

La lutte contre l'habitat indigne

GUIDE PRATIQUE à L'USAGE DES MAIRES

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

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



Livret adapté par l'ARS Auvergne Rhône Alpes sur la base du livret réalisé par l'Association des Maires des Vosges en partenariat avec l'Ars Lorraine Délégation Territoriale des Vosges.
Certains modèles sont issus du Guide pratique à l'usage des maires et des présidents d'EPCI de l'ADIL des Hautes Alpes

INTRODUCTION

L'habitat permet de s'abriter, de se protéger des agressions extérieures, de disposer d'un "chez soi" qui garantit l'intimité et la vie privée. Pourtant, l'habitat est, dans de trop nombreux cas, un lieu pouvant présenter des risques pour la santé ou la sécurité des occupants. Pour preuve, le nombre important de plaintes concernant de mauvaises conditions de logement, et de demandes de relogement qui souvent en découlent.

Les principales motivations de ces plaintes sont : l'humidité, les problèmes de chauffage, le manque d'isolation, les infiltrations...

Certains propriétaires, par négligence ou manque de moyens, n'assurent plus l'entretien des biens qu'ils louent ou qu'ils occupent. Faute d'entretien, les bâtiments et les logements se dégradent et peuvent à terme devenir insalubres.

L'aménagement de caves, sous-sols, combles, garages, pour les transformer en habitations, alors que ces locaux sont inadaptés à cet usage, conduit également à des situations d'habitat indigne.

Pour lutter contre l'habitat indigne, l'application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) par le maire est souvent une réponse adaptée. Pour les situations les plus graves, d'autres procédures administratives existent, détaillées dans ce guide.

SOMMAIRE

Glossaire	4
L'habitat indigne, une compétence partagée	5
La lutte contre l'habitat indigne, compétences du maire	7
Etape 1 – Gestion de la réclamation.....	7
Etape 2 – Visite du logement.....	8
Etape 3 – Choix de la procédure.....	9
Les différentes situations rencontrées et procédures associées	10
Fiche 1 - Manquements au Règlement sanitaire départemental	12
Fiche 2 - Accumulation de déchets dans le logement, ses dépendances et ses abords	14
Fiche 3 - Danger sanitaire ponctuel (danger imminent)	16
Fiche 4 - Les procédures de péril	18
Fiche 5 - Le logement insalubre.....	20
Fiche 6 - Le logement non décent	22
Les mesures d'office (travaux, hébergement).....	24
Informations, liens utiles, coordonnées des acteurs	26

ANNEXE

Tableau des procédures de Lutte contre l'habitat indigne	28
Principales dispositions réglementaires	30
Fiche de repérage après visite à domicile	31
Fiche complète de visite du logement	33
Réponse à un litige privé (pas d'intervention de la mairie)	38
Manquements au RSD (modèles de courriers)	39
Annexe 1a : information des parties des conclusions de la visite du logement - lettre au propriétaire ...	39
Annexe 1b : information des parties des conclusions de la visite du logement - lettre au locataire	40
Annexe 1c : mise en demeure du propriétaire si travaux inexistantes ou insuffisants (lettre)	41
Annexe 1d : mise en demeure du propriétaire si travaux inexistantes ou insuffisants (arrêté municipal) ..	42
Annexe 1e : Information des parties de la réalisation des travaux et de la clôture du dossier.....	43
Accumulation de déchets (modèles de courriers)	44
Annexe 2a : mise en demeure de procéder à l'enlèvement des déchets	44
Annexe 2b : arrêté municipal ordonnant l'exécution d'office des travaux.....	46
Procédures de Péril : ordinaire et imminent (modèles).....	48
Annexe 3a : arrêté de péril ordinaire	48
Annexe 3b : arrêté de péril imminent	52
Annexe 3c : arrêté de mainlevée péril.....	55
Saisine de l'OMP (Officier du Ministère Public)	57
Annexe 4a : courrier de saisine	57
Annexe 4b: Procès-verbal.....	58
Travaux d'office (modèles de courriers)	59
Annexe 5a: mise en demeure.....	59
Annexe 5b : notification d'exécuter des travaux d'office.....	60
Annexe 5c : Procédure de recouvrement.....	61

Glossaire

Les mots et sigles suivis d'un astérisque () dans le document sont définis dans le glossaire ci-après*

ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, promulguée en mars 2014

ANAH : Agence NAtionale de l'Habitat

Anil / Adil : Agence Nationale/Départementale d'Information sur le Logement

AP : Arrêté préfectoral

ARS : Agence Régionale de Santé

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

CoDERST : Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques

CSP : Code de la Santé Publique

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

DDT : Direction Départementale des Territoires

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale (agglomération urbaine ou communauté de communes)

FARU : Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence

Insalubrité irrémédiable : l'insalubrité d'un logement/parties communes d'un immeuble collectif est qualifiée d'irrémédiable s'il n'existe aucun moyen de mettre fin aux désordres constatés ou si les travaux rendus nécessaires pour résorber l'insalubrité sont plus coûteux que la reconstruction.

Insalubrité réparable : l'insalubrité d'un logement/parties communes d'un immeuble collectif est qualifiée de réparable si des travaux de remise en état peuvent être réalisés.

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

MSA : Mutualité Sociale Agricole

Officier de police judiciaire : Le maire, ses adjoints et les agents de police et gendarmerie

PDALHPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PIG : Programme d'Intérêt Général

PV : Procès-Verbal

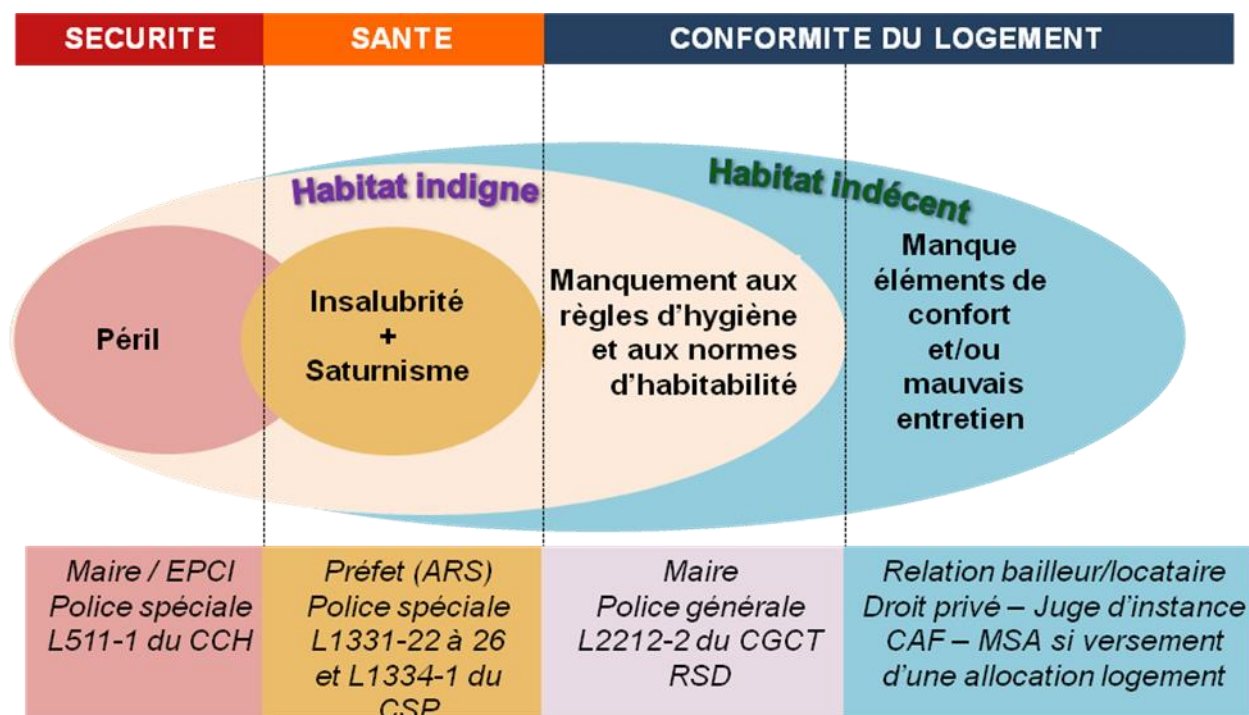
(R)AR : (Recommandé avec) Accusé de Réception

Recouvrement : Action de recouvrer les sommes engagées par l'autorité (mairie ou Etat) liés à la réalisation d'office de travaux ou des mesures d'hébergement/relogement prescrites en lieu et place du propriétaire.

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

L'habitat indigne, une compétence partagée

La nature et la gravité des désordres déterminent l'autorité compétente pour **intervenir**.



Voir aussi le tableau des procédures ([Annexe 1](#)).

Cumul de procédures

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

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

Dans la plupart des départements, les situations les plus complexes (insalubrité, péril, saturnisme ...) sont étudiées au sein des Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) en concertation entre les membres de l'Etat (ARS, DDT, DDCS), la CAF, le Département, la mairie concernée...

La lutte contre l'habitat indigne, une compétence partagée

Une action concertée avec une pluralité d'acteurs

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

L'action du maire sera rarement isolée, une pluralité d'acteurs intervenant dans ces domaines (services sociaux, département, CAF, ARS, DDT, DDSCS, ADIL, associations locales...).

Les compétences du maire

Au titre de ses pouvoirs de police générale

En application du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), du Code de la Santé Publique (CSP) et du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), 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 sa responsabilité.

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

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

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

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

Au titre de ses pouvoirs de police spéciale

En application du CGCT et du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le maire est également compétent pour traiter les réclamations relevant du péril, de la sécurité des équipements communs des bâtiments d'habitation, des hôtels meublés. **La loi ALUR rend désormais possible le transfert de compétence de ces polices spéciales au président de l'EPCI, sauf si le maire s'y oppose : il convient de se rapprocher de l'EPCI pour connaître le contexte local.**

Les compétences du Préfet

Au titre de ses pouvoirs de police spéciale

Lorsque les désordres sont très importants générant des risques pour la santé des occupants, que le logement est dit "impropre à l'habitation" (sous-sol, comble avec hauteurs sous plafond, surfaces insuffisantes, etc.) ou en cas de danger ponctuel imminent (par exemple risque important d'intoxication au monoxyde de carbone, absence d'eau potable), le maire saisit la délégation départementale de l'Agence régionale de santé qui instruit le dossier, pour le compte du Préfet, au titre du code de la santé publique.

Une action de long terme

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

La lutte contre l'habitat indigne, compétences du maire

Etape 1 – Gestion de la réclamation

Réceptionner le signalement ou la plainte

De par sa proximité géographique, le maire est souvent le premier destinataire des réclamations des occupants. Il peut toutefois être saisi par d'autres acteurs de la LHI eux-mêmes sollicités par l'occupant ou un tiers : ARS, CAF, travailleurs sociaux, opérateurs, etc ...

Une intervention progressive du maire

Le maire invite d'abord le plaignant à se rapprocher de son propriétaire (démarche dite amiable).

Si cela ne suffit pas, le maire (ou son représentant (police municipale, adjoint) se rend sur place, en présence du locataire (dans un premier temps il n'est pas nécessaire que la visite soit contradictoire), afin de contrôler le logement et de vérifier le bien-fondé de la plainte ([Voir annexe 2](#)).

L'intervention du maire se réfère à des critères techniques ; ce qui concerne les rapports locatifs (impayés de loyer, état des lieux, caution, clauses du bail) n'est pas sa compétence. Pour cela, les usagers peuvent solliciter d'autres acteurs : Adil, commission de conciliation, etc.

Préparer la visite

L'objectif de la visite est de déterminer **la nature** et **la gravité** des désordres constatés dans le logement ou les parties communes d'un immeuble. A l'issue de la visite, il faudra déterminer si une procédure est nécessaire pour remédier à la situation.

Cette visite ne nécessite pas de connaissances techniques pointues.

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

- du matériel adéquat (mètre, lampe torche, appareil photo)
- du RSD (disponible en téléchargement, voir la page *Informations et liens utiles*)

Remplir une fiche de visite ([Voir annexes 3 et 4](#)) permet de constater l'essentiel.

Les principaux points à contrôler sont les suivants :

- La ventilation (repérer les entrées et sorties d'air)
- Les installations de chauffage (leur existence, leur état, leur entretien)
- La sécurité de l'installation électrique (absence de risque de contact avec des éléments conducteurs, tableau électrique sécurisé)
- Repérer les éventuelles infiltrations, marques d'humidité et développements de moisissures
- Les dispositifs de retenue des personnes (garde-corps, main-courante des escaliers, balcons...)
- Présence de pièce aveugle ou sans ouverture

Selon le contexte local, le maire peut avoir la possibilité de faire appel à un opérateur qualifié en matière de diagnostic de l'habitat (voir la page *Informations et liens utiles*).

Etape 2 – Visite du logement

Qu'attend-on d'un logement sain et sûr ?

Un logement qui protège des accidents et des intoxications

Installation électriques sécurisées

Appareils à combustion correctement conçus, installés et entretenus pour éviter les risques (incendie, intoxication au monoxyde de carbone)

Revêtements intérieurs entretenus pour éviter les risques d'intoxication au plomb

Fenêtres, escaliers, balcons sont équipés et entretenus pour éviter les chutes

Un logement bien dimensionné, bien organisé, bien éclairé

Surface et volume suffisants (9m² par pièce principale et 7m² par chambre sous 2.20m de hauteur)

Eclairage naturel suffisant

Communication aisée entre les pièces

Pas de communication directe entre le WC et la cuisine

Un logement qui protège des agressions extérieures (froid, infiltration, humidité, bruit...)

Fondations solides

Charpente solide et **toiture** étanche

Murs sains

Un logement qui assure une température suffisante

Chauffage adapté et suffisant

Chauffage sans risque pour la santé avec des charges maîtrisées

Un logement qui respire

Ventilation générale et permanente en bon état de fonctionnement

Grilles de ventilation régulièrement nettoyées et entretenues

Des abords agréables

Espaces extérieurs sûrs et entretenus



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

Alimentation en eau potable et chaude

Equipements sanitaires : lavabo, évier, WC, douche ou baignoire en état de fonctionnement

Evacuation des eaux usées

Evacuation des déchets

Pour faciliter la visite, une fiche simplifiée est en annexe 3 de ce guide

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

Rencontrer les personnes et organiser la médiation

Parce qu'une démarche amiable est toujours plus rapide et efficace qu'une démarche administrative ou judiciaire, il est recommandé de toujours privilégier la médiation et la conciliation entre l'occupant et le propriétaire du logement, dans le respect des droits et devoirs de chacun et des textes en vigueur (possibilité de renvoi vers l'Adil pour tout conseil concernant les relations bailleur-locataire).

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 d'entretiens individuels, pendant la visite du logement et au cours de la procédure administrative.

Etape 3 – Choix de la procédure

Ne pas agir, c'est laisser perdurer des situations qui peuvent continuer à s'aggraver.

La visite du logement permet de déterminer la procédure à mettre en œuvre (voir page 11).

L'essentiel des réclamations liées à l'habitat dégradé relève de manquements aux règles d'hygiène et de sécurité fixées dans le RSD et donc de la compétence du maire.

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

Si l'état du logement nécessite une action au titre du code de la santé publique, le maire doit solliciter rapidement l'intervention de l'ARS (risque imminent pour la santé, habitat insalubre - voir fiches n°3 et 5, locaux impropres par nature à l'habitation tels que sous-sol ou comble...)

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

Si la situation nécessite un accompagnement social de la famille en complément des travaux nécessaires dans le logement, le maire peut mobiliser le CCAS de sa commune ou contacter les services sociaux du département.

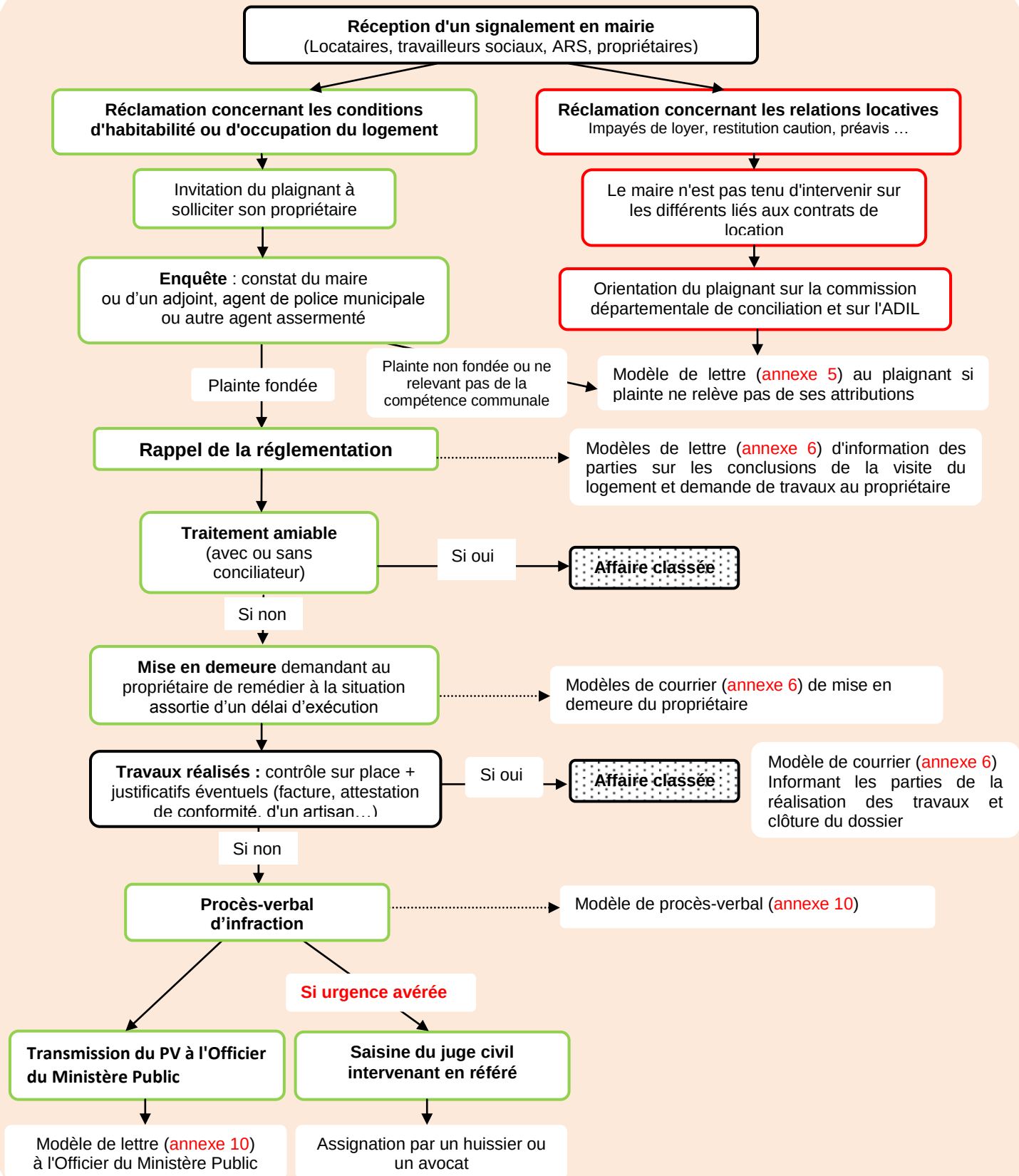
Les différentes situations rencontrées et procédures associées

Situation du logement	Rôle du maire	Page
Des manquements au RSD* sont constatés	Traiter les réclamations	> 11
Les désordres ne représentent pas un danger majeur pour la santé des occupants mais ils sont sources de nuisances (problèmes de chauffage, de ventilation, d'humidité, d'évacuation des eaux usées...)	Le maire reçoit les réclamations, les traite : rappel à la loi ou mise en demeure au propriétaire de réaliser les travaux nécessaires dans un délai qu'il fixe, et veille à ce que les travaux de mise en conformité soient réalisés	
Accumulation anormale de déchets	Mettre en œuvre la procédure	> 13
Accumulation anormale de déchets dans le logement ou ses abords (dépôt de poubelles, nuisances olfactives, présence de rongeurs ou d'insectes). Pour autant la situation ne relève pas d'un risque sanitaire imminent	Le maire peut ordonner l'exécution d'office de travaux d'enlèvement et de nettoyage ; ce genre de situation nécessite un accompagnement social	
La situation nécessite une réponse immédiate danger sanitaire ponctuel	Alerter l'ARS	> 15
L'état du logement rend impossible le maintien des occupants dans les lieux du fait d'un danger grave et imminent (installation électrique très dangereuse, risque d'intoxication au monoxyde de carbone, absence de chauffage, d'eau...)	Le maire adresse sans délai son rapport de visite à l'ARS qui traite le dossier par délégation du Préfet (arrêté préfectoral).	
Risque pour la sécurité des personnes procédure de péril	Mettre en œuvre la procédure	> 17
Le logement présente un risque pour la sécurité des occupants (plancher affaîssi, menaçant de tomber, poutres pourries...) ou la sécurité des riverains (murs fissurés, souche de cheminée menaçant de tomber, tuiles détachées...)	Le maire (ou l'EPCI) est seul compétent pour mettre en œuvre les procédures de péril (ordinaire ou imminent).	
Risque pour la santé des personnes logement insalubre	Alerter l'ARS (contre visite)	> 19
Le logement présente des désordres portant atteinte à la santé des occupants ou du voisinage. Le logement ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité (surface, hauteur, éclairage...)	Le maire adresse sans délai son rapport de visite à l'ARS qui traite le dossier pour le compte du Préfet (arrêté préfectoral)	
Absence d'éléments d'équipements et de confort Logement non décent	Informar et conseiller	> 21
Le logement ne dispose pas des caractéristiques minimales de surface, d'équipement et de confort requis	Le maire n'est pas tenu d'agir mais il peut conseiller les occupants et les orienter vers la CAF/MSA si ces derniers perçoivent des allocations logement	

Fiche 1 - Manquements au Règlement sanitaire départemental

Autorité compétente	Le maire est chargé de veiller au respect des normes minimales d'hygiène, de sécurité et de salubrité figurant dans le règlement sanitaire départemental (RSD).
Fondement juridique	Article L2212-2 du code des collectivités territoriales : "la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sureté, la sécurité et la salubrité publique". Article L1421-4 du code de la santé publique : "le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève de la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène (...) pour les habitations, leurs abords et dépendances."
Définition	Malgré un gros œuvre solide et sain, un logement peut comporter des défauts, sources de gêne, voire de nuisances sérieuses, pour les occupants. Ces manquements représentant la majeure partie des cas d'habitat indigne. <i>Exemple : ventilation absente ou défectueuse, problèmes d'humidité, moisissures, insuffisance de chauffage, installation électrique défectueuse, dégradations résultant d'un manque d'entretien, présence de nuisibles...</i>
Procédure à mettre en œuvre	Dans un premier temps : privilégier la médiation Généralement les solutions à apporter ne nécessitent pas de gros travaux et il n'y a pas d'urgence à agir pour protéger la santé ou la sécurité des occupants. La médiation est donc la démarche à privilégier pour résoudre les litiges liés au non-respect du RSD. Dans un 2^{ème} temps : mettre en œuvre la procédure administrative Si le propriétaire refuse d'effectuer les travaux de mise aux normes, ou si ces derniers s'avèrent insuffisants, le maire doit mettre en œuvre la procédure de police administrative. Même à ce stade, il est recommandé de tenter une conciliation à chaque étape de la procédure.
Bon à savoir	Les RSD de chaque département sont consultables et téléchargeables : sur le site de l'ARS Auvergne-Rhône-Alpes (voir page 24 de ce guide), voire sur les sites internet des Préfectures des départements. Contrairement aux autres procédures (accumulation de déchets, insalubrité, péril), le maire ne peut pas ordonner l'exécution d'office des travaux de mise en conformité. Le non-respect du RSD est simplement puni d'une amende de 450 € pour chaque infraction (contravention de 3^{ème} classe). Pour ce faire, le maire dresse un PV d'infraction qu'il transmet à l'Officier du Ministère Public.

Les manquements au RSD



Fiche 2 - Accumulation de déchets dans le logement, ses dépendances et ses abords

Autorité compétente	Le maire intervient au titre de ses pouvoirs de police générale, du Règlement sanitaire départemental ou du code de l'environnement. Dans les cas extrêmes, le préfet peut intervenir en soutien de son action.
Fondement juridique	Article L2212-2 du code des collectivités territoriales : "la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sureté, la sécurité et la salubrité publique". Article 23-1 du Règlement sanitaire départemental : "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, vermines ou rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident." Article L541-3 du code de l'environnement : "Lorsque les déchets sont abandonnés ou déposés ou gérés contrairement au présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente(...) peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé." Article L1311-4 du code de la santé publique : "En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'état dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au présent chapitre."
Définition	L'accumulation peut constituer une source de nuisances pour les voisins (odeurs nauséabondes, aspect visuel), mais aussi générer un risque sanitaire (pollution de l'environnement, prolifération de vermines et rongeurs) et augmenter les risques d'incendie ou d'accidents. Le recours à cette procédure doit être justifié : il faut s'assurer que les déchets sont bien abandonnés ou déposés contrairement aux règlements.
Procédure à mettre en œuvre	Le maire visite les lieux et met en demeure l'occupant de procéder au désencombrement dans un délai déterminé. Le maire vérifie que les mesures prescrites ont été réalisées. Si aucune mesure n'a été prise ou insuffisamment, le maire fait exécuter d'office les travaux aux frais de l'occupant (<u>sauf pour le RSD</u>).
Bon à savoir	Lorsque l'accumulation devient dangereuse : denrées putrescibles ou déjections , le maire peut adresser son rapport de visite, accompagné de photos, à l'ARS qui met en œuvre la procédure de "danger sanitaire ponctuel" (article L1311-4 du code de la santé publique – voir fiche n°3) Souvent ces situations sont révélatrices d'une détresse des personnes, qu'il est souhaitable d'orienter vers un accompagnement social et ou médical. La société protectrice des animaux (SPA) peut également intervenir si des animaux sont menaçants ou en danger.

Accumulation anormale de déchets

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

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

Le maire adresse un courrier de mise en demeure en recommandé avec AR (**Annexe 7**) qui :

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

Pour ce qui concerne l'aspect social, nécessaire à une gestion pérenne de ces situations, le maire peut contacter les partenaires locaux (services sociaux du département, associations spécialisées).

Si des déchets putrescibles sont constatés (aliments, déjections, odeurs nauséabondes), le maire transmet son rapport à l'ARS pour mettre en œuvre la procédure prévue dans le code de la santé publique sans délai (L 1311-4 : danger sanitaire ponctuel, Cf fiche 3).

Le maire vérifie que les mesures prescrites ont été réalisées

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

L'occupant a effectué les mesures prescrites

Le maire peut clore le dossier.

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

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 (**Annexe 7**) qui indique les délais et voies de recours.

Dans son arrêté, le maire peut :

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

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

Fiche 3 - Danger sanitaire ponctuel (danger imminent)

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

Le danger sanitaire ponctuel

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

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

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

L'ARS peut aussi être sollicitée en appui technique pour la réalisation de l'enquête sur place. Auquel cas, c'est le rapport de l'ARS sur lequel repose l'AP.

L'ARS rédige l'arrêté préfectoral en application de l'art. L1311.4 du CSP

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

Le maire vérifie la réalisation des travaux

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

Les travaux sont réalisés

Le maire peut constater la fin des désordres et clore la situation.

Les travaux ne sont pas réalisés ou sont insuffisants

Le maire (ou à défaut l'Etat) ordonne l'exécution d'office (**Annexe 10**) 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 (**Annexe 10**)

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

Fiche 4 - Les procédures de péril

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

Les procédures de péril

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

PROCEDURE DE PERIL ORDINAIRE

Procédure contradictoire

Information du propriétaire

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

Médiation

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

Arrêté de péril ordinaire (Annexe 8)

Le maire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux nécessaires pour mettre fin au péril. Le délai qui lui est imparti ne peut être inférieur à un mois.

Selon la gravité du risque, l'arrêté peut aussi comporter une interdiction d'habiter et/ou d'utiliser les lieux (temporaire ou définitive).

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

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

Si les travaux mettent un terme au péril, le maire prend un arrêté de main levée (Annexe 8)

Si les travaux n'ont pas été réalisés ou sont insuffisants, après mise en demeure assortie d'un nouveau délai, le maire pourra ordonner l'exécution d'office.

PROCEDURE DE PERIL IMMINENT

Saisine du tribunal administratif

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

Evaluation de l'expert

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

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

Arrêté de péril imminent (Annexe 8)

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

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

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

Si les travaux mettent un terme au péril, le maire prend un arrêté de main levée

Si les travaux n'ont pas été réalisés ou sont insuffisants, le maire ordonne leur exécution d'office.

Si les travaux mettent fin à l'imminence du péril mais pas au péril lui-même, le maire entame une procédure de péril ordinaire

Fiche 5 - Le logement insalubre

Autorité compétente	La lutte contre l'habitat insalubre relève de la police du Préfet. L'ARS assure l'instruction des dossiers pour le compte du Préfet en lien avec la mairie et, selon les départements, la DDT (pour les travaux d'office notamment) et la DCCS (pour l'hébergement et le relogement d'office).
Fondement juridique	Articles L1331-22, L1331-26 et suivants du code de la santé publique : "un immeuble est considéré comme insalubre dès lors qu'il constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins".
Définition	Le caractère insalubre est défini par la notion de danger grave pour la santé des occupants ou des voisins, de tout immeuble bâti ou non, vacant ou non, du fait de son état de dégradation. La circulaire n°293 du 23 juin 2003 fournit une grille d'évaluation de l'état des immeubles. C'est notamment en fonction de cette grille que les techniciens de l'ARS peuvent déterminer si un logement remplit les conditions pour être déclaré insalubre.
Situations pour lesquelles le maire doit automatiquement contacter l'ARS	- Les problèmes rencontrés sont d'une telle gravité que le logement ne peut être considéré comme habitable sans risque pour la santé des occupants. <i>Exemple :</i> nombreux manquements aux règles d'hygiène et de salubrité mettant manifestement en danger la santé des occupants - Le logement présente de graves défauts d'aménagements intérieurs. <i>Exemple :</i> le logement ne comporte aucune pièce principale d'une surface de 9 m² minimum sous 2,20 m de hauteur sous plafond. - Le local est impropre par nature à l'habitation. <i>Exemple :</i> logements aménagés dans des caves, sous-sols (semi ou entier), combles, garages, cabanes de jardin, ateliers, des logements sans fenêtres sur l'extérieur. <i>A noter :</i> un comble peut être aménagé en vue de le destiner à l'habitation. Pour qu'il ne soit pas considéré comme impropre à l'habitation, les aménagements doivent avoir permis de créer un logement de qualité eu égard aux différentes réglementations et notamment le règlement sanitaire départemental (isolation suffisante, cloisonnement, hauteur sous plafond (2.20m) et surfaces suffisantes, éclairage et vue directe suffisants, accès sécurisé...).

Le logement insalubre

Le maire – le travailleur social – l'opérateur saisit l'ARS*

A l'issue de la visite du logement (ou des parties communes d'un immeuble), s'il y a de fortes suspicions d'insalubrité, l'intervenant transmet son rapport de visite à l'ARS.

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

L'état d'insalubrité n'est pas reconnu

L'évaluation de l'ARS établit que le logement ne remplit pas les critères pour être qualifiés d'insalubre : Les manquements constatés dans le logement relèvent de l'application du RSD*.

L'ARS renvoie le dossier au maire pour traitement au titre de ses pouvoirs de police (mise en demeure RSD et suivi de la situation : Cf fiche 1).

L'insalubrité est avérée : le Préfet prend un arrêté

L'ARS instruit le dossier et le présente au CoDERST* pour avis. *(Préalablement une phase amiable peut être menée et permettre la réalisation de travaux)*

Le préfet se prononce alors sur l'état d'insalubrité, en prenant un arrêté préfectoral d'insalubrité qui fixe le type d'insalubrité :

remédiable* : prescription de travaux dans un délai déterminé, assortie ou non d'une interdiction temporaire d'habiter.

irrémédiable* : mesures pour interdire l'accès et interdiction définitive d'habiter.

Cet arrêté fixe les mesures d'hébergement / relogement des occupants en place.

Notification de l'arrêté

L'ARS notifie l'arrêté au bailleur et aux occupants. Elle suit la mise en œuvre des mesures prescrites en lien avec : la mairie, les travailleurs sociaux, la DDCS et la DDT.

A noter : pour les travaux, selon l'organisation locale, le bailleur peut se rapprocher de l'ANAH et/ou d'un opérateur technique (Pact, Urbanis...) pour vérifier l'éligibilité de son projet de travaux aux aides de l'Etat.

L'ARS s'assure de l'hébergement ou du relogement des occupants par le bailleur

Si l'offre d'hébergement / relogement n'est pas faite, son exécution d'office est réalisée par l'Etat (DDCS en lien avec les travailleurs sociaux et la DDT pour le recouvrement des frais)

L'ARS constate l'exécution des travaux

Si toutes les prescriptions sont respectées (travaux de sortie d'insalubrité 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, lorsque le logement est occupé ou présente un risque pour le voisinage, l'exécution d'office doit être envisagée par le maire ou à défaut par le Préfet (suivi DDT).

Fiche 6 - Le logement non décent

Autorité compétente	La décence relève des relations contractuelles bailleur/locataire : • le juge peut contraindre un propriétaire à réaliser les travaux de mise en conformité d'un logement au texte sur la décence ; • Les organismes payeurs des prestations logement (CAF et MSA) sont compétents pour faire contrôler la décence des logements. Le maire peut renseigner les parties (en les orientant notamment vers l'ADIL* la plus proche) et diffuser l'information, mais il n'a pas à intervenir directement dans la gestion du dossier.
Fondement juridique	Article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 : "le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation". Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 : il détermine les caractéristiques minimales que tout logement doit remplir. Décret n°87-712 du 26 août 1987 : il dresse la liste des réparations à la charge du locataire, les fameuses "charges locatives" (liste non exhaustive).
Définition	Le propriétaire a l'obligation de louer un logement décent qui ne présente pas de risque manifeste pour la sécurité physique ou la santé des occupants. Le logement doit être doté des éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à un usage d'habitation (chauffage, alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, cuisine, installation sanitaire à l'intérieur du logement, installation électrique aux normes...).
Bon à savoir	La contestation de la décence ne porte pas atteinte au bail : le loyer et les charges locatives <u>doivent continuer à être payés</u>. Seul le juge peut exonérer le locataire du paiement du loyer. <u>Allocations logement</u> : La CAF ou la MSA, prestataire de cette aide peut, sur constat de non-décence (adressé par un opérateur habilité conventionné ou par tout autre technicien assermenté) instruire la procédure visant à consigner l'aide au logement tant que les travaux de mise en conformité ne sont pas réalisés. En la matière, les procédures judiciaires sont rares : les longs délais pour obtenir une décision de justice freinent les locataires. Ceux-ci se tournent généralement vers le maire, afin qu'il mette en œuvre la procédure de manquements au RSD.

Le logement non décent

Le locataire informe son propriétaire

Si le logement ne satisfait pas aux normes de décence, le locataire en informe son propriétaire et lui demande de procéder à la mise en conformité du logement.

Cette information de l'allocataire à son bailleur n'est toutefois plus obligatoire pour la consignation de l'AL* par l'organisme payeur.

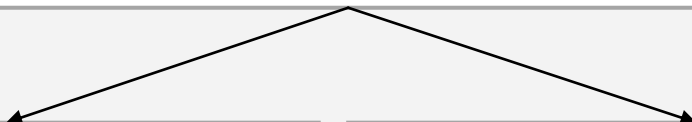


Le locataire contacte des organismes extérieurs

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

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

S'il bénéficie d'une aide au logement, il peut saisir l'organisme contributeur. La CAF ou la MSA (selon affiliation) peut en effet contrôler l'état du logement et conseiller le locataire dans ses démarches.



La CAF ou la MSA notifie le constat de non-décence au propriétaire

Le délai pour effectuer les travaux de mise en conformité au décret décence est fixé à 18 mois.

Pendant cette période, les AL sont consignées (c'est-à-dire non perdues définitivement) mais le loyer résiduel est toujours versé par le locataire.

Si le propriétaire a réalisé les travaux requis, l'AL consignée jusqu'alors lui est versée dans intégralité. Dans le cas contraire elle est définitivement perdue et le locataire doit désormais payer la totalité du loyer.

A noter : A titre dérogatoire exceptionnel, le délai de 18 mois peut être prolongé par l'organisme payeur.

L'occupant n'est pas allocataire

Le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation ou un conciliateur de justice.

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

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

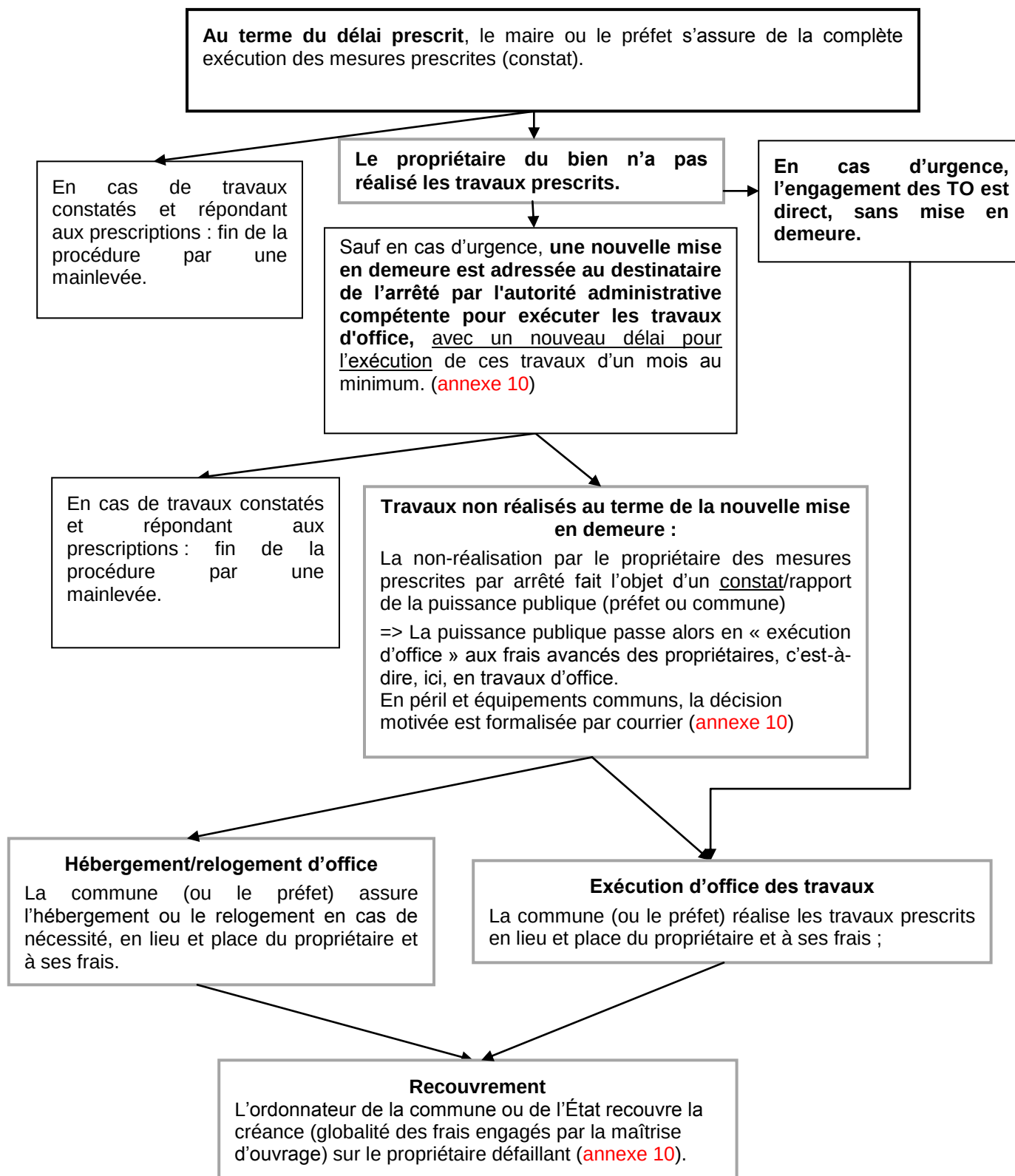
Un constat de l'état du logement par un huissier de justice peut être requis par le juge.

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

Les mesures d'office (travaux, hébergement)

Autorité compétente	Les autorités compétentes pour exécuter les travaux d'office (TO) prescrits par les arrêtés sont, selon les cas : • le maire au nom de l'État, par exemple pour l'insalubrité remédiable (article L.1331-26 du CSP), le danger sanitaire ponctuel (article L.1311-4 du CSP) ; • le maire au nom de la commune, par exemple en procédure de péril (article L.511-2 du CCH) ; • le préfet, par exemple pour l'insalubrité d'urgence (article L.1331-26-1 du CSP), la lutte contre le saturnisme, ou en substitution (En cas de carence, le préfet peut se substituer au maire.)
Fondement juridique	Procédures de santé publique : articles L.1311- 4, L.1331-24, L.1331-26-1, L.1331-29 II ; L.1331-28 I et L.1331-29 I ; L.1331-22 du CSP) ; Péril : articles L.511-2 ; L.511-3 du CCH; Sécurité des ERP : L.123-3 du CCH; Equipements communs : L.129-3 ; L.129-1 du CCH ;
Définition	La démarche de travaux d'office se définit par « l'exécution d'office par la puissance publique des mesures prescrites par un arrêté ». Cette procédure coercitive encadrée juridiquement par les codes de la santé et de la construction et de l'habitation intervient lorsque les mesures prescrites n'ont pas été réalisées par le propriétaire du bien visé par l'arrêté ou, le cas échéant, par l'occupant.
Bon à savoir	A l'issue du délai fixé par un arrêté de police qui a été dûment notifié, un nouveau constat sur place est nécessaire. Il est recommandé d'établir un rapport écrit, ci-possible photos à l'appui. Si les mesures fixées n'ont pas été prises ou sont insuffisantes, le maire ou le préfet notifie sa décision de procéder aux travaux d'office. Selon les cas, l'exécution d'office est précédée, ou non, d'une nouvelle mise en demeure ; Elle est de droit dans toutes les procédures d'urgence. Afin d'accompagner les communes dans cette démarche, une aide de l'Anah peut être accordée aux communes lorsqu'elles réalisent des travaux d'office : • cette aide est accordée hors procédure d'urgence (par exemple en péril non imminent) ; • tous les travaux permettant de lever l'arrêté sont recevables ; • 50% du montant HT de la dépense est subventionnable ; • la commune doit communiquer une copie du titre de perception avant tout paiement ; • l'aide reste acquise, peu importe le taux recouvré par la commune : => Une commune peut recouvrer au total 150 % des dépenses engagées en cas d'aide reçue et de recouvrement de la totalité des sommes engagées. La commune bénéficie, par ailleurs, des garanties instituées pour le recouvrement des créances publiques. Si les créances correspondant à des mesures exécutées d'office par le maire au nom de l'Etat n'ont pu être recouvrées par la commune et que celle-ci a fait toute diligence et a utilisé tous les moyens pour les recouvrer, elles sont mises à la charge de l'Etat.

Les mesures d'office



Informations, liens utiles, coordonnées des acteurs

Site Internet de l'ARS Auvergne-Rhône-Alpes - Page Habitat indigne, Habitat insalubre

<https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/habitat-indigne-habitat-insalubre>

- Généralités sur l'habitat indigne
- Accès aux Règlements Sanitaires Départementaux : <https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/les-reglements-sanitaires-departementaux>
- Les acteurs, les outils et les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne dans les départements d'Auvergne Rhône-Alpes
- Accès aux guides du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne : Lien vers le site internet www.dihal.gouv.fr - rubrique « Publications et documents » - Thématique : *Lutte contre l'habitat indigne*.
 - [Lutter contre l'habitat indigne dans les villes et territoires ruraux : actes de la journée du 24 octobre 2013](#)
 - [La mise en œuvre des procédures dans les copropriétés](#)
 - [Guide repérage des situations : mode d'emploi](#)
 - [Guide incurie dans le logement](#)
 - [Guide du recours au procureur](#)
 - [Guide de l'hébergement/relogement](#)
 - [Guide pouvoir des maires](#)
 - [Guide à l'usage des occupants](#)
 - [Guide pénal de l'habitat indigne](#)
 - [Lutter contre l'habitat indigne : le pouvoir des maires](#)
 - [Vadémécum "Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux"](#)

ANIL : <http://www.anil.org/>

CAF : <https://www.caf.fr/vies-de-famille/se-loger>

Coordonnées des acteurs de la LHI dans votre département

ARS - Délégation départementale de la Haute-Savoie/service Environnement Santé/Environnement Intérieur :
04 26 20 93 61 - ars-dt74-environnement-sante@ars.sante.fr

DDT de la Haute-Savoie – service habitat 04 50 33 77 84 ddt-sh@haute-savoie.gouv.fr
ANAH : 04 50 33 79 61 ddt-anah@haute-savoie.gouv.fr

PLS ADIL74 de la Haute-Savoie : 04 50 45 79 72, pls.adil74@wanadoo.fr

DDCS de la Haute-Savoie – service Accès au Logement et lutte contre les exclusions :
04 50 88 48 58, ddcs@haute-savoie.gouv.fr
Commission de conciliation : 04 50 88 48 58

Conseil départemental de la Haute-Savoie – service prévention/logement : 04 50 33 22 39
dpds.prevention-logement-solidarite@hautesavoie.fr

Action Logement Services : 04 50 10 34 32 contact@actionlogement.fr

Opérateurs techniques :

SOLIHA : 04 50 09 99 32, contact.hautesavoie@solihha.fr , URBANIS : 04 79 33 21 26 chambery@urbanis.fr

ANNEXES

<i>N°Annexe</i>	<i>Thème</i>	<i>Page</i>
1	Tableaux des procédures	27
2	Principales dispositions réglementaires (RSD-Non décence)	29
3	Fiche de repérage après visite à domicile	30
4	Fiche complète de visite du logement	32
5	Courrier type "Réponse litige privé"	37
6	Manquements au RSD – Courriers type a – Suite de la visite : lettre au propriétaire b - Suite de la visite : lettre au locataire c – Courrier de mise en demeure d – Arrêté municipal de mise en demeure e - Contrôle des travaux satisfaisants : clôture	38
7	Accumulation de déchets – Courriers type a - Mise en demeure de procéder à l'enlèvement des déchets b - Arrêté municipal ordonnant les travaux d'office	43
8	Péril – Arrêtés type a - Arrêté de Péril ordinaire b - Arrêté de Péril imminent c - Arrêté de mainlevée du péril	46
9	Saisine de l'OMP (Officier du Ministère Public) – Courriers type a - PV d'infraction au RSD b - Courrier de transmission du PV à l'OMP	55
10	Travaux d'office a - Mise en demeure avant travaux d'office b - Notification de travaux d'office c - Procédure de recouvrement	57

Tableau des procédures de Lutte contre l'habitat indigne

NOTIONS	DECENCE	CONFORMITE AUX REGLES D'HYGIENE	LUTTE CONTRE LE SATURNISME	DANGER SANITAIRE IMMINENT	INSALUBRITE	LOCAUX IMPROPRES A L'HABITATION	SECURITE DES IMMEUBLES COLLECTIFS	PERIL
DEFINITIONS	Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Ceci concerne la résidence principale du locataire, que le logement soit loué vide ou meublé. La décence repose sur la sécurité et la santé du locataire et la mise à disposition des équipements essentiels : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal	Dans chaque département, un règlement sanitaire définit les règles que doit respecter un logement pour garantir la santé des occupants ; ces règles s'appliquent à tous les locaux à usage d'habitation.	La présence de peinture au plomb accessible peut entraîner des risques d'intoxication en cas d'ingestion voire d'inhalation de poussières. Les jeunes enfants sont particulièrement vulnérables (risques de retards de développement, de troubles digestifs etc...) mais les adultes peuvent aussi être touchés notamment en cas d'émission importante de poussières liée à des travaux	En cas de danger grave et imminent pour la santé des occupants, le préfet peut prescrire des travaux d'urgence sans interdiction d'habiter	L'insalubrité est caractérisée par de nombreux désordres identifiés sur un logement ou un immeuble présentant un risque important pour la santé des occupants ou des voisins	Les locaux impropres par nature à l'habitation ne peuvent être loués ou mis à disposition gratuitement pour l'habitation	Prescription de travaux en cas de dysfonctionnement ou de défaut d'entretien d'équipements communs dans les immeubles collectifs à usage d'habitation	Le péril est caractérisé par un risque pour la sécurité des occupants ou voisins, sur la voie publique ou à l'intérieur des habitations
TEXTES	Décret du 30 janvier 2002 Code civil : article 1719 Loi du 6 juillet 1989	Règlement sanitaire départemental de la Loire Code général des collectivités territoriales L 2212-2	Code de la santé publique L1334-1 et suivants	Code de la santé publique L1311-4	Code de la santé publique L1331-26 et suivants	Code de la santé publique L1331-22	Code de la construction et de l'habitation L129-1 et suivants, R129-1	Code de la construction et de l'habitation L 511-1 et suivants
EXEMPLES DE DESORDRES	Pièce principale inférieure à 9m ² ou d'un volume inférieur à 20m ³ , surface des autres pièces de vie de moins de 7m ² Réseaux d'électricité ou de gaz défectueux, Absence ou insuffisance de chauffage Garde-corps absents ou en mauvais état Ventilations insuffisantes	Pièce principale inférieure à 9m ² , surface des autres pièces de vie de moins de 7m ² Présence de moisissures Humidité importante Installations sanitaires défectueuses Ventilations insuffisantes ou absentes	Peinture ancienne (appliquée avant 1949) contenant du plomb, mal entretenue se détachant spontanément de son support Nécessité de faire un diagnostic spécifique pour savoir si la peinture contient du plomb	Absence d'alimentation en eau potable d'un logement suite à une casse du réseau intérieur, évacuation des eaux usées défectueuse entraînant l'impossibilité d'utiliser les sanitaires ou créant des débordements d'eaux usées, accumulation de déchets dans un logement, risque d'intoxication au CO, risque électrique	Nombreux désordres : moisissures, humidité, absence d'eau potable, évacuation eaux usées défectueuse, installation électrique dangereuse, chauffage absent ou insuffisant, installations sanitaires absentes ou défectueuses, présence d'amiante ou de peinture au plomb, risque d'intoxication au CO, taille et organisation des pièces, faible hauteur sous plafond ...	Ces locaux sont par exemple une cave, un sous-sol, un grenier, un abri de jardin, un garage, une pièce dépourvue d'ouverture....	Défectuosité des éléments communs comme ascenseurs, installation électrique des parties communes, ventilations et chauffage collectifs, canalisations eau potable, eaux usées et pluviales, sécurité incendie....	Plancher, plafond, mur menaçant de s'effondrer y compris à l'intérieur d'un logement ou d'un immeuble Eléments de façade ou de toiture, balcon etc...menaçant de tomber
COMPETENCES	Ces litiges doivent être réglés entre locataire et bailleur. A défaut d'accord amiable, les parties peuvent saisir la commission de conciliation ou /puis le juge d'instance	Le maire est chargé de l'application du RSD sur sa commune. Il met en demeure le propriétaire (ou le locataire) de respecter ces règles.	Le préfet (ARS et DDT) Opérateurs spécifiquement compétents pour diagnostiquer la présence de plomb dans les peintures	le préfet (ARS et DDT) sur signalement du maire ou de l'ARS	le préfet (ARS et DDT) sur signalement du maire ou de tout autre partenaire de la LHI Rapport ARS ou SCHS soumis à l'avis du CoDERST	Le préfet (ARS et DDT) prend un arrêté après visite ARS ou SCHS	Maire et/ou EPCI Expert si problème imminent	Maire et/ou EPCI Expert si péril imminent

NOTIONS	DECENCE	CONFORMITE AUX REGLES D'HYGIENE	LUTTE CONTRE LE SATURNISME	DANGER SANITAIRE IMMINENT	INSALUBRITE	LOCAUX IMPROPRES A L'HABITATION	SECURITE DES IMMEUBLES COLLECTIFS	PERIL
CONSEQUENCES	Pas d'interdiction d'habiter possible. Le juge peut imposer au propriétaire de faire les travaux pour rendre conforme le logement et/ou adapter le loyer. Si l'occupant bénéficie d'aides au logement, celle-ci sont consignées jusqu'à ce que le logement soit décent. (délai 18 mois) La procédure de non décence peut être menée en même temps que les autres procédures figurant dans ce tableau.	Pas d'interdiction d'habiter possible. Le locataire doit continuer à payer son loyer et ses charges sauf si une procédure de non décence est menée en parallèle. Pas de possibilité de travaux d'office. En cas d'inexécution des travaux, condamnation possible à une amende de 3^{ème} classe	Obligation pour le propriétaire de faire des travaux de suppression de l'accessibilité au plomb Nécessité éventuelle d'un hébergement temporaire des occupants à la charge du propriétaire Pas d'interdiction définitive d'habiter Possibilité de travaux d'office par l'Etat	Pas d'interdiction d'habiter possible. Le locataire doit continuer à payer son loyer et ses charges sauf si une procédure de non décence est menée en parallèle. Possibilité de travaux d'office par le maire (ou le préfet en cas de carence).	Si urgence caractérisée, possibilité de prendre un arrêté avant passage au CoDERST Interdiction d'habiter possible, temporaire ou définitive. Le locataire ne doit plus payer son loyer. Obligation pour le propriétaire de prendre en charge le relogement ou l'hébergement des occupants Possibilité de travaux d'office par le maire (ou le préfet en cas de carence) Possibilité d'appliquer une astreinte au propriétaire Publication au registre des hypothèques	Le locataire ne doit plus payer son loyer. Obligation pour le propriétaire de prendre en charge le relogement des occupants Possibilité de travaux d'office par le maire (ou le préfet en cas de carence).	Pas d'interdiction d'habiter possible. Le locataire doit continuer à payer son loyer et ses charges sauf si une procédure de non décence est menée en parallèle. Possibilité de travaux d'office par le maire ou EPCI (ou le préfet en cas de carence). Possibilité d'appliquer une astreinte au propriétaire	Interdiction d'habiter possible, temporaire ou définitive. Le locataire ne doit plus payer son loyer. Obligation pour le propriétaire de prendre en charge le relogement ou l'hébergement des occupants Possibilité de travaux d'office par le maire (ou le préfet en cas de carence). Possibilité d'appliquer une astreinte au propriétaire Publication au registre des hypothèques

Principales dispositions réglementaires

Thèmes	Règlement sanitaire départemental (articles)	Autres réglementations
Toiture	33	Décret Arrêté Décence Art 2.1
Alimentation en eau potable	10, 14, 16, 17, 18, 40	Articles R1321 – 1 et suivants du code de la santé publique Arrêté Décence Art 3.2
Humidité	23, 27-2, 32, 33	Arrêté Décence Art 2.1
Ouverture et ventilation	40-1	Arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements Arrêté Décence Art 2.5
Equipement sanitaire	40, 45, 46, 47	Arrêté Décence Art 3.5
Installation électrique et prise de terre	51	Norme NF C 15-500 et NF C 14-100 (arrêté du 22 octobre 1969) Arrêté Décence Art 2.4 et 3.6
Installation de gaz	52, 53	Arrêté modifié du 2 août 1977 Arrêté Décence Art 2.4
Installation de chauffage Production d'eau chaude Conduit de fumée	31, 40, 53	Arrêtés des 2 août 1977 et 22 octobre 1969 Arrêté Décence Art 3.1, 3.4 et 3.5
Réseau intérieur d'eau / inondation	35	
Dimensionnement des pièces	40-3, 40-4	Arrêté Décence Art 4
Eclairage naturel	27-2, 40-2	Arrêté Décence Art 2.6
Protection des fenêtres, balcons, terrasses (garde-corps)		Article R111-15 du CCH Arrêté Décence Art 2.2
Escalier et rambarde		Norme NF P 01-012 (juillet 1988) Arrêté Décence Art 2.2
Conditions d'occupation des locaux (sous-sols)	27	
Evacuation des eaux pluviales et eaux usées	29-1, 42, 43, 44	Articles L1331-1 à L1331-15 du code de la santé publique Arrêté Décence Art 3.3
Entretien des locaux et abords	23, 24, 25, 32, 35, 36, 37	Article L2213-25 du CGCT
Déchets	23, 73 à 85	Article L541-2 et suivants du code de l'environnement
Animaux dans le logement	26, 119	
Présence d'insectes	23-1, 36, 37, 121	
Protection contre le gel	34	
Parcs de stationnement	28	

Fiche de repérage après visite à domicile

	Justification des critères	Références réglementaires
<u>Informations sur l'occupant</u> Date du signalement : Désignation de la personne faisant le signalement : Nom de l'occupant : Adresse du logement : Téléphone : Mail : Situation de l'occupant : ☐ locataire ☐ propriétaire Nom et adresse du propriétaire/gérant (si différent de l'occupant) :	Connaître les coordonnées de l'occupant afin de pouvoir le joindre si nécessaire.	
<u>Informations concernant le logement</u> Nature du logement (maison, immeuble, appartement...) : Nombre total d'occupant(s) : Nombre d'enfant(s) : Nombre de pièces : Surface du logement :	Savoir s'il y a une situation de suroccupation dans le logement.	- Article L.1331-23 du CSP - Article 40.3 du RSD
☐ Absence de fenêtre dans une pièce de vie	Savoir si les pièces du logement sont suffisamment éclairées et ventilées.	- Article 40.1 du RSD - Article 2.5) du décret décence
Présence de pièces à vivre en sous-sol : ☐ Sur une partie du logement ☐ Sur la totalité du logement		- Article 27.1 du RSD > Transmission ARS
Hauteur sous plafond inférieure à 2.20 m : ☐ Sur une partie du logement ☐ Sur la totalité du logement	Détecter si le logement n'est pas impropre à l'habitation.	- Article 40.4 du RSD - Article 4 du décret décence
☐ Pièce principale de moins de 9 m ² ou autres pièces d'habitation de moins de 7 m ²		- Article 40.3 du RSD - Article 4 du décret décence
☐ Nécessité d'allumer l'éclairage électrique dans la journée pour des activités normales quelle que soit la saison	Déterminer si l'accomplissement des tâches quotidiennes sans éclairage électrique est possible.	- Article 40.2 RSD - Art. 2. 6) décret décence
<u>Structure du bâti</u> ☐ Fissures	Déterminer les risques quant à la solidité du bâti et les dangers pour la sécurité des occupants.	- Articles 32 et 33 du RSD
☐ Infiltrations d'eau :	Détecter le développement d'humidité et de moisissures	- Article 33 du RSD - Article 2. 1) décret décence
☐ Effondrements (plafond, mur...) :		- Art. L. 511-1 du code de la construction et - Art. 2. 2 et 4 du décret décence
☐ Escaliers branlants ou absence de rampe ou garde-corps (dangereux, risque de chutes) :	Déterminer les risques pour la sécurité des occupants.	P E R I L

<u>Assainissement</u> Mode d'évacuation des eaux usées : ☐ non déterminé ☐ pas de raccordement		- Article 42 du RSD (sur le mode de raccordement) - Article 3.3 du décret décence
☐ Existence de problèmes d'évacuation :	Déterminer le niveau d'hygiène global au sein du logement et savoir s'il existe un risque de transmission de maladies par l'eau.	- Article 3.3 du décret décence
☐ Absence de raccordement à l'eau :		
☐ Absence d'eau potable :		- Articles 40 du RSD (existence d'eau potable dans le logement) - Article 3.2 du décret
<u>Sanitaires</u> ☐ Absence de WC :	Eviter la transmission de maladies infectieuses.	- Article 3.5 du décret décence
☐ Absence de salle d'eau :		- Article 45 du RSD
☐ WC donnant sur la cuisine ou salle à manger :		- Article 45 b) du RSD
☐ Présence d'insectes/ rongeurs :	Eviter la prolifération de vecteurs et la transmission de maladies.	- Articles 32 (insectes) et 119 (rongeurs) du RSD
<u>Chauffage et ventilation</u> ☐ Absence de chauffage :	Vérifier que le logement respecte la température minimale réglementaire.	- Article 40 RSD - Article 3.1) décret décence
☐ Utilisation d'un appareil de chauffage d'appoint (gaz ou pétrole)	Déterminer les risques d'intoxication au monoxyde de carbone.	
☐ Insuffisance de ventilation	Déterminer les risques de développement de champignons ou de maladies respiratoires.	- Article 27.2 du RSD
☐ Présence de marques d'humidité : moisissures, infiltrations... (<i>préciser</i>) :		- Article 40.1 du RSD - Article 2.5) décret décence
☐ Installations électriques défectueuses et/ou dangereuses : fils dénudés, absence de 30mA, appareillage vétuste... (<i>préciser</i>) :	Déterminer les risques d'électrocution et d'incendie.	- Article 51 RSD - Article 2.4 du décret décence
☐ Installations de gaz défectueuses et/ou dangereuses :	Eviter une intoxication au monoxyde de carbone.	- Articles 52 et 53 du RSD - Article 2.4 du décret décence
<u>Présence de plomb</u> ☐ Logement datant d'avant 1949 :	Déterminer les risques de retard de développement et de saturnisme du fait de l'ingestion par les enfants de peintures écaillées.	
☐ Peintures écaillées :		
☐ Enfant(s) mineurs :		- Article R.1334-3 CSP

Fiche complète de visite du logement

Nom du demandeur	:	
Service (adresse,Tél.)	:	()
Date de saisine	:	

Intervenant :
Date de la visite :

Plan

Surface habitable			
Entrée		Total superficie habitable : m ²	
Cuisine			
Séjour		Locaux annexes	m ²
Chambre 1		Surface min. exigée CAF	m ²
Chambre 2			
Chambre 3		Logement aux normes minimales de surface : ☐ Oui ☐ Non	
Chambre 4			
Chambre 5			
Salle de Bains			
WC			
Dégagement			
Cellier rangement			
Divers			

Nom de l'occupant :
Téléphone :
Adresse : - 42

☐ Locataire ☐ Propriétaire occupant
☐ Vacant

Type d'habitation :
☐ Autres (cave, sous-sol, garage, combles...)

Type de logement :
Localisation précise dans l'immeuble :
Etage : Porte :
Nombre de logements dans l'immeuble :

- Nom / adresse du propriétaire bailleur :
/ -
Téléphone :

- Nom / adresse du gérant
/ -
Téléphone :

Photos

CONCLUSION			
Etat logement : Bon Etat ☐		Travaux d'amélioration à envisager ☐	
Non-Décence ☐	RSD ☐	Insalubrité ☐	Sur occupation ☐
		Présomption : Plomb ☐ Péril ☐	
ORIENTATION			
ARS ou SCHS	(procédure insalubrité et/ou Plomb)	☐	
Mairie / SCHS	(application du RSD et/ou Péril)	☐	
CAF	(non-Décence)	☐	
Propriétaire	(travaux d'amélioration)	☐	
Démarche(s) engagée(s) :			
NB:- <i>Indicateur insalubrité</i> : critères d'insalubrité du code de la santé publique – circulaire du 23 juin 2003 relative à la mise à disposition d'une nouvelle grille d'évaluation de l'état des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres. - Article <i>RSD</i> : se reporte au Règlement Sanitaire Départemental de la Loire (voir notamment l'annexe 1). - Article <i>DEC</i> : se reporte aux caractéristiques de décence, définies par l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par l'article 187 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (voir annexe 1).			

Observations éventuelles sur l'état du logement											
Préconisations travaux (référence articles non-Décence – RSD)											
Impressions générales sur le reste de l'immeuble											
Observations complémentaires											
Critère d'urgence de relogement par rapport à des problèmes :	<table> <tr> <td>de santé</td> <td>☐ Oui</td> </tr> <tr> <td>de sur occupation</td> <td>☐ Oui</td> </tr> <tr> <td>de danger de l'immeuble</td> <td>☐ Oui</td> </tr> <tr> <td>de plomb</td> <td>☐ Oui</td> </tr> <tr> <td>d'accessibilité</td> <td>☐ Oui</td> </tr> </table>	de santé	☐ Oui	de sur occupation	☐ Oui	de danger de l'immeuble	☐ Oui	de plomb	☐ Oui	d'accessibilité	☐ Oui
de santé	☐ Oui										
de sur occupation	☐ Oui										
de danger de l'immeuble	☐ Oui										
de plomb	☐ Oui										
d'accessibilité	☐ Oui										

Parties communes		(Indicateur Insalubrité)					
RSD Art 33	☐	Etat général des communs :	☐ Bon	☐ Moyen	☐ Mauvais	☐ Dangereux	☐ Sans objet
DEC Art 2.1	☐	Etat des murs extérieurs :	☐ Bon	☐ Moyen	☐ Mauvais	☐ Dangereux	☐ Sans objet
DEC Art 2.2 →	☐	Etat de la toiture :	☐ Bon	☐ Moyen	☐ Mauvais	☐ Dangereux	☐ Sans objet
→	☐	Etat Garde corps :	☐ Bon	☐ Moyen	☐ Mauvais	☐ Dangereux	☐ Sans objet
	☐	Etat Escaliers accès aux étages :	☐ Bon	☐ Moyen	☐ Mauvais	☐ Dangereux	☐ Sans objet
	☐	Etat des peintures :	☐ Bon	☐ Moyen	☐ Ecaillées		☐ Sans objet
	☐	Nuisances :	☐ Sonores		☐ Olfactives	☐ Présence de détritus	

RSD Art 32 →	☐	Manquement aux obligations respectives de l'entretien du bâtiment et de ses abords : du propriétaire ☐ Oui ☐ Non ☐ Sans objet / du locataire ☐ Oui ☐ Non ☐ Sans objet
--------------	--------------------------	--

(Pour information)	Assise du bâtiment : ☐ Cave ☐ Vide sanitaire ☐ Terre-plein ☐ Indéterminé
--------------------	--

Assainissement		(Indicateur Insalubrité)			
RSD Art 29 et 42 →	☐	Evacuation des eaux pluviales :	☐ Conforme	☐ Non conforme	☐ Sans objet
		Evacuation des eaux usées :	☐ Conforme	☐ Non conforme	☐ Sans objet
RSD Art 42 →	☐	Raccordement au tout à l'égout :	☐ Oui	☐ Non	☐ Sans objet
		Bon ☐ Moyen ☐ Mauvais ☐	☐ Indéterminé		
Arr. du 07/09/09 *		Assainissement autonome (fosse):	☐ Oui	☐ Non	☐ Sans objet
		Bon ☐ Moyen ☐ Mauvais ☐	☐ Indéterminé		
RSD Art 40, DEC Art 3.2 →	☐	Alimentation en eau potable par le réseau public :	☐ Oui	☐ Non	

* arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5

Présomptions risques d'exposition au Plomb		☐ Oui	☐ Non	(Indicateur Insalubrité + risque plomb)
DEC Art 2.3	Logement d'avant 1949 :	☐ Oui	☐ Non	☐ Indéterminé
	Constat Risque Exposition Plomb :	☐ Oui	☐ Non	☐ Ne sait pas
	Si oui présence de plomb ?	☐ Oui	☐ Non	☐ Accessible ?
☐	Présence de peinture écaillée :	☐ Oui	☐ Non	☐ Indéterminé
☐	Canalisation en plomb :	☐ Oui	☐ Non	☐ Indéterminé

Habitabilité		(Indicateur Insalubrité)			
RSD Art 27.1 →	☐	Occupation de caves, sous-sols, combles, garages :	☐ Non	☐ Oui	☐ Sans objet
DEC Art 2.6 →	☐	Présence de pièces noires :	☐ Non	☐ Oui	☐ Sans objet
		Si présence où ?			
RSD Art 27.2, 40.2 DEC Art 2.6	☐	Eclairage naturel des pièces principales :	☐ Conforme	☐ Non-conforme	☐ Sans objet
RSD Art 40.3 DEC Art 4	☐	Taille de la pièce principale :	☐ Conforme	☐ Non-conforme	☐ Sans objet
		Si non, quelle(s) pièce(s) ? :			
RSD Art 40.4 DEC Art 4	☐	Hauteur sous plafond :	☐ Conforme	☐ Non-conforme	☐ Sans objet

Etat du logement		(Indicateur Insalubrité)				
RSD Art 33, 35 et 27.2 DEC Art 2.1	☐	Humidité : ☐ Tellurique ☐ Condensation ☐ Infiltration ☐ Fuite ☐ RAS ☐ Autre Si oui : Localisation/Remarques : Moississure : ☐ Oui ☐ Non				
RSD Art 33 DEC Art 2.1	☐	Bon - Moyen - Mauvais - Dangereux - Sans objet Etat des plafonds : ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Etat des planchers, (effondrement, affaissement, ...) : ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Etat des menuiseries extérieures (Fonctionnement, vétusté) : ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Revêtements muraux : ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Etat des gardes corps et des escaliers dans le logement : ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Isolation du logement : ☐ Bonne ☐ Partielle ☐ Insuffisante ☐				
DEC Art 2.2 →	☐					
RSD Art 119 et 121 →	☐	Présence de rongeurs, insectes :				

Entretien et utilisation du logement		(Indicateur Insalubrité)		
RSD Art 23, 18 et 60	☐	Signes de dégradation matérielle du logement :	☐ Non ☐ Oui ☐ Sans objet	
	☐	Etat des murs et sols du logement :	☐ Entretenu ☐ Non entretenu ☐ Sans objet	
	☐	Accumulation de débris/objets dangereux :	☐ Non ☐ Oui ☐ Sans objet	
DEC Art 2.5 et 2.6 →	☐	Humidité favorisée par l'usage :	☐ Non ☐ Probablement oui ☐ Sans objet	
	☐	Circulation de l'air :	☐ Oui ☐ Non ☐ Sans objet	
	☐	Fenêtres ou ventilations obturées :	☐ Non ☐ Oui ☐ Sans objet	
	☐	Sur-occupation du lieu :	☐ Non ☐ Oui ☐ Sans objet	
RSD Art 37 →	☐	Entretien des abords extérieurs :	☐ Oui ☐ Non ☐ Sans objet	
RSD Art 26 et 122 →	☐	Animaux portant atteinte à la salubrité :	☐ Non ☐ Oui ☐ Sans objet	

Equipements des locaux : Energie		(Indicateur Insalubrité)			
DEC Art 2.4	RSD Art 51 →	☐	Installation électrique : ☐ Conforme ☐ Non conforme ☐ Dangereuse Observation : Permet un éclairage suffisant (logement et accès) : ☐ Oui ☐ Non ☐ Sans objet Permet le fonctionnement des appareils domestiques courants : ☐ Oui ☐ Non ☐ Sans objet		
DEC Art 2.4	RSD Art 52 →	☐	Equipement gaz : ☐ Oui ☐ Non Si oui : ☐ Cuve ☐ Bouteille ☐ Réseau ☐ Sans objet Etat : Etat du tuyau de raccordement :		

Equipements des locaux : Chauffage		☐ Oui ☐ Non		(Indicateur Insalubrité)	
DEC Art 2.4	DEC Art 3.1 →	☐	Type	☐ Collectif ☐ Individuel	☐ Par point ☐ D'appoint
			☐ Electrique ☐ Gaz ☐ Fuel ☐ Bois ☐ Charbon ☐ Autre		
			☐ Bon ☐ Usagé ☐ Mauvais ☐ Dangereux	☐ Indéterminé	
			Conformité	Dispositifs du chauffage adapté au logement ☐ Oui ☐ Non ☐	
				Indéterminé	
				Dans toutes les pièces ☐ Oui ☐ Non ☐	
	RSD Art 40 →	☐			
	RSD Art 53 et 53.2 →	☐			
	Art.31.1 →	☐			
	Art.31.6 →	☐			
			Risque intoxication CO	Système d'aération ☐ Indéterminé ☐ Obstrué ☐ Conforme ☐ Inexistant ☐ Insuffisant	
				Système d'évacuation ☐ Indéterminé ☐ Obstrué ☐ Conforme ☐ Non étanche ☐ Non réglementaire	
				Mesure de CO éventuelle : ppm	

			Entretien	Certificat d'entretien chaudière :	☐ Oui ☐ Non ☐ Sans objet
				Certificat de ramonage :	☐ Oui ☐ Non ☐ Sans objet

Production Eau chaude				☐ Oui	☐ Non	
DEC Art 2.4	RSD Art 53	Dans la cuisine et salle de bain :		☐ Oui	☐ Non ☐ Sans objet	
	RSD Art.31 et 31.6 → ☐	Type énergie	☐ Gaz ☐ Electrique ☐ Autre : Appareil :			
		Type ECS	☐ Chaudière mixte ☐ Chauffe-eau ☐ Cumulus			
		Qualité	☐ Bon ☐ Usagé ☐ Mauvais ☐ Dangereux ☐ Indéterminé			
	RSD Art 53 Bis et 53.2 → ☐	Entretien	Certificat d'entretien eau chaude	☐ Oui ☐ Non ☐ Sans objet		
		Risques intoxication CO	Système d'aération ☐ Indéterminé ☐ Obstrué ☐ Conforme ☐ Inexistant ☐ Insuffisant			
Système d'évacuation ☐ Indéterminé ☐ Obstrué ☐ Conforme ☐ Non étanche ☐ Non réglementaire						
		Mesure de CO éventuelle : ppm				

Equipements des locaux :		Sanitaire		☐ Oui	☐ Non	(Indicateur Insalubrité)					
RSD Art 40.1 et 31.2 DEC Art 2.5	☐	Ventilation		Cuisine	Salle de Bains			W.C		Pièce principale	
		Fenêtre	Oui / Non Mauvais:	☐	☐			☐			
		Venti Statique	Oui / Non Mauvais:	☐	☐			☐			
		VMC	Oui / Non Mauvais :	☐	☐			☐			
DEC 3.2 → ☐ DEC 3.2 → ☐ DEC 3.4 → ☐ DEC 3.5 → ☐ RSD Art 43 → ☐ Et DEC 3.3	☐	Equipements sanitaires							☐ Privatif ☐ Collectif		
			Equipement	Evier	Baignoire	Douche	Lavabo	Bidet	W.C	Lavabo	
		Débit suffisant ?	Oui/Non	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
		Alimentation en eau ?	Oui/Non	☐	☐	☐	☐	☐		☐	
		en eau chaude ?	Oui/Non	☐	☐	☐	☐	☐		☐	
		Garantissant l'intimité personnelle ?	Oui/Non		☐	☐	☐	☐	☐	☐	
		Siphon ?	Oui/Non	☐	☐	☐	☐	☐		☐	
Etat :	Mauvais :										
RSD Art 40 et 47 → ☐ DEC Art 3.5 RSD 45 → ☐ RSD Art 46 et 47 → ☐	☐	W.C.	Localisation W.C : ☐ Pièce séparée ☐ SdB ☐ Extérieur								
			Si Collectif	nombre suffisant (1 pour 10 occupants et par niveau)						Oui	Non
				distance réglementaire (moins de 30 m des locaux qu'il dessert)						Oui	Non
				à l'abri du gel						Oui	Non
			Si Privatif	implantation des W.C (donnant sur cuisine, ou le séjour pour les logements de plus de 3 pièces)						Oui	Non
Conformité des W.C :						Oui	Non				

Réponse à un litige privé (pas d'intervention de la mairie)

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du....., vous m'avez saisi pour des problèmes relatifs à votre logement sis

Les différents points que vous soulevez relèvent d'un litige d'ordre privé dont le règlement n'est pas du ressort des autorités sanitaires.

Il vous appartient de faire valoir vos droits dans le cadre du droit privé régissant les rapports contractuels entre bailleurs et locataires. Pour ce faire, vous avez la possibilité de saisir la Commission Départementale de Conciliation (Tel:) en vue du règlement amiable de l'affaire et également d'engager une action en justice auprès de la juridiction civile compétente.

Je vous invite à vous rapprocher de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (Tel....) pour plus de précisions sur les démarches possibles en la matière.

Je vous informe que le propriétaire est tenu de délivrer à ses occupants un logement répondant aux caractéristiques de décence définies dans le décret du 30 janvier 2002 (J.O. n° 26 du 31 janvier 2002) c'est-à-dire 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.

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

En outre, si vous percevez pour ce logement, des allocations logement (vous-même ou votre propriétaire), vous pouvez demander un appui de la part de l'organisme payeurs des aides personnelles au logement (CAF ou MSA).

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

Le Maire,

Manquements au RSD (modèles de courriers)

Annexe 1a : information des parties des conclusions de la visite du logement - lettre au propriétaire

Courrier en recommandé avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

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

Exemples :

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

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

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

-(article.....)

-

Cette situation porte atteinte à la salubrité publique et constitue une infraction au Règlement Sanitaire Départemental.

Par conséquent, je vous invite à y remédier dans un délai de.....(en fonction des anomalies constatées, entre un et plusieurs mois), à compter de la réception du présent courrier.

Une visite commune du logement permettra d'attester de la réalisation des mises en conformité demandées. Je vous invite également à me fournir les justificatifs délivrés par des professionnels qualifiés, à défaut, une attestation sur l'honneur justifiant la mise en conformité du logement.

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

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

Annexe 1b : information des parties des conclusions de la visite du logement - lettre au locataire

Madame, Monsieur,

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

Exemples :

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

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

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

-
-

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

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

Le Maire,

Annexe 1c : mise en demeure du propriétaire si travaux inexistants ou insuffisants (lettre)

La mise en demeure doit nécessairement mentionner :

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

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

Courrier en recommandé avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

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

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

Elle constitue par ailleurs une infraction aux dispositions prévues par (citer les articles et le texte réglementaire correspondant).

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

A défaut, je vous informe que vous vous exposez aux poursuites pénales prévues par ce texte (3ème classe des contraventions de police, correspondant à une amende dont le montant unitaire peut atteindre 450 euros par infraction).

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

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

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de....., également dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite.

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

Annexe 1d : mise en demeure du propriétaire si travaux inexistantes ou insuffisants (arrêté municipal)

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

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

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

Vu le Code Pénal ;

Vu l'arrêté préfectoral n°.....du portant règlement sanitaire départemental du département de....., notamment les articles **XXXX (à citer en fonction des désordres observés)** ;

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

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

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

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

Considérant que le logement porte atteinte à la salubrité publique pour les raisons suivantes ;

(*préciser la nature des désordres et le danger sanitaire pour les occupants*)

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

ARRETE :

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

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

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

ARTICLE 4 – Le présent arrêté sera notifié à M (*nom de l'intéressé*) par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 5 - Délais et voies de recours.

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

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de également dans le délai de deux mois à compter de la notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

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

Annexe 1e : Information des parties de la réalisation des travaux et de la clôture du dossier

Madame, Monsieur,

Par courrier du, j'ai dû demander la réalisation de travaux de mise en conformité au Règlement Sanitaire Départemental du logement sis

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

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

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

Le Maire

Accumulation de déchets (modèles de courriers)

Annexe 2a : mise en demeure de procéder à l'enlèvement des déchets

Courrier en recommandé avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

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

Lors de cette visite les anomalies suivantes ont été constatées :

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

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

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

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

En conséquence je vous mets en demeure de procéder à

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

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

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

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

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

Le Maire

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

Annexe 2b : arrêté municipal ordonnant l'exécution d'office des travaux

Département de

Commune de

Arrêté n°

Le maire de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRETE :

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

.....

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

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

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

ARTICLE 5 - Délais et voies de recours.

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

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Grenoble également dans le délai de deux mois à compter de la notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

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

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

Procédures de Péril : ordinaire et imminent (modèles)

Annexe 3a : arrêté de péril ordinaire

Département de

Commune de

Arrêté n°

Le maire de

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212 -2, L.2212- 4 et L.2215-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-6, L.521-1 à L.521-4, L.541-2 et L.541-3, et les articles R.511-1 à R.511-12

Vu le Code Civil, notamment les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 [uniquement en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté de péril, pour les coûts d'hébergement /relogement et/ou de démolition]

Vu l'avis de l'architecte des Bâtiments de France en date du..... (Si le bâtiment est dans un espace protégé, en application de l'art R.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Vu la lettre d'information adressée à M.lui signalant des désordres sur le bâtiment susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et lui ayant demandé ses observations;

Vu l'absence de réponse et/ou vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique.

Vu les éléments techniques apparaissant dans le rapport en date du..... constatant les désordres suivants dans l'immeuble :

-

-

Situé :

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de péril afin que la sécurité publique, ou celle des occupants, soit sauvegardée;

ARRETE :

ARTICLE 1 :

S'il s'agit d'une personne physique :

M....., domicilié à..... né le..... propriétaire de l'immeuble sis à..... propriété acquise par acte du reçu par Me, notaire à (préciser commune) et publié le.....sous le n°.....

S'il s'agit d'une personne morale :

Propriété de..... (*Préciser forme de la personne morale : SCI, Association, société...*) ayant son siège social à..... immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N°..... représentée par M..... en qualité de propriété acquise par acte du..... reçu par Me, notaire à (préciser commune)et publié le.....sous le n°.....

S'il s'agit d'une copropriété :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé à..... état descriptif de division (EDD) publié le.... acté par Me.... notaire à (préciser commune).

ARTICLE 2 (Facultatif)

Petit rappel : *Si l'état de solidité de tout ou partie de l'immeuble ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, des voisins ou des passants, le maire ou devant le Président de l'EPCI peut également assortir l'arrêté de péril d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux.*

Deux hypothèses possibles :

1. Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis..... sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du..... et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril.

2. Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement / ou à compter du.....

Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement (ou de relogement) qu'il a faite aux occupants en application des articles L.521-1 et L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, avant le :

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire.

ARTICLE 3

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexe 1.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L.511-6 ainsi que par les articles L.521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexes 2 et 3.

ARTICLE 4 (en cas d'inscription du privilège spécial immobilier au stade de l'arrêté)

Le coût des mesures d'hébergement, ou de relogement définitif, des occupants et/ou de démolition du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à€.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du Code Civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de péril a été notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du Code Civil.

ARTICLE 5

Faute pour le propriétaire mentionné à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article et après mise en demeure restée sans effet, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit.

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites par le présent arrêté.

Le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de..... ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 7

Le présent arrêté est transmis au préfet de

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou au Maire de la commune concernée (selon la compétence), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (Caisse d'allocations familiales et/ou à la caisse de MSA), au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département, à la Direction Départementales des Territoires, à l'Agence Nationale de l'Habitat, au procureur de la République, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 9

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 10

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le maire de..... (ou devant le Président de l'EPCI de) dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de, dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à.....Le

Maire de..... ou Président de l'EPCI deSignature

ANNEXES

Articles L.521-1 à L.521-3-2 du CCH

Articles L.511-6 et L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

Observation

Pour éviter des erreurs matérielles portant sur les données qui doivent être portées sur l'acte à publier au fichier des hypothèques (erreurs qui sont un motif de rejet de la part du conservateur - ce qui entraîne la nécessité de modifier l'acte primitif, avec les risques juridiques liés à cette modification), il est possible de limiter les mentions portées à l'article 1 de l'arrêté au nom et à l'adresse du propriétaire (avec la mention « ayants droit ») ainsi qu'à l'identification précise de l'immeuble (ou des bâtiments concernés de l'immeuble) et

de porter les mentions complètes indispensables pour effectuer la publication de l'arrêté sur une attestation distincte apposée en fin de l'acte selon le modèle ci-après :

« Aux fins de publicité foncière, le(s) bien(s) immobilier(s) dont il s'agit apparten(nen)t à :

Si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame.....

Si le propriétaire est une personne morale :

La société(dénomination, forme juridique, siège sociale) sous le numéro SIREN :

- Insérer date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.
- Insérer date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.
- Insérer nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Pour tous les biens, mentionner également :

Suivant acte reçu par Maître..... Notaire à et publié au bureau des hypothèques de ...(Commune) sous la référence VOLUME N°

Fait à.....Le.....

Maire de..... ou Président de l'EPCI de Signature

Cette attestation de propriété peut être portée à la présente page de l'arrêté en marge de la signature de l'auteur de l'acte et doit être distinguée des formules de certification ci-après.

Formules de certification à apposer sur deux copies de l'arrêté original aux fins de publication au fichier immobilier :

Pour les propriétaires, personnes physiques

Pour les personnes morales

Le maire certifie :

Le maire certifie :

1°) que le présent document contenu sur *insérer* nombre de pages en toutes lettres pages

est exactement conforme à l'original conservé à *insérer* commune

et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve *insérer* nombre ou « aucun » renvoi, *insérer* nombre ou « aucun » mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

A *insérer* commune, le *insérer* date

Par *insérer* nom, prénom

Maire de *insérer* commune

Ou

Président de l'EPCI

Insérer signature

1°) que le présent document contenu sur *insérer* nombre de pages en toutes lettres pages

est exactement conforme à l'original conservé à *insérer* commune

et à l'expédition destinée à recevoir la mention de

publication et approuve *insérer* nombre ou « aucun » renvoi, *insérer* nombre ou « aucun » mot nul ;

2°) que l'identité des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait Kbis de la société.

A *insérer* commune, le *insérer* date

Par *insérer* nom, prénom

Maire de *insérer* commune

Ou

Président de l'EPCI *Insérer* signature

Annexe 3b : arrêté de péril imminent

Département de

Commune de

Arrêté n°

Le maire de

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.511-1 à L.511-6, les articles L.521-1 à L.521-4, les articles R.511-1 à R.511-11 ;

Vu l'article R.556-1 du Code de Justice Administrative,

Vu l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le rapport dressé par M..... (*insérer nom, expert*), désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif de, en date du sur notre demande, concluant à l'existence d'un péril grave et imminent,

Vu l'avertissement envoyé à M. (*insérer nom du propriétaire ou syndic de la copropriété*) demeurant, propriétaire de l'immeuble (ou du bâtiment), sis à (*insérer adresse complète et précise (bâtiment...)*)

Considérant qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'état de l'immeuble susvisé en raison de insérer détails sur les dangers encourus et les désordres constatés par l'expert.

ARRETE

ARTICLE 1

M. demeurant à, propriétaire de l'immeuble (du bâtiment) sis, ou ses ayants droit, ou le syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic demeurant àdevra dans un délai de à compter de la notification [ou de l'affichage] du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en procédant à :

..... (Préciser si les mesures portent sur un ou plusieurs bâtiments s'il y en a plusieurs sur la parcelle, au besoin joindre un plan)

ARTICLE 2

Faute pour le propriétaire mentionné à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais du propriétaire, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 (selon le cas)

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, (ou partie de bâtiment à préciser) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit immédiatement, ou dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de (*insérer nombre de jours*).

Cette évacuation est à caractère temporaire et prendra fin (selon le cas, lors de la constatation de la réalisation des travaux prescrits, soit après mainlevée de tout péril)
Le cas échéant cette évacuation est à caractère définitif.

ARTICLE 4

Le propriétaire doit avoir informé les services de la mairie de l'offre d'hébergement (ou de relogement définitif) qu'il a faite aux occupants en application des articles L.521-1 et L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, avant le (date parfois impossible à préciser si évacuation d'urgence).

A défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement provisoire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire.

ARTICLE 5

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexes.

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.511-6 ainsi que par les articles L.521-4 et L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduits en annexes 2 et 3.

ARTICLE 6

Si le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée du péril pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.

Le propriétaire, tient à disposition tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 7 (en cas d'inscription du privilège spécial immobilier au stade de l'arrêté)

Le coût des mesures d'hébergement, ou de relogement définitif, des occupants et/ou de démolition du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté⁵ est évalué sommairement à Euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du Code Civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de péril a été notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du Code Civil.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ainsi qu'aux occupants.

Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie de

ARTICLE 9

Le présent arrêté est transmis au préfet de

ARTICLE 10

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat(ou Maire selon compétence), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (Caisse d'Allocation Familiale et/ou à la caisse de MSA), au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département, à la Direction Départementales des Territoires, à l'Agence Nationale de l'Habitat au procureur de la République, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 11

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 12

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le maire deou du Président de l'EPCI dedans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de, dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à Le

Maire deou Président de l'EPCI deInsérer signature

ANNEXES :

Articles L.521-1 à L.521-3-2 du CCH

Articles L.511-6 et L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

Annexe 3c : arrêté de mainlevée péril

Département de

Commune de

Arrêté n°

Le maire deou Président de l'EPCI de

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.511-1 à L.511-6 et L.521-1 à L.521-4 ;

Vu l'arrêté de péril ordinaire en date du

Vu le rapport de M. (*nom de l'agent communal*) disposant des compétences et qualifications techniques suffisantes ou prestataire externe en date de constatant la réalisation des travaux prescrits en application de l'arrêté susvisé (ou la démolition);

ARRETE :

ARTICLE 1

Sur la base du rapport établi par M.(*nom de l'agent communal*) disposant des compétences et qualifications techniques suffisantes ou prestataire externe, il est pris acte de la réalisation des travaux qui mettent fin au péril constaté dans l'arrêté du (*insérer date*), travaux conformes aux prescriptions effectuées.

En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation (ou la démolition) (et le cas échéant de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux) de l'immeuble menaçant ruine, sis (adresse complète et cadastrale) et appartenant à M.(*nom du propriétaire*)

Pour publicité au fichier immobilier, porter toutes les mentions utiles (cf : modèles d'arrêtés de péril)

Si l'arrêté de péril ou la mise en demeure a fait l'objet d'une première inscription aux hypothèques en application des articles 2384-1 et suivants du Code Civil, il faut ajouter les références (date, volume, numéro) de la première inscription, pour permettre la radiation de l'inscription.

ARTICLE 2

Le présent arrêté est notifié au propriétaire (et aux titulaires de droits réels) et aux occupants.

Le présent arrêté est affiché en mairie de (insérer commune) ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 3

A compter de la notification du présent arrêté, l'immeuble (ou logement) peut à nouveau être utilisé aux fins d'habitation. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification et/ou l'affichage du présent arrêté.

Les dispositions des articles L.521-1 à L.521-4 du CCH, reproduites en annexes, sont applicables.

ARTICLE 4

Le présent arrêté est transmis au préfet de

Il est transmis à la CAF, à la MSA, au gestionnaire du FSL, au procureur de la République et à la chambre départementale des notaires.

Il fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire et à la diligence de celui-ci.

ARTICLE 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le maire dedans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à....., le

Maire deou Président de l'EPCI de

Insérer signature

ANNEXES : articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Saisine de l'OMP (Officier du Ministère Public)

Annexe 4a : courrier de saisine

Département de :
Mairie de :
Suivi par :
Fonction :
Direction :
Téléphone :

Monsieur l'Officier du Ministère Public
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE

Lettre recommandée avec AR N°

Objet : Transmission d'un procès-verbal

Monsieur l'Officier du Ministère Public,

Veuillez trouver, ci-joint, le procès-verbal établi à l'encontre de Monsieur demeurant.....pour infraction aux règles d'hygiène contenue dans le Règlement Sanitaire Départemental de

Le contrôle effectué le a permis de relever les anomalies suivantes :

Par courrier en recommandé (ou par arrêté municipal) du M., a été invité à remédier à la situation.

Au terme du délai prescrit, une seconde visite a permis de constater que les non-conformités n'ont pas été supprimées et portent atteinte à la salubrité publique.

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

Dans ce cadre, je tiens à vous signaler quelques éléments de contexte : (*Par exemple, données sur la vulnérabilité d'une des parties*)

Je vous prie de croire, Monsieur l'Officier du ministère public, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,

Annexe 4b: Procès-verbal

Mairie de	PROCES VERBAL DE CONSTATATION D'INFRACTION AU REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL L'an deux mille, le Nous soussignées : habilité en qualité de depuis le par arrêté de M. le Préfet de et dûment assermenté en cette qualité devant le Tribunal de Grande Instance de depuis le,
Service	
Affaire :	
<u>NATURE DES INFRACTIONS</u>	RESUME DE L'AFFAIRE
Non-respect des articles ... du Règlement Sanitaire Départemental de	Nous avons constaté que le propriétaire n'a pas pris de mesure pour résoudre les désordres constatés le, ni fourni aucun justificatif de travaux. <u>Infraction</u> : dégradation importante de due à induisant par ex. <i>la présence d'humidité, un développement de moisissures ainsi qu'une déformation du plafond</i> (RSD articles.....).
<u>PENALITES ENCOURUES</u>	
Infraction contraventionnelle de 3 ^{ème} classe (450€) conformément au décret 2003-462 du 21 mai 2003	VU l'article 1312-1 du Code de la Santé Publique, VU l'article du Règlement Sanitaire Départemental (pris en application de l'article 1311-1 du Code de la Santé Publique) concernant VU la mise en demeure datée du, envoyée en recommandé avec accusé de réception,
<u>IDENTITE DU CONTREVENANT</u>	Attendu que Monsieur, parfaitement averti de la réglementation, et après mise en demeure mentionnant l'obligation de travaux, n'a pris aucune disposition pour résoudre les désordres constatés, Nous dressons procès-verbal contre Monsieur, propriétaire du logement, situéet
<u>Nom</u> :	
<u>Adresse</u> :	
	Fait à, le
	Le Maire , 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.

Travaux d'office (modèles de courriers)

Annexe 5a: mise en demeure

Département de :
Mairie de :
Suivi par :
Fonction :
Direction :
Téléphone :

Mme....., M.

Lettre recommandée avec AR N°

Objet : Mise en demeure avant exécution d'office - Logement

Madame, Monsieur,

L'immeuble cité en objet, dont vous êtes propriétaires, a fait l'objet d'un arrêté de en date du Le délai fixé pour la réalisation des travaux prescrits, en vue de remédier aux désordres, est arrivé à échéance.

Les mesures prescrites étaient les suivantes :

- mettre en sécurité l'installation électrique ;
- assurer la sécurité des personnes par la mise en place de garde-corps adaptés ;

La visite effectuée sur place le par, a permis de constater que les mesures prescrites n'ont pas été réalisées ou ne l'ont été que partiellement. Les désordres suivants subsistent :

Par conséquent, conformément aux pouvoirs qui me sont conférés, je vous mets en demeure de mettre un terme à cette situation dans un délai de 1 mois. Ce délai s'applique à compter de la réception du présent courrier.

Une visite sera effectuée au terme de ce délai par les agents compétents. Dans le cas où les travaux réalisés ne permettraient pas de supprimer les risques, les travaux d'office seront engagés immédiatement à vos frais.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux ou hiérarchique, dans les deux mois suivant sa notification.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de....., également dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite.

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

Annexe 5b : notification d'exécuter des travaux d'office

Département de :

Mairie de :

Suivi par :

Fonction :

Direction :

Téléphone :

Mme....., M.

Lettre recommandée avec AR N°

Objet : Notification d'exécution de travaux d'office - Logement

Madame, Monsieur,

L'immeuble cité en objet, dont vous êtes propriétaires, a fait l'objet d'un arrêté de en date du.....

Les mesures prescrites étaient les suivantes :

Une nouvelle mise en demeure vous a été notifiée le.....

La visite effectuée sur place le..... par....., a permis de constater que les mesures prescrites n'ont pas été réalisées ou ne l'ont été que partiellement.

Les désordres suivants subsistent :

En conséquence, je vous informe que je ferai procéder aux travaux d'office et à vos frais le

Vous voudrez bien me permettre d'accéder aux locaux concernés.

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

Annexe 5c : Procédure de recouvrement

La créance de la collectivité comprend :

- Le cout des travaux rendus nécessaires en application de l'arrête ;
- en matière de péril et d'insalubrité, en outre, le cout de l'ensemble des mesures rendues nécessaires par l'exécution d'office, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité des bâtiments mitoyens,
- les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public (assurance, frais de maitrise d'œuvre, de bureau de contrôle ou autre) ;
- le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif (en péril imminent et sécurité des équipements communs) ;
- le cas échéant, les frais d'hébergement des occupants en cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant ;
- les frais de publicité foncière.

Emission du titre de recouvrement

Modalités

Information du propriétaire

Préalablement à l'émission du titre, l'autorité administrative informe le propriétaire en RAR de l'émission du titre, de sa motivation, de son montant, de la nature des dépenses qui composent la créance par référence aux prescriptions de l'arrêté. Elle joint en annexe la copie des factures réglées pour l'exécution des prescriptions.

Demande d'émission du titre

La demande de titre de perception est effectuée par l'autorité administrative qui exécute d'office. Un certificat administratif rappelle la procédure et précise le montant de la créance de chaque propriétaire. Il est annexé à la demande.

Pour chaque propriétaire, le certificat administratif précise son nom, prénoms, date, département et ville de naissance ainsi que son adresse.

Les pièces de la procédure (arrêtés, mise en demeure...) et l'intégralité des factures sont annexées à la demande de titre.

Le titre comptabilise l'intégralité des dépenses effectuées pour l'exécution d'office. Ce montant est majoré à hauteur de 8 % du montant des travaux.

Si l'opération est importante, l'autorité administrative peut faire émettre des titres partiels.

Les garanties de créances

Les créances de l'autorité publique, lorsque cette dernière est intervenue pour exécuter d'office les mesures prescrites en matière de sécurité, de salubrité ou de péril et/ou pour assurer l'hébergement ou le relogement des occupants protégés en application des articles L521-1 et suivants du CCH sont garanties par plusieurs dispositifs sous réserve de procéder aux formalités de publication requises auprès du fichier immobilier.

Procédure relative au privilège spécial immobilier

D'une façon générale les arrêtés doivent impérativement être publiés au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Mais le privilège spécial immobilier nécessite en outre une inscription au fichier immobilier pour garantir la créance correspondant à des travaux (urgents, imminents ou non) le titre de recouvrement devra être inscrit à sa date d'émission.

Recouvrement

Le recouvrement est assuré par la DDFIP (Direction Départementale des Finances Publiques) du lieu de résidence du propriétaire. Pour les propriétaires à l'étranger, le recouvrement est assuré par la Trésorerie générale pour l'étranger qui se trouve à Nantes.

Spécificité en copropriété

Si la copropriété n'est pas organisée, l'autorité administrative fait désigner un administrateur provisoire et en l'absence de millièmes lui notifie la clé de répartition de la créance qu'elle envisage d'utiliser. Si l'administrateur ne propose pas une autre clé de répartition, les titres sont émis sur cette base.

En cas de débiteur impécunieux, la commune a deux solutions :

- L'« admission en non-valeur » qui consiste à suspendre le recouvrement jusqu'à ce que le débiteur « revienne à meilleure fortune ». La créance n'est pas éteinte ;
- La remise de dette qui met définitivement fin à l'obligation de payer. Elle est assimilable à une subvention.

De telles mesures doivent être motivées par la situation de précarité avérée du débiteur, notamment en cas de propriétaires occupants.

Résultats

Obtenir le remboursement des dépenses engagées et crédibiliser la procédure d'exécution d'office.

Action si blocage

Les procédures coercitives éventuelles sont engagées par les services fiscaux.

