnes*).

L'action du maire sera rarement isolée, une pluralité d'acteurs intervenant dans ces domaines (Conseil Départemental des Vosges, Caisse d'Allocations familiales, Agence Régionale de Santé, Direction Départementale des Territoires, associations locales...).

Une action menée sur le long terme

Des mois et plusieurs interventions sont généralement 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 respective des propriétaires et des occupants.

Cela implique d'organiser l'action et les services communaux en conséquence.

Etape 1

Gestion de la réclamation

Privilégier la médiation à la coercition

Rencontrer les personnes et négocier

Parce qu'une démarche amiable sera toujours plus rapide et efficace qu'une procédure judiciaire ou administrative, 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 même au cours de la procédure administrative.

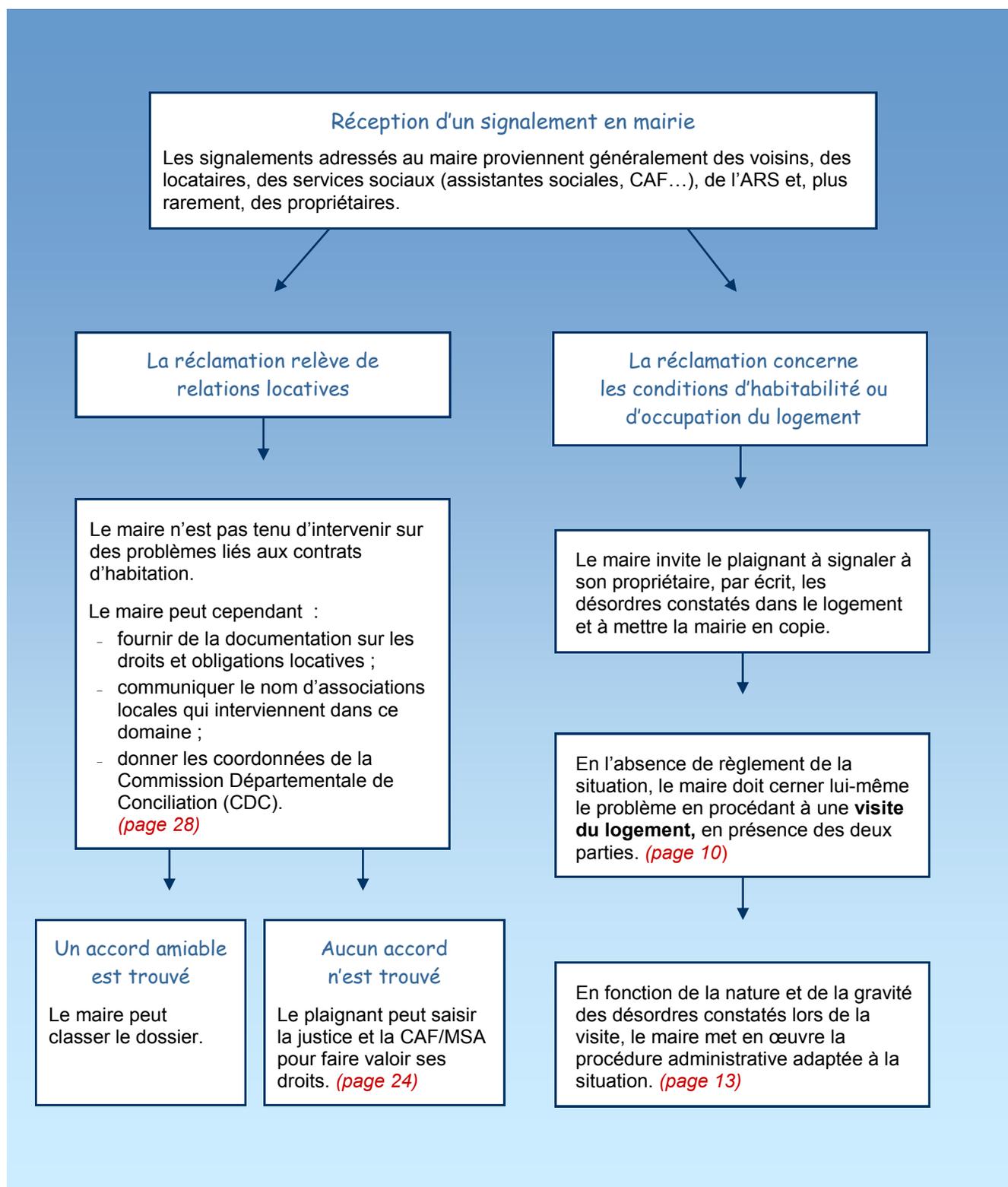
Une intervention progressive du maire

Le fait d'accroître progressivement son intervention permet au maire de jouer sur la crainte des propriétaires d'être soumis à une procédure contraignante. En effet, **la simple menace d'une intervention publique** est suffisamment dissuasive pour régler la majorité des réclamations.

Le maire va tout d'abord inviter le plaignant à se mettre en relation avec son propriétaire. Si cela ne suffit pas, le maire va **se rendre sur place**, en présence des deux parties, afin de contrôler le logement et d'exiger la réalisation des travaux rendus nécessaires par l'état du logement.

Ce n'est que s'il n'est pas mis fin aux désordres, ou s'ils sont d'une trop grande gravité, que le maire entamera une **procédure administrative**.

« En matière d'habitat dégradé,
le traitement des dossiers relève généralement
d'un compromis réaliste entre l'inacceptable et l'idéal »



Etape 2

Visite du logement

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

Un logement qui protège des accidents et des intoxications

- installations électriques sécurisées ;
- appareils à combustion correctement conçus et entretenus pour éviter les risques (notamment d'intoxication au monoxyde de carbone) ;
- revêtements intérieurs entretenus pour éviter tout risque lié aux peintures au plomb ;
- construction équipée et entretenue pour éviter les chutes (fenêtres, escaliers, balcons).

Un logement bien dimensionné, bien organisé, bien éclairé

- surface et volume suffisants (9 m² par pièce principale et 7 m² par chambre sous 2,20m de hauteur) ;
- éclairage naturel suffisant ;
- communication aisée entre les pièces ;
- pas de communication directe entre les WC et la cuisine.

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

- fondations solides ;
- charpente solide et couverture 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 qui permet l'hygiène des personnes et la propreté des locaux

- alimentation en eau potable et chaude ;
- équipements sanitaires : lavabo, évier, WC, douche/baignoire ;
- évacuation des eaux usées ;
- évacuation des déchets.

Objectifs poursuivis lors de la visite

La visite du logement, une étape clef de la procédure qui doit permettre au maire de :

Rencontrer l'occupant et le propriétaire du logement

La visite du logement est le moment propice pour proposer une médiation et négocier les bases d'un accord amiable.

Le fait que le maire se rende sur place permet de faire prendre conscience au propriétaire de la gravité de la situation et de reconnaître les nuisances et les troubles subis par l'occupant. C'est aussi l'occasion de rappeler à l'occupant et au propriétaire du logement, leurs droits et devoirs respectifs.

Déterminer la nature et la gravité des désordres constatés dans le logement

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

Il doit être capable de déterminer si le traitement de la réclamation relève de simples difficultés locatives (problème de décence), de l'exercice de ses pouvoirs de police de maire (manquements au RSD, procédure de péril) ou de la compétence du Préfet (insalubrité, risque sanitaire ponctuel pour la santé).

Bien anticiper et préparer la visite

Visiter un logement, c'est entrer dans l'intimité des personnes.

En principe, le contrôle du logement doit se limiter à un strict examen technique du bâti, mais il arrivera très souvent que le maire doive également faire face à la situation sociale de l'occupant et/ou aux rapports conflictuels qu'il entretient avec son propriétaire.

D'un point de vue pratique, il est conseillé de :

- inviter le propriétaire et les occupants ;
- se rendre sur place accompagné de l'adjoint délégué à l'habitat, d'un conseiller municipal ou d'un agent des services techniques ;
- se munir du matériel adéquat (grille de visite, lampe torche, appareil photo, mètre...) ;
- se munir du Règlement Sanitaire Départemental des Vosges ;
- se munir de la fiche « entretien du logement et réparations locatives ». (page 34)

Si la situation est tendue, le maire peut rappeler que la visite ne concerne que le bâti et que les relations locatives relèvent de la Commission Départementale de Conciliation (CDC) ou du juge.

Principaux points à surveiller une fois sur place :

Ces éléments sont responsables de 95 % des réclamations :

- la ventilation (attention toute particulière pour les pièces de service : salle de bain, cuisine et toilettes) ;
- les installations de chauffage (périodicité de l'entretien, ramonage des conduits, dispositif de ventilation de la pièce), sans oublier les chauffages d'appoint (notamment au pétrole et gaz) ;
- la sécurité de l'installation électrique (différentiel 30 mA) ;
- les infiltrations : examen attentif des toitures, des cheminées et des murs ;
- le fonctionnement des installations d'assainissement et d'adduction d'eau ;
- les dispositifs de retenue des personnes tels que les gardes corps, escaliers et balcons (exemple : pour les fenêtres situées à l'étage et dont la base est inférieure à 90 cm du sol, des protections sont obligatoires).

Etape 3

Choix de la procédure

Ne pas agir, c'est laisser perdurer des situations qui, par nature, ne peuvent que continuer à s'aggraver

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 ci-après).

Il faut savoir que, dans le département, l'essentiel des réclamations liées à l'habitat dégradé relève de manquements aux règles minimales d'hygiène et de sécurité fixées dans le Règlement Sanitaire Départemental. **Autrement dit, 95% des réclamations relèvent de la compétence du maire.**

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

- **si l'état du logement nécessite une action au titre du code de la santé publique**, le maire doit solliciter sans délai l'intervention de l'ARS (risque imminent pour la santé, habitat insalubre, logement installé dans une cave ou des combles, locaux impropres par nature à l'habitation, sur-occupation manifeste du fait du propriétaire...).
- **lorsque le maire a des doutes sur la qualification des désordres** constatés dans le logement, il peut solliciter l'ARS afin d'obtenir un avis au vu de la grille de visite qu'il a remplie et, en cas de forte suspicion d'insalubrité, une contre-visite du logement par un technicien de l'ARS.
- **si la situation nécessite un accompagnement social** en complément des travaux de mise aux normes du logement, le maire peut contacter le Conseil Départemental des Vosges ou le Centre Médico-Psychologique de proximité.



Quelque soit le stade de la procédure, il est bon de rappeler à l'occupant et au propriétaire qu'ils ont la possibilité d'éviter la mise en œuvre de l'action publique en convenant d'un arrangement amiable.

Situation du logement

Rôle du maire

Des manquements au RSD sont constatés

Les désordres ne mettent pas en danger la santé des occupants (gros œuvre solide et sain) mais ils sont source de nuisances (problèmes de chauffage, de ventilation, d'humidité, d'évacuation des eaux usées...).

Traiter les réclamations

Il reçoit les réclamations, les traite et veille à ce que les travaux de mise en conformité soient réalisés.

p. 14

Accumulation anormale de déchets

Accumulation anormale de déchets dans le logement ou ses abords (dépôt des poubelles en dehors des horaires de collecte, nuisances olfactives, présence de rongeurs ou d'insectes). Pour autant, la situation ne relève pas d'un risque sanitaire immédiat.

Mettre en œuvre la procédure

Le maire peut ordonner l'exécution d'office de travaux d'enlèvement et de nettoyage, mais ce genre de situation nécessite aussi un accompagnement social.

p. 16

La situation nécessite une réponse immédiate Danger sanitaire ponctuel

L'état du logement rend impossible le maintien des occupants dans les lieux (installation électrique très dangereuse, risque d'intoxication au monoxyde de carbone...).

Alerter l'ARS

Le maire adresse sans délai son rapport de visite à l'ARS qui, par délégation du Préfet de département, traite le dossier.

p. 18

Risques pour la sécurité des personnes Procédure de péril

Le logement présente un risque pour la sécurité des occupants (plancher affaissé, plafond bombé, escalier sans barre, poutre pourrie, absence de barre aux fenêtres des étages) ou la sécurité des riverains (murs fissurés, cheminée branlante, tuiles détachées).

Mettre en œuvre la procédure

Le maire est seul compétent pour mettre en œuvre les procédures de péril (ordinaire ou imminent).

p. 20

Risque pour la santé des personnes Logement insalubre

Le logement présente des désordres portant atteinte à la santé des occupants ou du voisinage. Il s'agit de situations spécifiques ou particulièrement dangereuses.

Alerter l'ARS (traitement ou contre-visite)

Le maire adresse sans délai son rapport de visite à l'ARS qui, par délégation du Préfet de département, traite le dossier.

p. 22

Absence d'éléments d'équipements et de confort Logement non décent

Le logement ne dispose pas des caractéristiques minimales de surface, d'équipement et de confort requis.

Informier et conseiller

Le maire n'est pas tenu d'agir, mais il peut informer et conseiller, voire jouer un rôle de conciliateur afin de contribuer à un accord amiable.

p. 24

1

Manquements au Règlement Sanitaire Départemental

<p>Autorité compétente :</p>	<p>Le maire est chargé de veiller au respect des règles minimales d'hygiène, de sécurité et de salubrité figurant dans le Règlement Sanitaire Départemental des Vosges (RSD).</p>
<p>Fondement juridique :</p>	<p>Article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales : <i>« La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques ».</i></p> <p>Article L.1421-4 du code de la santé publique : <i>« 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. »</i></p>
<p>Définition :</p>	<p>Malgré un gros œuvre solide et sain, un logement peut comporter des défauts sources de gêne, voire de nuisances, pour les occupants. Ces manquements représentent la majeure partie des cas d'habitat indigne.</p> <p>Exemple : ventilation absente ou défectueuse, problèmes d'humidité, moisissures, insuffisance du chauffage, installation électrique défectueuse, dégradations résultant d'un manque d'entretien, présence de nuisibles....</p>
<p>Procédure à mettre en œuvre :</p>	<p>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.</p> <p>Dans un second 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.</p>
<p>Bon à savoir :</p>	<p>Le RSD est consultable et téléchargeable depuis le site Internet de la Préfecture des Vosges : www.vosges.pref.gouv.fr (« Politiques publiques / environnement »). Attention aux versions papiers conservées en mairie et qui ne sont pas forcément à jour...</p> <p>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 € (contravention de 3^{ème} classe), sur saisie du Procureur de la République.</p>

Les manquements au RSD

Si l'état du logement se dégrade en cours de procédure, le maire peut être amené à initier une autre procédure (insalubrité, péril, danger sanitaire ponctuel).

Le maire contrôle le logement et tente une médiation

Le maire contrôle le logement en présence de l'occupant et du propriétaire.

Il rédige un **rapport de visite** dans lequel :

- il consigne les manquements et les désordres constatés ;
- il indique au propriétaire les travaux de mise en conformité requis et fixe un **délaï d'exécution** ;
- il rappelle les bonnes conditions d'occupation du logement à l'occupant ;
- il indique les engagements respectifs pris par le propriétaire et l'occupant.

Le rapport du maire est ensuite adressé au propriétaire et à l'occupant.

Le maire s'assure de la bonne réalisation des travaux

A l'issue du délai imparti, le maire se rend sur place (si possible en présence du propriétaire) pour contrôler le logement et s'assurer que les travaux ont été réalisés et qu'ils sont suffisants.

Les engagements pris par les parties sont respectés

Le maire dresse un constat et peut clore le dossier.

Les engagements pris par les parties n'ont pas été respectés

Mise en demeure du maire

Par lettre recommandée avec AR, le maire met en demeure le propriétaire d'effectuer, **sous délai**, les travaux de mise aux normes requis.

A l'issue du délai imparti, le maire procède à une nouvelle visite de contrôle. Si les travaux n'ont toujours pas été réalisés ou restent insuffisants, le maire adresse une seconde mise en demeure, cette fois, sous la forme d'un **arrêté municipal**.

Procès-verbal d'infraction

A l'issue du délai imparti, si les travaux n'ont pas été réalisés ou restent insuffisants, le maire dresse un **procès-verbal d'infraction** pour manquements au RSD. Ce PV est transmis au Procureur de la République afin d'engager des poursuites pénales.

Des modèles de courriers sont fournis pour chaque étape de la procédure !
(pages 36 à 49)

2

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



Il s'agit d'une présentation synthétique



Pour tout complément sur ce point, la DIHAL a réalisé un guide intitulé « agir face aux situations d'incurie dans le logement » et téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.gouvernement.fr/publications-documents-de-la-dihal>

<p>Autorité compétente :</p>	<p>Le maire intervient au titre de ses pouvoirs de police générale, du Règlement Sanitaire Départemental et du code de l'environnement.</p>
<p>Fondement juridique :</p>	<p>Article 23-1 du Règlement Sanitaire Départemental des Vosges : <i>« Dans les logements et leurs dépendances, tout occupant ne doit entreposer ou accumuler ni détritrus, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermine et rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident. »</i></p> <p>Article L.541-3 du code de l'environnement : <i>« Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur des déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé. »</i></p>
<p>Définition :</p>	<p>L'accumulation de déchets 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 vermine et rongeurs) et augmenter les risques d'incendies ou d'accidents.</p> <p>Le recours à cette procédure doit être justifié : il faut s'assurer que les déchets sont bien abandonnés ou déposés contrairement aux prescriptions légales et au règlement de service de collecte des déchets ménagers.</p>
<p>Bon à savoir :</p>	<p>Lorsque l'accumulation est si anormale qu'elle en devient dangereuse, le maire peut adresser son rapport de visite à l'ARS qui, par délégation du Préfet de département, met en œuvre la procédure de « danger sanitaire ponctuel » inscrite dans le code de la santé publique (<i>page 18</i>).</p> <p>Le plus souvent, ces situations sont révélatrices d'une détresse des personnes : un accompagnement social et psychologique est à envisager en parallèle, notamment avec le Centre Médical Psychologique, le « CMP ».</p> <p>Le propriétaire du logement doit être informé des désordres constatés (il peut saisir le tribunal d'instance).</p> <p>La Société Protectrice des Animaux (SPA) peut également intervenir si des animaux sont menaçants ou en danger.</p>

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, ses dépendances et/ou ses abords, le maire en fait état dans son **rapport de visite**.

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

- rappelle les anomalies constatées dans le logement ;
- 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 d'un mois** et se faire assister par un conseil ou un mandataire.

Si la situation nécessite un accompagnement social, le maire peut contacter le CMP dont dépend la commune et le Conseil Départemental si des enfants sont présents.

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 bien été réalisées.

L'occupant a effectué les mesures prescrites

Le maire peut clore le dossier.

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 voies et délais 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).



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).

3

Danger sanitaire ponctuel (*danger imminent*)



Il s'agit d'une présentation synthétique

- Pour tout complément, consulter le vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux » à l'adresse suivante :
- <http://www.gouvernement.fr/publications-documents-de-la-dihal>

<p>Autorité compétente :</p>	<p>Le Préfet édicte l'arrêté, mais c'est le maire qui, au nom de l'Etat, est chargé de son exécution.</p>
<p>Fondement juridique :</p>	<p>Article L.1311-4 du code de la santé publique : « <i>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</i> ».</p>
<p>Situations pour lesquelles le maire doit contacter l'ARS :</p>	<p>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...).</p> <p>Risque d'intoxication au plomb (saturnisme) : l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949, les peintures sont dégradées et présence de mineurs.</p> <p>Accumulation anormale de déchets : l'accumulation a atteint un tel degré qu'elle en présente un danger imminent pour la santé publique.</p> <p>Installation électrique qui présente un grave danger d'électrocution</p>
<p>Bon à savoir :</p>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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...).</p>
<p>Aspect financier :</p>	<p>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 négligeant par un titre de perception, dont le recouvrement se fait comme en matière de contributions directes.</p> <p>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.</p>

Le danger sanitaire ponctuel

Le maire 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 et à l'occupant et transmis au maire pour exécution*) : l'arrêté met en demeure le propriétaire 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 contribution directe. Si le propriétaire ne peut pas être identifié, la créance finale sera à la charge de l'Etat.



Coordonnées de l'ARS DT88

Parc d'activités Le Saut-Le-Cerf
4, avenue du Rose-Poirier
88060 EPINAL
Tél : 03 83 39 79 79
Fax : 03 29 64 66 92

4

Les procédures de péril



Il s'agit d'une présentation synthétique

Pour tout complément, consulter le vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux » à l'adresse suivante : <http://www.gouvernement.fr/publications-documents-de-la-dihal>

Autorité compétente :	Le maire, au titre de son pouvoir de police spéciale (article L.2213-24 du code général des collectivités territoriales).
Fondement juridique :	Articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation : « <i>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.</i> »
Définition :	<ol style="list-style-type: none"> <i>le danger provient d'un immeuble bâti</i> 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... <i>l'immeuble présente un danger réel et actuel (atteinte à la solidité de l'édifice)</i> L'origine du péril peut provenir d'un défaut d'entretien, de vices de construction ou de la vétusté de l'immeuble. Par contre, si l'origine est extérieure (catastrophe naturelle, mouvements de terrain...) ou si la menace n'est qu'éventuelle, le maire ne peut pas engager la procédure de péril. <i>l'immeuble compromet la sécurité publique</i> 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 simplement susceptibles de pénétrer dans l'immeuble (ex : enfants qui jouent dans des ruines).
Le choix de la procédure dépend de la gravité de la situation :	<p>La procédure de péril imminent : réservée aux situations d'urgence, elle permet un traitement rapide de la situation (il faut compter 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.</p> <p>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 laps de temps plus long, cette procédure permet de mettre durablement fin au danger.</p> <p>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. A l'inverse, la procédure de péril imminent peut être complétée par celle du péril ordinaire pour mettre définitivement fin aux désordres constatés.</p>
Bon à savoir :	<p>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.</p> <p>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 sécurité des tiers.</p>

Les procédures de péril

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

PROCEDURE DE PERIL ORDINAIRE

Procédure contradictoire

1. 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 (deux pour les copropriétés).

2. 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.

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 mainlevée** ;
- si les travaux n'ont pas été réalisés ou s'ils sont insuffisants, le maire adresse une mise en demeure au propriétaire et lui fixe un nouveau délai. A l'issue de ce délai, si les travaux n'ont toujours pas été réalisés, le maire pourra ordonner **l'exécution d'office**.

PROCEDURE DE PERIL IMMINENT

Saisie du Tribunal administratif

Le maire adresse un courrier d'avertissement au propriétaire et, dans le même temps, il 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, cette fois-ci 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 (par exemple, une mesure de relogement).

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

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 mainlevée** ;
- si les travaux n'ont pas été réalisés ou s'ils sont insuffisants, le maire ordonne leur **l'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



Il s'agit d'une présentation synthétique

Pour tout complément, consulter le vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux » à l'adresse suivante : <http://www.gouvernement.fr/publications-documents-de-la-dihal>

<p>Autorité compétente :</p>	<p>La lutte contre l'insalubrité relève de la police spéciale du Préfet.</p>
<p>Fondement juridique :</p>	<p>Article L.1331-26 du code de la santé publique : <i>« 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 ».</i></p>
<p>Définition :</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Situations pour lesquelles le maire doit automatiquement contacter l'ARS :</p>	<p>Les problèmes rencontrés sont d'une telle gravité que le logement ne peut être considéré comme habitable sans risque pour la santé de ses occupants Exemple : nombreux manquements aux règles d'hygiène et de salubrité mettant manifestement en danger la santé des occupants.</p> <p>Le logement présente de graves défauts d'aménagements intérieurs Exemple : le logement ne comporte pas de pièces principales présentant une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m et une superficie d'au moins 9 m² (et 7 m² pour les autres pièces).</p> <p>Le logement est impropre par nature à l'habitation ou rendu dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite. Il s'agit des logements aménagés dans des caves, des sous-sols ou des combles, des logements sans fenêtre et ceux qui sont impropres à l'habitation (garages, cabanes de jardin, ateliers...), des logements d'habitation utilisés comme atelier ou lieu de stockage, ainsi que des logements sur-occupés du fait du logeur.</p> <p>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 au Règlement Sanitaire Départemental (isolation suffisante, cloisonnement, hauteur sous plafond suffisante, éclairage suffisant, accès sécurisé....).</p>

Le logement insalubre



En 2012, dans le département des Vosges, deux procédures d'insalubrité ont été menées : les autres dossiers ont été gérés par les maires (RSD, péril...).

Le maire saisit l'ARS

A l'issue de la visite du logement, si le maire a de fortes suspicions d'insalubrité, il transmet sans délai 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 qualifié 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 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.

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 des travaux** peut être ordonnée.



Coordonnées de l'ARS DT88

Parc d'activités Le Saut-Le-Cerf
4, avenue du Rose-Poirier
88060 EPINAL
Tél : 03 83 39 79 79
Fax : 03 29 64 66 92

6

Le logement non décent



Cette brochure comporte notamment une grille d'évaluation qui permet au locataire de déterminer si son logement remplit les conditions de décence : www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/guide-du-logement-decent.pdf

La DIHAL a publié un guide à destination des occupants, dans lequel figurent des modèles type de courriers : <http://www.gouvernement.fr/publications-documents-de-la-dihal>



<p>Autorité compétente :</p>	<p>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. Le maire peut renseigner et diffuser de l'information, mais il n'a pas à intervenir directement dans la gestion du dossier.</p>
<p>Fondement juridique :</p>	<p>Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : <i>« 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. »</i></p> <p>Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 : il détermine les caractéristiques minimales que tout logement décent doit remplir.</p> <p>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).</p>
<p>Définition :</p>	<p>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 éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à un usage d'habitation (chauffage, alimentation en eau, évacuation des eaux usées, cuisine, installation sanitaire dans le logement, réseau électrique aux normes...).</p>
<p>Bon à savoir :</p>	<p>En la matière, les procédures judiciaires sont rares : les longs délais pour obtenir une décision de justice freinent les locataires. Ceux-ci préfèrent généralement se tourner vers le maire, afin qu'il agisse au titre de ses pouvoirs de police (RSD).</p> <p>La contestation de la décence ne porte pas atteinte au bail : le loyer et les charges locatives doivent continuer à être honorés. Seul le juge peut exonérer le locataire du paiement du loyer !</p> <p>Allocations de logement : afin d'inciter les bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité, la loi ALUR du 24 mars 2014 et son décret d'application décret du 18 février 2015 durcissent les conditions de versement des allocations de logement. Désormais, les organismes contributeurs (CAF ou MSA) peuvent suspendre, voire conserver à titre définitif, le montant des allocations versé jusque là au propriétaire.</p> <p>Attention, cette faculté ne concerne que l'Allocation Logement Familiale (ALF) et l'Allocation Logement Sociale (ALS). L'Aide Personnalisée au Logement (APL) n'est pas concernée.</p>

Le logement non décent

Etape 1 : 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.



Etape 2 : le locataire contacte des organismes extérieurs

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

- il peut contacter des **associations** pour s'informer sur ses droits et obligations et pour bénéficier d'un accompagnement dans ses démarches (*page 28*) ;
- s'il bénéficie d'une aide au logement, il peut **saisir la CAF ou la MSA**. Depuis 2015, elles sont habilitées à contrôler les logements et, si la non-décence est avérée, elles peuvent enjoindre les propriétaires à procéder aux travaux de mise en conformité du logement, dans un délai maximal de 18 mois. Pendant ce délai, l'organisme contributeur conserve les allocations de logement. Le locataire n'est quant à lui redevable que de la part de loyer résiduelle (celle non couverte par l'allocation). A l'issue du délai imparti, et si le propriétaire n'a pas réalisé les travaux requis, la CAF (ou MSA) conserve définitivement le montant de l'allocation, sans que le propriétaire puisse réclamer à son locataire le paiement de la part non-perçue de loyers (c'est-à-dire le montant correspondant à l'allocation logement non versée).



Etape 3 : le locataire saisit le tribunal d'instance

Passé un délai de deux mois (voir étape 1), si le propriétaire ne réalise pas les travaux requis, le locataire peut saisir la Commission Départementale de Conciliation (*page 28*) ou le conciliateur de justice. Cette saisine n'est pas un préalable obligatoire 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'autre choix que de saisir le tribunal d'instance du lieu du domicile.



Un constat de l'état du logement par le maire ou un huissier est obligatoire avant la saisine du 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, voire même le suspendre totalement.

ANNEXES

Annexe 1 <i>page 28</i>	Adresses et contacts utiles
Annexe 2 <i>page 29</i>	Fiche à utiliser lors de la visite du logement
Annexe 3 <i>page 33</i>	Principales dispositions réglementaires
Annexe 4 <i>page 34</i>	Entretien du logement et réparations locatives
Annexe 5 <i>page 35</i>	Bon à savoir : chauffage et ventilation du logement
Annexe 6 <i>page 36</i>	Manquements au RSD : modèles de courriers
Annexe 7 <i>page 50</i>	Accumulation de déchets : modèles de courriers

Institutions locales

Direction Départementale des Territoires

- * anime la Commission Départementale de Conciliation en rapports localifs (CDC)
- * finance les travaux de réhabilitation de certains logements dans le cadre des aides de l'ANAH

22 à 26 avenue Dutac
88026 EPINAL Cedex
Tél : 03.29.69.12.12
ddt@vosges.gouv.fr

Conseil Départemental des Vosges

Pôle Développement des Solidarités
Service Insertion et logement
2, rue Grennevo
88026 Epinal cedex
Tél : 03.29.29.88.48
divs-secretariat-siege@cg88.fr

Agence Régionale de Santé de Lorraine Délégation Territoriale des Vosges

Parc d'activités Le Saut-Le-Cerf
4, avenue du Rose-Poirier
88050 Épinal
Tél : 03.83.39.79.79
ars-lorraine-dt88-vsse@ars.sante.fr

Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

4, avenue du rose poirier
Parc économique du Saut le Cerf - BP 61029
88050 EPINAL Cedex 09
Tél : 03.29.68.48.48

Caisse d'Allocations Familiales des Vosges

30 chemin de la belle aux bois dormant
88016 EPINAL Cedex 9
Tél : 0.810.25.88.10

Associations locales

AVIAL : Association Vosgienne d'Information et d'Aide sur le Logement

34 rue André Vitu
88026 EPINAL Cedex
Tél : 03.29.82.20.68
contact@avial.fr

CLCV : Consommation, Logement et Cadre de Vie 88

6 Quartier de la Madeleine – Bât A
Rue du Général Haxo 88000 EPINAL
Tél : 03.29.35.47.71
clcvud88@wanadoo.fr

CNL : Confédération Nationale du Logement

3, rue du Chapitre
88000 Epinal
Tél : 03.29.33.06.16

UNPI : Union Nationale de la Propriété Immobilière

1 place d'Avrinsart
88000 Epinal, A88
tacakieffer07@aol.com

CSF : Confédération Syndicale des Familles

1 place Avrinsart
88000 EPINAL
Tél : 03.29.35.16.81
csf.vosges@wanadoo.fr

UDAF : Union Départementale des Associations Familiales

5, quartier de la Magdeleine
88025 EPINAL Cedex
Tél : 03.29.82.36.03

UFC Que Choisir : Union Fédérale des Consommateurs

Maison des Associations
Bât. A 8, quartier de la Magdeleine
88000 EPINAL
Tél : 03.29.64.16.58

Fiche de visite

Si des questions accompagnées de ce symbole sont cochées, la fiche de visite doit être transmise sans délai à l'Agence Régionale de Santé - DT Vosges
 Les réponses soulignées et en gras indiquent un manquement au RSD.

Adresse :	Date de la visite :	
Type d'habitation : appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/> autre <input type="checkbox"/>	Personnes présentes (nom, prénom, qualité) :	
Logement n° : Etage : Type F :		
Occupant :		
Nombre d'adultes : enfants :		
Propriétaire (nom et adresse) :		
Agence/Notaire :		
Date entrée dans le logement :		
Bail : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		Loyer mensuel :
Etat des lieux : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		Meublé : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Dépôt de garantie : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		Aide au logement : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Diagnostic technique (DPE, CREP, amiante) : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	Impayés de loyer : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>	Suivi social : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> Tutelle : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

HUMIDITE ET RISQUES D'INFILTRATIONS

Article 29 RSD Article 33 RSD Article 27-2 RSD	<p>Extérieurs du logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toiture : bon <input type="checkbox"/> tuiles non fixées ou manquantes <input type="checkbox"/> - chéneaux, gouttières et tuyaux de descente : bon <input type="checkbox"/> dégradés <input type="checkbox"/> - murs extérieurs : bon <input type="checkbox"/> crépis dégradés <input type="checkbox"/> mousse <input type="checkbox"/> fissures <input type="checkbox"/> - menuiseries extérieures (volets, fenêtres) : bon <input type="checkbox"/> dégradées <input type="checkbox"/> <p>Signes d'humidité dans le logement (suintements, auréoles, moisissures) : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p> <p>Origine : tellurique <input type="checkbox"/> condensation <input type="checkbox"/> infiltration <input type="checkbox"/> fuite <input type="checkbox"/></p> <p>Localisation des moisissures par pièces :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--	--

ASSAINISSEMENT

Article 42 RSD **Evacuation des eaux usées :**
réseau public installation autonome **pas de raccordement**

L.2224-8 CGCT **Pour les installations autonomes, date du dernier contrôle :**

Article 44 RSD **L'évacuation des eaux usées est source de nuisances : oui** non
Si oui, lesquelles (*odeurs, rejet dans le milieu naturel, refoulements...*) :
.....
.....

EAU POTABLE

Article 42 RSD **Alimentation par :** réseau public source privée

Canalisations en plomb : oui non

Production d'eau chaude pour la cuisine et la salle de bain : oui **non**
Production par : chaudière cumulus électrique autre

HABITABILITE

Article 27-1 RSD Logement ou pièce principale dans cave, sous-sol, rez de jardin, comble : **oui** non 

Article 27-2 RSD Pièce principale **sans ouvertures** sur l'extérieur : **oui** non

Article 40-2 RSD **Eclairage naturel** des pièces principales (*pas besoin d'un éclairage électrique dans la journée*) :
conforme **non conforme**

Article 40-3 RSD Pièce principale ou pièce unique d'au moins **9m² et 2,20m ss plafond** : oui **non**

Article 40-4 RSD Autres pièces d'au moins **7m² et 2,20m sous plafond** : oui **non**
Si non, lesquelles :
.....

Article 45 b WC donnant sur cuisine/salle à manger : **oui** non

SOLIDITE ET SECURITE DU BATIMENT

Article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation **Le logement présente un risque pour la sécurité des habitants : oui** non
(*ex : toiture affaissée, charpente en mauvais état, cheminée, plancher ou plafond menaçant de s'effondrer, escalier dangereux, absence de rampe d'escalier, absence de protection aux fenêtres situées aux étages et dont la base est à moins de 90cm du sol*)

Localisation des situations à risque :
.....
.....
.....

Articles L.1334-1 et R.1334-3 du code de la santé publique **Risque plomb :**
Logement construit **avant 1949 : oui** non
Si oui, constat de risque d'exposition au plomb (CREP) : oui **non**

Etat des peintures : bon moyen **mauvais** (*écaillées, fissurées, pulvérulentes*) 

Présence d'enfants de moins de 6 ans : oui non

CHAUFFAGE

Article 53 RSD

Chauffage : individuel collectif

Type : fioul bois électrique gaz chaudière à ventouse à gaz

Installation adaptée aux caractéristiques du logement (isolation, volume) : oui non

Attestations et certificats à la charge de l'occupant :

- entretien de la chaudière : oui non Date :
- ramonage des conduits : oui non Date :

Chauffage d'appoint : oui non

Type : électrique pétrole / kerdane* gaz*

En usage continu : **oui*** non

* si oui = risque d'intoxication

Pièce(s) sans équipement de chauffage :

Pièce comportant une chaudière (sauf pour les appareils fonctionnant en circuit étanche) :

- amenée basse d'air frais : oui non
- pour une chaudière en sous-sol, évacuation haute d'air vicié : oui non
- pour un poêle à bois, amenée d'air frais dans la pièce : oui non

Risque d'intoxication au monoxyde de carbone :

- système d'amené d'air : **obstrué** **inexistant** insuffisant conforme
- système d'évacuation : **non étanche ou déboité** obstrué conforme



VENTILATION

Article 40-1 du RSD

Si le logement est équipé d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) :
Vérifier s'il y a des entrées d'air frais dans les pièces principales (chambres, séjour, salon, salle à manger) et une extraction d'air vicié dans les pièces de service (cuisine, salle d'eau, WC...)

Cuisine	évacuation haute d'air vicié	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Salle de bain	évacuation haute d'air vicié	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
WC	évacuation haute d'air vicié	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Pièce principale	amenée d'air frais aux fenêtres	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Chambres	amenée d'air frais aux fenêtres	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

Article 40-1 du RSD

A défaut de VMC, ventilation par tirage naturel dans les pièces de service :

Cuisine	évacuation haute d'air vicié amenée basse d'air frais	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Salle de bain avec ouvrant	évacuation haute d'air vicié	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Salle de bain sans ouvrant	évacuation haute d'air vicié amenée basse d'air frais	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Toilettes	évacuation haute d'air vicié	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

Article 31-2 du RSD

Grilles de ventilation : entretenues : oui **non** obstruées : **oui** non

Localisation des grilles non conformes :

.....

.....

Annexe 3

Principales dispositions réglementaires

Thèmes	Règlement Sanitaire Départemental	Autre réglementation
Alimentation en eau potable	10, 14, 16, 17, 18	Articles R.1321-1 et suivants du code de la santé publique
Humidité d'un logement	23, 27, 32, 33	
Ventilation permanente	40	Arrêté 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements
Equipement sanitaire	40, 45, 46, 47	
Présence d'insectes	23, 36, 37, 121	Code de la construction et de l'habitation
Evacuation des eaux pluviales et usées	29, 42, 43, 44	Articles L.1331-1 à L.1331-15 du code de la santé publique
Installations électriques et prises de terre	31, 53	Norme NF C 15-100 et NF C14-100 (arrêté du 22 octobre 1969)
Installations de gaz	52, 53	Arrêté du 2 août 1977
Installation de chauffage, production d'eau chaude, conduits de fumée	31, 53	Arrêtés des 2 août 1977 et 22 octobre 1969
Protection des fenêtres		Article R.111-15 CCH
Dimensionnement des pièces	40.3, 40.4	
Entretien des locaux et abords	23, 24, 25, 32, 35, 36, 37	Article L.2213-25 du CGCT
Animaux dans le logement	26, 119	
Déchets	23, 73 à 85	Code de l'environnement Article L.541-2 et suivants
Parcs de stationnement	28	
Condition d'occupation des locaux	27	
Protection contre le gel	34	
Eclairage naturel	27.2, 40.2	

Règlement Sanitaire Départemental et décret n° 87-712 du 26 août 1987

Bon usage du logement

Le mode de vie des occupants des logements ne doit pas être la cause d'une dégradation des bâtiments ou de la création de conditions d'occupation contraires à la santé. Tout ce qui peut être source d'humidité et de condensation excessives doit être évité.

Il est notamment interdit :

- d'entreposer ou d'accumuler des débris, déjections, objets ou substances diverses qui pourraient être une cause de prolifération d'insectes, de vermines ou de rongeurs ;
- d'enlever et d'entretenir dans l'intérieur des habitations, des animaux de toutes espèces, dont le nombre, l'état de santé ou le comportement pourraient porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité des habitations et du voisinage ;
- d'attirer de façon habituelle des animaux (pigeons, chats) quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage.

Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif**• Jardins privés :**

Entretien courant des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines
Taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes
Remplacement des arbustes
Réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage

• Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement des mousses et autres végétaux

• Descente d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Désengorgement des conduits d'eaux pluviales, notamment après la chute des feuilles. Il est de plus interdit d'effectuer des déversements délictueux (débris et autres immondices) dans ces ouvrages.

Ouvertures intérieures et extérieures**• Sections ouvrantes telles que les portes et fenêtres :**

Graissage des gonds, paumelles et charnières
Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes
Remplacement des boulons, clavettes et targettes
Interdiction de battre ou de secouer des tapis, de jeter des débris par les fenêtres

• Vitrages :

Réfection des mastics
Remplacement des vitres détériorées

• Dispositifs d'occultation de la lumière tels que les stores et jalousies :

Graissage
Remplacement notamment des cordes, poulies ou de quelques lames

• Serrures et verrous de sécurité :

Graissage et remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées

• Grilles :

Nettoyage, graissage et remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes

Parties intérieures**• Plafonds, murs intérieurs, cloisons :**

Maintien en état de propreté
Menus raccords de peintures, tapisseries
Remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique, rebouchage des trous rendus assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci

Les orifices de ventilation (non obturés) doivent assurer continuellement le renouvellement de l'air

• Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification
Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquette et autres

• Placards et menuiseries (plinthes, baguettes et moulures) :

Remplacement des tablettes, tasseaux de placards et réparation de leur dispositif de fermeture
Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries

Installations de plomberie**• Canalisation d'eau :**

Dégorgement, remplacement des joints et colliers

• Canalisations de gaz :

Entretien des robinets, siphons et ouvertures d'aération
Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement

• Fosses septiques et autres dispositifs d'assainissement :

Vidange

• Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils gaz
L'entretien des appareils de combustion doit être effectué une fois par an, par un professionnel de l'art
Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries
Remplacement des joints, clapets, et presse-étoupe des robinets, des flotteurs et joints de cloches des chasses d'eau

• Éviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire ou remplacement des tuyaux flexibles de douches

Équipements d'installation électrique

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits, fusibles, ampoules, tubes luminescents et réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection

Autres équipements mentionnés au contrat de location

Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver (linge et vaisselle), sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs
Menues réparations nécessitées par la dépose de bourrelets
Graissage et remplacement des joints de vidoirs
Entretien du système de ventilation (nettoyage des conduits)
Ramonage des conduits d'évacuation des gaz et fumées (effectué au minimum une fois par an, par un professionnel de l'art)

Annexe 5

Bon à savoir : chauffage et ventilation du logement

Le chauffage du logement

Un local qui comporte un **appareil de chauffage** (poêle, cheminée...) doit posséder une amenée d'air neuf d'au moins 50 cm² en partie basse

Si ce local est en sous-sol, il doit aussi posséder une évacuation d'air vicié d'au moins 100 cm² débouchant en partie haute sur l'extérieur (article 53-4 du RSD)

Poêle d'appoint au pétrole ou au gaz = production d'humidité dans le logement et risque d'intoxication en cas d'utilisation prolongée

Un local comportant une **chaudière de chauffage central** ou de **production d'eau chaude** doit posséder une amenée d'air neuf d'au moins 50 cm² en partie basse **ET** une évacuation d'air vicié d'au moins 100cm² débouchant en partie haute sur l'extérieur (article 53-4 du RSD)



Vérification de l'étanchéité et de la vacuité des conduits d'évacuation à la charge de l'occupant (article 53-1 du RSD)

Absence ou mauvaise ventilation = risque d'intoxication au monoxyde de carbone

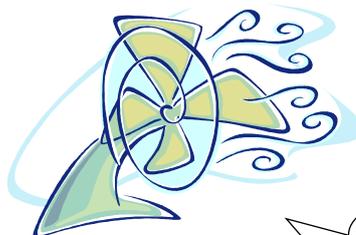
Les appareils de chauffage ou de production d'eau chaude et les conduits de fumées doivent être vérifiés une fois par an par un professionnel qualifié (à la charge de l'occupant, article 31-1 du RSD)

La ventilation du logement

Les pièces de service (cuisine, salle de bains et WC) doivent posséder une évacuation d'air vicié en partie haute

En l'absence de VMC, la cuisine doit comporter une amenée d'air frais en partie basse

Aérer 10 minutes chaque matin suffit à renouveler l'air du logement



L'occupant doit entretenir régulièrement les orifices de ventilation

Absence de ventilation =

- troubles respiratoires
- développement de moisissures dans le logement
- risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO)

Annexe 6

Manquements au RSD (modèles type)

Etape 1 : Inviter l'occupant à écrire à son propriétaire

Monsieur (prénom, nom de l'occupant)

Adresse

Téléphone

Le

A

Madame, Monsieur (prénom, nom du propriétaire)

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

Le, je vous ai informé par téléphone des problèmes rencontrés dans mon logement sis (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 problèmes et les désordres constatés dans le logement et ses abords)

-

-

Je vous rappelle que, selon l'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 ».

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 de téléphone suivant :

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

Signature

Copie à Monsieur/Madame le Maire de

Copie à la Caisse d'Allocations Familiales

Etape 2 : Signifier aux parties la date de la visite

Lettre à l'occupant :

A adresser de préférence en recommandé avec AR si la réclamation émane du propriétaire

Madame, Monsieur,

Comme suite à votre courrier daté du, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que « *mon service* » procédera à une visite de votre logement, en présence de votre propriétaire, le

..... **2013** à **heures**

Je vous demande en conséquence de bien vouloir être présent à votre domicile au moment de la visite.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

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

Lettre au propriétaire :

A adresser de préférence en recommandé avec AR si la réclamation émane du locataire

Madame, Monsieur,

Mon attention a été appelée sur les problèmes de
(*indiquer les désordres mentionnés par l'occupant, par exemple : moisissures, infiltrations, ventilation*)
rencontrés par Madame, Monsieur (*prénom, nom*) dans le logement qu'il occupe
au (*adresse complète*) dont vous êtes propriétaire.

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que « *mon service* » procédera à une visite sur place le :

..... **2013** à **heures**

Je vous saurais gré d'assister à cette visite ou de vous y faire représenter,
et de vous munir du contrat de bail, de l'état des lieux d'entrée ainsi que du **dossier de diagnostic technique** comprenant notamment : le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, le constat de risque d'exposition au plomb (si le logement a été construit avant le 1^{er} janvier 1949) et l'état de présence ou d'absence d'amiante.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

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

Lettre au propriétaire :

Département des Vosges

Canton de

Mairie de

Le

Au propriétaire

Madame, Monsieur,

Suite à notre visite du à laquelle vous étiez présent, du logement sis dont vous êtes propriétaire, il a été constaté, eu égard notamment au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)* et au code de la construction et de l'habitation (CCH), les manquements suivants :

-
-
-
-
-
-

Exemple :

- la cuisine, la salle de bain et le WC ne comportent pas d'extraction haute d'air vicié (article 40-1 du RSD) ;
- la cuisine ne comporte pas d'amenée d'air frais en partie basse (article 40-1 du RSD) ;
- le tableau électrique du logement ne comporte pas de protection différentielle haute sensibilité (article 51 du RSD) ;
- des traces de moisissures, d'humidité et des infiltrations sont présentes dans le salon et les chambres (article 33 du RSD) ;
- le local comportant la chaudière collective à fioul (ou un poêle à bois) ne comporte ni amenée d'air neuf, ni extraction d'air vicié (article 53 du RSD) ;
- les fenêtres à l'étage dont la base est située à moins de 0.90 cm du sol ne possèdent pas de barre d'appui, ni d'élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un mètre du plancher ;
- l'escalier d'accès au logement (ou à l'étage) ne comporte pas de garde-corps (article R.111-15 du CCH) ;
- la toiture comporte des tuiles non fixées qui présentent un danger pour les occupants et le voisinage ;
- la descente d'eaux pluviales est dégradée.

.../...

En conséquence, je vous invite à traiter les manquements relevés 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 et sur place du logement permettra d'attester de la réalisation des mises en conformité demandées.

Je vous invite également (*ajouter « avant toute nouvelle mise en location », si le logement est ou devient libre d'occupant au cours de la procédure*) à me fournir les justificatifs délivrés par des professionnels qualifiés, à défaut une attestation sur l'honneur justifiant la mise en conformité du logement.

Enfin, je vous invite à contacter l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) qui, sous certaines conditions, peut apporter des aides financières pour effectuer des travaux d'amélioration du logement.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

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

* disponible sur le site Internet de la Préfecture des Vosges : <http://www.vosges.gouv.fr>

Lettre à l'occupant :

Département des Vosges

Canton de

Mairie de

Le

Au locataire

Madame, Monsieur,

Suite au signalement concernant le logement que vous occupez au
..... une visite sur place a été effectuée le en
présence de votre propriétaire M.

Les points suivants ont été relevés lors de cette visite
(non conformité électrique, mauvaise ventilation du logement, moisissures et infiltrations, déchets...).

Je vous invite à me tenir informé des suites données à cette visite.

Je vous rappelle, par ailleurs, qu'en votre qualité de locataire, vous êtes tenu :

- d'entretenir votre logement et ses abords afin de ne pas porter atteinte à la santé ou à la salubrité du voisinage et de faire procéder au déblaiement, au nettoyage et à la désinfection des abords précités ;
- de régler régulièrement le montant de votre loyer et les charges, conformément au contrat de bail que vous avez signé à l'entrée dans votre logement ;
- de demander l'autorisation du propriétaire avant toute modification des conditions d'usage du logement et avant toute intervention sur les équipements de celui-ci ;
- d'effectuer un certain nombre de travaux d'entretien et de réparations dans votre logement (vérification annuelle des équipements de chauffage et de production d'eau chaude, des conduits de cheminée par un professionnel qualifié) et dans les parties extérieures dont vous avez la jouissance exclusive, conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (notamment les articles 23 à 39) et au décret du 26 août 1987 ;
- de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air frais et d'évacuation de l'air vicié ;
- d'aérer quotidiennement votre logement durant 10 min, et notamment lors du séchage de linge, pour assurer un bon renouvellement de l'air intérieur et éviter ainsi la formation de moisissures. L'usage d'un local annexe pour le séchage de linge est à privilégier ;
- d'assurer un chauffage suffisant du logement en utilisant le mode de chauffage mis à disposition lors de l'entrée en jouissance du logement.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

*(prénom, nom,
date, signature)*

Etape 4 : Signifier aux parties la date de la contre-visite

Lettre à l'occupant :

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du , je vous ai adressé le compte-rendu de la visite effectuée le dans le logement sis que vous occupez.

Le délai imparti pour effectuer les mesures de mise en conformité requises est arrivé à son terme.

Une contre-visite aura lieu le à heures, afin de vérifier que les engagements pris ont été respectés.

Je vous demande en conséquence de bien vouloir être présent à votre domicile au moment de la visite.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

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

Lettre au propriétaire :

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du , je vous ai adressé le compte-rendu de la visite effectuée le , du logement sis dont vous êtes propriétaire.

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

L'échéancier de travaux est arrivé à son terme.

Une visite aura lieu le à heures, en présence de votre locataire, afin de vérifier que les engagements pris *(si tel a été le cas, « par l'occupant et vous-même »)* ont été respectés.

Je vous saurais gré d'assister à cette visite ou de vous y faire représenter.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

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

Etape 5 : Si la contre-visite permet de constater la fin des désordres
Lettre de constat et de clôture du dossier adressée au propriétaire

Département des Vosges

Canton de

Mairie de

Le
Au propriétaire

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du, je vous ai adressé le compte-rendu de notre visite effectuée le, du logement sis dont vous êtes propriétaire. Je vous ai également demandé de me fournir les justificatifs délivrés par des professionnels qualifiés, à défaut une attestation sur l'honneur justifiant la mise en conformité du logement.

La visite du logement effectuée le a permis de constater que toutes les mises en conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental demandées ont bien été réalisées.

Je vous rappelle que :

- tout logement proposé à la location doit être conforme aux critères de décence définies 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 (lors de sa signature ou de son premier renouvellement) 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 (pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949) et l'état de présence ou d'absence d'amiante.

Le dossier est donc pour ma part clos.

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

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

Copie à l'occupant

Si les travaux n'ont pas été réalisés ou sont insuffisants
Lettre de mise en demeure adressée au propriétaire

Département des Vosges

Canton de

Mairie de

Le

Au propriétaire

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

A la demande de vos locataires et suite à mon courrier du, une enquête a été effectuée le par mes soins, dans l'habitation que vous possédez sis , en présence de M., locataire et de vous même.

La visite du logement a fait apparaître que :

-
-
-

(énumérer les anomalies constatées au cours de la visite du logement)

L'état sanitaire du logement ne respecte pas les règles minimales d'hygiène, de sécurité et de salubrité et il n'est pas compatible avec une occupation normale des lieux. Ces éléments constituent une infraction aux articles du Règlement Sanitaire Départemental des Vosges.

En conséquence, **je vous mets en demeure** de remédier aux manquements relevés sous un délai de *(délai librement fixé par le maire, prévoir quelques semaines)*.

Au terme de ce délai, et en l'absence de travaux visant à mettre fin à cette situation, je me verrai dans l'obligation de dresser un procès-verbal que je transmettrai au Procureur de la République.

Je vous invite également à me fournir les justificatifs délivrés par des professionnels qualifiés, à défaut une attestation sur l'honneur justifiant de la mise en conformité du logement *(si le logement est libre d'occupant* : « et à m'indiquer, par écrit, vos intentions quant à la destination du logement »).

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

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

Copie à l'occupant

Etape 6 : Le premier courrier de mise en demeure est resté vain :
Arrêté municipal de mise en demeure

Département des Vosges

Canton de

Mairie de

ARRÊTE n°

Le maire de la commune de

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2211-1 et suivants ;

Vu l'article L.1421-4 du code de la santé publique ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 148/85 du 27 décembre 1985 modifié portant Règlement Sanitaire Départemental des Vosges et notamment les articles
(à compléter) ;

Vu la réclamation en date du formulée par M. ;

Vu le rapport d'enquête dressé le par M. *(nom, prénom, qualité)* relatant les faits constatés dans le logement occupé par M. situé au et le risque pour la santé qui en résulte ;

Vu le courrier de mise en demeure adressé à M. pour lui ordonner de procéder à la mise en conformité du logement ;

Considérant qu'aucun accord amiable n'a pu être trouvé entre M. et M. malgré les démarches suivantes engagées *(énumérer les courriers, réunions, visites)* ;

Considérant qu'il appartient au maire de prendre les mesures appropriées pour préserver la propreté, la salubrité, la sureté et la tranquillité publique ;

Considérant que le logement porte atteinte à la salubrité publique car :

- *(préciser la nature du désordre 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. domicilié à
(indiquer l'adresse précise) est mis en demeure dans un délai de jours à compter de la notification du présent arrêté, de mettre en conformité le logement dont il est propriétaire, sis avec les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental des Vosges.

Article 2 :

A l'issue du délai imparti, et en cas d'inobservation de ces dispositions, un procès-verbal constatant des infractions à la réglementation en vigueur sera dressé par un agent dûment commissionné et assermenté et transmis à monsieur le Procureur de la République.

Article 3 :

Le présent arrêté est notifié à M. par lettre recommandée avec accusé de réception. Il est transmis au représentant de l'Etat dans le département.

Article 4 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux auprès de Monsieur le maire de la commune de L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal administratif de Nancy, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux a été déposé.

Fait à, le

Le Maire
Signature du Maire

*Arrêté à adresser par lettre R/AR à la personne visée, joindre le rapport de visite
Copie de l'arrêté adressée à la Préfecture des Vosges et à l'occupant*

Etape 7 : Avis de passage pour contrôler la bonne réalisation des travaux

Lettre à adresser au propriétaire et à l'occupant

Madame, Monsieur,

L'échéancier de travaux prévu dans mon arrêté de mise en demeure est arrivé à son terme.

Je passerai donc le à, afin de vérifier que les travaux demandés ont été réalisés.

Les personnes présentes lors de cette visite seront :

- *(indiquer l'identité et la qualité des personnes qui seront présentes) ;*

-

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

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

Etape 8 : Si les travaux ont été correctement effectués

Le maire clot le dossier

Département des Vosges

Canton de

Mairie de

*Lettre à adresser au propriétaire
Copie pour l'occupant*

Madame, Monsieur,

La visite du logement sis effectuée le a permis de constater que toutes les mesures demandées dans l'arrêté de mise en demeure n° en date du ont été prises.

Monsieur a dorénavant la possibilité d'avoir une jouissance paisible des locaux qu'il occupe. Le dossier est donc pour ma part clos.

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

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

Si les travaux n'ont pas été correctement effectués
Le maire rédige un procès-verbal de relevé d'infraction

<p>Département des VOSGES</p> <p>Mairie de rue 88000</p> <p>P.V. n°</p> <p>Dressé à l'encontre de : M..... Né le : A Profession : Domicile :</p> <p>Infraction à l'arrêté préfectoral n° 148/85 du 27 décembre 1985 modifié portant Règlement Sanitaire Départemental des Vosges : - article - article - article</p> <p>Sanction encourue : - Code NATINF 3671 ; - article L.1312-1 du code de la santé publique ; - Article 7 du décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 (contravention de 3ème classe).</p>	<p style="text-align: center;">PROCES-VERBAL D'INFRACTION</p> <p>L'an deux mille treize et le du mois de à heures.</p> <p>Nous, soussigné M., maire de la commune de agissant en qualité d'officier de police judiciaire,</p> <p>Rapporte qu'au cours de la visite du logement occupé par M. , sis et diligentée par mes soins, à la suite d'une réclamation liée à une situation d'habitat indigne,</p> <p>AVONS CONSTATE que les mesures prescrites à M. par mise en demeure du, visant à réaliser les travaux sur sa propriété dans un délai de, n'ont pas été exécutées.</p> <p>Avons rédigé le présent rapport pour être transmis à Monsieur le Procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance d'EPINAL.</p> <p>Fait à,</p> <p>Le</p> <p style="text-align: right;">Le Maire</p> <p>Le présent procès-verbal est transmis à : Procureur de la République du Tribunal de Grande instance d'EPINAL Préfecture ou Sous-préfecture de Commandant de Gendarmerie / ou Commissaire de police de</p> <p>Pièces jointes : - Copie de la lettre de réclamation du plaignant ; - Copie du rapport de visite ; - Copie des courriers échangés ; - Copie de l'arrêté municipal de mise en demeure ; - Lettre au Procureur retraçant l'historique des faits ; - Extrait du RSD pour les articles cités ; - Articles du code de la santé publique cités.</p>
---	--

Département des Vosges

Canton de

Mairie de

M.
Procureur de la République près le Tribunal de
Grande Instance d'EPINAL
Place Edmond Henry - C.O. 575
88020 EPINAL Cedex

Le

OBJET : transmission du procès-verbal n°

Monsieur le Procureur de la République,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir le procès-verbal de contravention n° dressé à l'encontre de M., demeurant pour infraction aux normes de sécurité, d'hygiène et de salubrité publique minimales contenues dans le Règlement Sanitaire Départemental des Vosges.

Mes services sont intervenus le à la demande de M. demeurant

Au cours de la visite du logement, les anomalies suivantes ont été constatées :

-
-

Par arrêté municipal en date du M., propriétaire des lieux, a été mis en demeure de

Au terme du délai prescrit, une visite effectuée le a permis de constater que la situation n'est pas résolue 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 : *(indiquer les données qui vous semblent intéressantes notamment sur la situation des parties, par exemple la vulnérabilité de l'occupant...)*.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignements complémentaires.

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

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

*Lettre à adresser au Procureur de la République, joindre le PV et les pièces s'y rattachant
Copie au Préfet, Sous-préfet, Commandant de gendarmerie ou Commissaire de police*

Etape 10 : Information de l'occupant et du propriétaire de la mise en œuvre d'une procédure pénale

Lettre au propriétaire :

Madame, Monsieur,

Par courrier recommandé du vous avez été destinataire d'une mise en demeure vous demandant de procéder à

Le, il a été constaté que la situation n'était pas résolue et porte atteinte à la salubrité publique. Dans ces conditions, je vous informe qu'un procès-verbal a été dressé à votre rencontre pour non-respect aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental des Vosges.

Ce procès-verbal, portant la référence, a été transmis le à Monsieur le Procureur de la République - Tribunal de Grande Instance d'EPINAL.

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

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

Lettre à l'occupant :

Madame, Monsieur,

Vous aviez attiré mon attention au sujet de

Malgré la mise en demeure adressée à votre propriétaire, M., il a été constaté que la situation n'était pas résolue. Dans ces conditions, j'ai l'honneur de vous informer qu'un procès-verbal a été dressé à son rencontre pour infraction aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental des Vosges.

Ce procès-verbal, portant la référence a été transmis le à Monsieur le Procureur de la République - Tribunal de Grande Instance d'EPINAL.

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

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

Fin de la procédure

Etape 1 : Courrier de mise en demeure de procéder à l'enlèvement des déchets

Département des Vosges

Canton de

Mairie de

Le

Monsieur

Demeurant à

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Objet : situation du logement sis

Madame, Monsieur,

Conformément à mon courrier du, une enquête a été effectuée en votre présence (*ou en présence de votre représentant légal*) le par M. (*prénom, nom, qualité*) dans le logement, ses dépendances et ses abords, que vous occupez au

Lors de cette visite, les anomalies suivantes ont été constatées :

-
-
-
-
- *exemple : pollution liée à la nature des déchets (ordures ménagères, produits chimiques), odeurs nauséabondes, problèmes de sécurité (accumulation de journaux et papiers divers dans des conditions qui présentent un risque d'incendie), présence d'insectes, vermines ou rats...*

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 L.541-2 et L.541-3 du code de l'environnement et à l'article 23-1 du Règlement Sanitaire Départemental des Vosges.

Je vous rappelle que dans les logements, leurs dépendances et leurs abords, les occupants ne doivent pas entreposer ou accumuler ni détritrus, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermine 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 fonction de la situation et de l'état du logement, par exemple : enlèvement des déchets, objets et substances diverses, nettoyage du logement, désinfection, dératisation, désinsectisation du logement, etc...) des lieux que vous occupez dans **un délai de jours** à compter de la réception de la présente.

A l'issue du délai qui vous est 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 L.541-3 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 du présent courrier, de vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

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

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

Copie à la Préfecture ou la Sous-préfecture

Copie à M. le Commandant de la brigade de gendarmerie ou à M. le Commissaire de Police

Copie au propriétaire du logement

DEPARTEMENT DES VOSGES

Commune de

ARRÊTE n°

Le maire de la commune de

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

Vu les articles L541-2 et L.541-3 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 148/85 du 27 décembre 1985 modifié portant Règlement Sanitaire Départemental des Vosges et notamment l'article 23-1 ;

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

Vu la mise en demeure adressée à M. (*nom, prénom*) faisant état des faits reprochés, des sanctions encourues et de la possibilité de présenter ses observation 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. (*nom, prénom, qualité*) 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 leur voisinage, et nécessite une intervention publique afin de mettre en œuvre les mesures nécessaires et écarter tout risque en matière de santé et de sécurité ;

Considérant que M. (*nom, prénom*) n'a pas exécuté les mesures d'évacuation, de nettoyage et de désinsectisation prescrites ;

Considérant qu'il appartient au maire de prendre les mesures appropriées pour préserver l'hygiène 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
..... (*indiquer l'adresse complète*), occupé par M.
(*prénom, nom*), il sera procédé d'office, le à partir de heures aux
mesures suivantes :

-
-
-

(*reprendre les mesures prescrites dans le courrier de mise en demeure*)

Article 2 :

M. (*prénom, nom*) 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 faisant l'objet du présent arrêté seront
recouvrés auprès de M. (*prénom, nom*), selon les dispositions prévues par le code
de l'environnement.

Article 4 :

Le présent arrêté est notifié à M. (*prénom, nom*) par lettre recommandée avec
accusé de réception. Il est transmis au représentant de l'Etat dans le département et affiché en mairie
ainsi que sur la façade de l'immeuble visé.

Article 5 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux auprès de Monsieur le maire de
la commune de L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut
décision de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal administratif de Nancy, dans un délai de
deux mois à compter de la notification de l'arrêté, ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse
de l'administration si un recours gracieux a été déposé.

Fait à,

Le

Le Maire

(*prénom, nom, signature*)

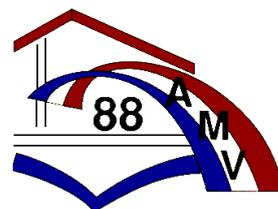
Copie de l'arrêté adressée à la Préfecture des Vosges

Etape 3 : Procès-verbal d'infraction au Règlement Sanitaire départemental

Article 23-1 du Règlement Sanitaire Départemental des Vosges

« 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, vermine et rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident. »

Département des VOSGES	PROCES-VERBAL D'INFRACTION
Mairie de rue 88000	L'an deux mille treize, le du mois de....., à heures.
P.V. n°	Nous, soussigné M. (Mme), maire de la commune de agissant en qualité d'officier de police judiciaire.
Dressé à l'encontre de : M.....	Rapporte qu'au cours de la visite du logement occupé par Monsieur , sis et diligentée par mes soins à la suite d'une réclamation liée à une situation d'habitat indigne,
Né le : A	AVONS CONSTATE: que les mesures prescrites à Monsieur par mise en demeure du, visant à
Profession : (<i>lister les mesures d'enlèvement des déchets et de nettoyage prescrites</i>), dans un délai de, n'ont pas été exécutées.
Domicile :	Avons rédigé le présent rapport pour être transmis à Monsieur le Procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance d'EPINAL.
Infraction à l'arrêté préfectoral n° 148/85 du 27 décembre 1985 modifié portant Règlement Sanitaire Départemental des Vosges et notamment à son article 23-1.	Fait à, le Le Maire
Sanction encourue : - Code NATINF 3671 ; - article L.1312-1 du code de la santé publique ; - Article 7 du décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 (contravention de 3ème classe).	Le présent procès-verbal est transmis à : Procureur de la République près le Tribunal de Grande instance d'EPINAL Préfecture ou Sous-préfecture de Commandant de Gendarmerie / ou Commissaire de police de Pièces jointes : - Copie de la lettre de réclamation ; - Copie du rapport de visite ; - Copie des courriers échangés ; - Copie de l'arrêté de mise en demeure avec avis de réception ; - Lettre au Procureur retraçant l'historique des faits.



La lutte contre l'habitat indigne

Publication de l'Association Départementale des Maires des Vosges

Directeur de la publication : Dominique PEDUZZI

Directeur de la rédaction : Anne FERRETTI

Auteur : Carole JOLY

participation à l'édition initiale :

Claude GALIMARD et Catherine CÔME (ARS-DT 88)

Date de première diffusion : octobre 2013

Date de mise à jour : octobre 2015

*Impression prise en charge par
l'Agence Régionale de Lorraine*



*Reproduction interdite
sans l'accord de
l'Association des Maires
des Vosges*

Association des Maires des Vosges

8 rue de la Préfecture

88088 EPINAL Cedex 9

☎ 03.29.29.88.30

☎ 03.29.29.89.14