

TYPE DE PROBLÈME

DÉFINITION

QUELLES SONT LES RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES ?

QUELQUES EXEMPLES DE SITUATIONS

QUI EST COMPÉTENT POUR AGIR ?

MANQUEMENTS RÈGLEMENT SAINTAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD)

Les règles sanitaires minimales concernant l'occupation, l'entretien et l'utilisation des habitations, de leurs dépendances et de leurs équipements sont définies par le RSD.

Arrêté préfectoral n° 5515 du 15/09/1982 (Modifié RSD)
Code Général des Collectivités Territoriales Art L. 2212.2

Le Règlement Sanitaire Départemental énonce des prescriptions à respecter par le propriétaire et le locataire (ou l'occupant) en matière d'entretien et de comportement dans les lieux.

Prescriptions concernant le propriétaire :

- Entretien du gros œuvre.
- Rejets d'eaux usées et pluviales conformes.
- Raccordement au réseau d'eau potable lorsqu'il existe.
- Dispositif de ventilation des logements conforme.
- Équipement et configuration des logements (WC ne communiquant pas avec la cuisine ou la salle à manger, salle d'eau dotée de ventilation et parois étanche, etc).
- Chauffage (présence d'une isolation adaptée et installation permettant de mettre en place un chauffage suffisant).
- Installation électrique assurant la sécurité des occupants.

Prescriptions concernant l'occupant :

- Évacuation des déchets.
- Entretien courant de l'équipement (ramonage annuel, etc).
- Entretien des cours, jardins et locaux annexes pour éviter l'accumulation de débris (prolifération d'insectes et de rongeurs).
- La présence d'animaux ne doit pas porter atteinte à la sécurité, la salubrité, et la tranquillité.

Le Maire est responsable de l'application du RSD sur sa commune.

Il met en demeure le propriétaire ou l'occupant d'un logement de réaliser des travaux. En cas de non-réalisation, il saisit le Procureur de la République (pouvoir de police générale du Maire).

MISE EN SÉCURITÉ (EX-PÉRIL)

Est concerné par une procédure de mise en sécurité tout bâtiment ou édifice n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers susceptibles de s'approcher du bien.

Code de la Construction et de l'Habitation : Art. L511-1 et suivants et R511-1 et suivants

La procédure de mise en sécurité est activée quand un bien présente un danger structurel : risque de chute d'ouvrage (tuiles, pierres, etc) ; risque d'effondrement (charpente, plafond, plancher, etc) ; fissures remettant en cause la solidité du bien.

Les dommages constatés doivent être directement liés au bâti. S'ils sont la cause d'un incendie ou d'une catastrophe naturelle, d'autres procédures doivent être activées.

Dispositif
de lutte
contre
l'Habitat
dégradé



D
O
U
B
S

La procédure d'insalubrité est menée par l'ARS ou la Direction hygiène et santé de la ville de Besançon et peut aboutir à un arrêté pris par le Préfet du Doubs.

La procédure conduisant à la prise d'un arrêté de mise en sécurité est de la compétence du Maire ou du Président de l'EPCI.

Dans les deux cas, des phases contradictoires préalables à la prise de l'arrêté sont prévues pour favoriser les échanges et la mobilisation du propriétaire, sauf en cas de situation d'urgence.

Les arrêtés peuvent ordonner la réalisation de travaux mais aussi prévoir des interdictions temporaires ou définitives d'habiter, ainsi que des obligations d'hébergement ou de relogement des occupants à la charge du propriétaire.

INSALUBRITÉ

Est insalubre tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles vacants ou non, qui constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes.

Code de la Santé Publique
Insalubrité : Art. L 1331-22 à 24 et L 1334-2

L'insalubrité d'un logement résulte généralement de l'accumulation de plusieurs problèmes qui vont être à l'origine de danger pour la santé des occupants.

Les principaux critères qui permettent de caractériser une insalubrité sont :

- L'environnement extérieur.
- La qualité des structures du bâtiment, l'étanchéité et les isolations (thermique et acoustique).
- L'organisation et l'éclairage des pièces.
- Les risques spécifiques (plomb, amiante, intoxication, chute, incendie).
- L'humidité et l'aération.
- Les équipements (chauffage, gaz, eau, réseau électricité, etc).

RÉPARATIONS LOCATIVES

Les droits et les obligations du locataire et du propriétaire sont régis par les articles 6 et 7 de la loi du 6 Juillet 1989. La liste des réparations et de l'entretien entre locataire et propriétaire est fixée par décret. Le locataire doit effectuer les petites réparations mais n'est pas tenu aux réparations dues à l'usure normale ou la vétusté. Toutes les autres réparations restent à la charge du propriétaire, sauf celles résultant de dégradations faites par le locataire.

Loi du n° 89-462 du 6 Juillet 1989 : Art. 6 et 7 et Décret n° 87-712 du 26 Août 1987

LOCATAIRE

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, etc.

Ramonage, entretien de la chaudière, détartrage du chauffe-eau, etc.

Remplacement des joints et colliers, dégorgeement des canalisations.

Changement des tuyaux selon norme en vigueur.

Remplacement des flotteurs, joints, flexibles de douche, détartrage du calcaire.

Remplacement des cordons, poulies, de quelques lattes.

Maintien en état de propreté, petits raccords, bouchage des trous.

Graissage, réfection des mastics, remplacement des vitres cassées, etc.

PROPRIÉTAIRE

Électricité

Réfection complète de l'installation électrique.

Chauffage

Remplacement des grosses pièces, brûleur, thermostat, ballon, etc.

Plomberie

Remplacement des robinets, canalisations hors d'usage.

Gaz

Remise en état de l'installation de gaz.

Sanitaire

Remplacement des canalisations.

Volets

Remplacement des stores ou des volets usés.

Murs et sols

Réfection complète des tapisseries, des revêtements de sol, en cas de vétusté.

Portes et fenêtres

Remplacement des portes et des fenêtres, travaux d'étanchéité importants.

NON-DÉCENCE

Le propriétaire est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risque pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé de l'occupant et doté de certains éléments d'équipement et de confort. La décence est définie par rapport aux caractéristiques minimales auxquelles doit satisfaire le logement (surface, hauteur sous plafond, etc).

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002

Quelles sont les caractéristiques auxquelles doit répondre un logement décent ?

- La pièce principale doit être d'au moins 9 m² et d'une hauteur sous plafond de 2,2 m ou un volume habitable d'au moins 20 m³.
- Le logement doit être éclairé et ventilé de manière naturelle pour l'évacuation de l'humidité.
- Un coin cuisine permettant l'installation d'un appareil de cuisson et d'un évier avec eau chaude et froide, raccordé à l'évacuation des eaux usées, est obligatoire.
- Le logement doit avoir une installation de chauffage adaptée aux caractéristiques du logement.
- Le logement doit comporter une installation sanitaire. Si le logement ne comporte qu'une pièce, l'installation sanitaire peut se limiter à un WC extérieur facilement accessible et situé dans le même bâtiment.
- Décret du 11 janvier 2021 dont les dispositions entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2023 : «Le logement devra avoir une consommation d'énergie (estimée par le DPE) inférieure à 450 kWh/m² de surface habitable et par an».

Le gros œuvre doit être en bon état :

- Le bâti doit assurer la protection contre l'infiltration et le ruissellement.
- Les réseaux d'électricité et de gaz doivent être conformes aux normes applicables lors de la construction du logement.
- Les fenêtres, les balcons et les garde-corps doivent être en bon état.
- La puissance électrique doit permettre l'éclairage et le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.
- Les matériaux de construction ne doivent pas présenter de risques pour la santé des occupants (amiante, plomb).

Les litiges liés aux rapports locatifs et à la notion de décence doivent faire l'objet de négociations à l'amiable entre locataire et propriétaire sous forme écrite.

Un conciliateur de justice ou du département dans lequel se trouve le logement peut aider à intervenir.

La Commission de conciliation du département où se trouve le logement peut également être saisie.

À défaut d'accord, c'est le Tribunal judiciaire qui est compétent pour trancher le litige.

La MHD-ADIL informe gratuitement le locataire et le propriétaire sur leurs droits et obligations et sur l'aspect juridique des procédures.