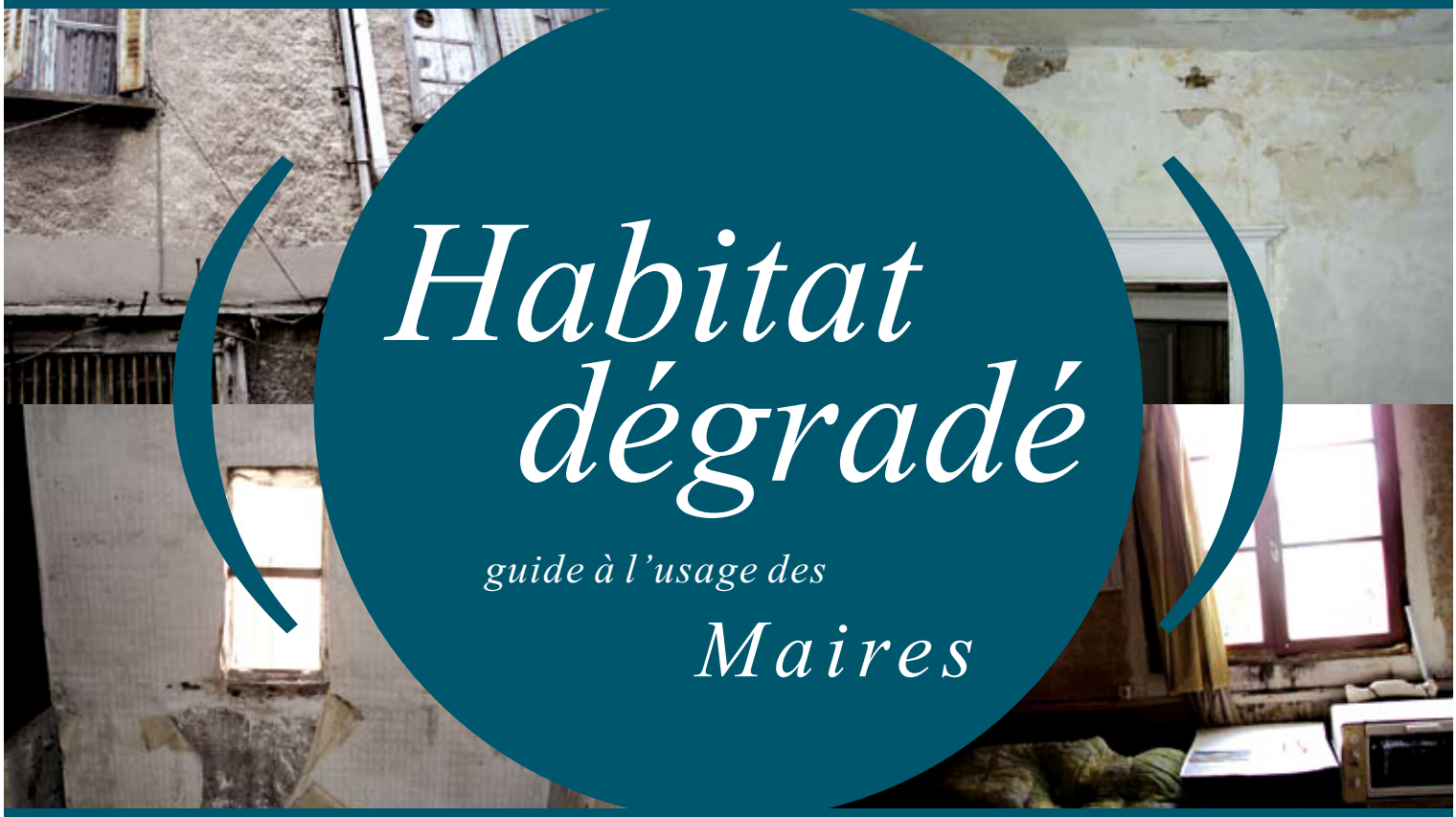
2012



Habitat dégradé

guide à l'usage des

Maires

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE
TARN-ET-GARONNE

Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Le Pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été mis en place en février 2010. Ses membres mettent en œuvre de manière coordonnée la lutte contre l'habitat indigne et informent l'ensemble des partenaires concernés.

Cette instance regroupe les partenaires suivants:

- Préfecture
- Conseil Général
- GMCA
- Ville de Montauban
- Agence régionale de santé
- DDT
- DDCSPP
- CAF 82
- ADIL 82
- MSA
- PACT 82

Définition de l'habitat indigne

Notion d'abord **politique, l'habitat indigne** est une notion aujourd'hui **juridique**, définie à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990, dite « Loi Besson » introduit par l'article 84 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (dite loi MLLE) du 25 mars 2009 et publiée au JO du 27/03/2009

« 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. »

Sont notamment visés les logements insalubres, les logements menaçant ruine, les logements présentant un risque d'exposition au plomb…

Avant propos

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu majeur de l'action publique dans le département de Tarn-et-Garonne.

Elle s'inscrit dans le cadre d'une politique nationale et constitue une priorité pour les services de l'État.

Un partenariat actif de l'ensemble des acteurs concernés permet d'agir concrètement et efficacement pour résoudre les situations difficiles qui se présentent.

En Tarn-et-Garonne, le nombre de logements potentiellement indignes du parc privé est évalué à 6300 logements(1) occupés par plus de 13 500 personnes. Or, les situations d'habitat dégradé sont souvent complexes, car elles comportent plusieurs dimensions (technique, sociale, humaine et juridique) et mettent en scène de nombreux acteurs (locataires, bailleurs, services sociaux, administrations, associations…) dont les domaines d'intervention respectifs ne sont pas toujours clairement identifiés.

Pourtant, des dispositifs réglementaires et incitatifs existent pour lutter contre la dégradation des logements, et il appartient le plus souvent au maire de les mettre en application. En effet, la plupart des plaintes et signalements concernant des logements dégradés relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) dont la compétence de la mise en oeuvre incombe aux maires.

Dans ce contexte, le Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a estimé utile d'actualiser « le guide de traitement des plaintes habitat à usage des maires » adressé par le préfet en juillet 2006.

Les maires trouveront donc dans le présent guide les principales procédures applicables en matière d'habitat dégradé, le détail des pouvoirs et responsabilités de chacun, ainsi que les modèles des différents documents requis pour chaque situation (à l'aide du CDrom ci-joint).

Ces procédures sont classées selon qu'elles relèvent de **la pleine responsabilité des maires** (Fiches 01 à 06) ou qu'elles **les impliquent** sans pour autant relever de leur autorité (Fiches 07 et 08). Elles sont assorties d'**éléments informatifs** (rubrique En savoir plus…) en lien avec les différentes procédures.

Nous espérons que ce guide permettra d'appréhender plus clairement et facilement le rôle des responsables publics en matière de salubrité et de sécurité d'habitation, et qu'il accompagnera les acteurs utilement dans la mise en œuvre de la procédure adéquate.

(1) chiffres Filocom 2007

@

Retrouvez également sur le site http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr* (rubrique "guides et publications" puis sélectionnez "Vade-mecum") toutes les informations juridiques et pratiques concernant les différentes procédures présentées dans ce guide. Une veille réglementaire est assurée sur ce site.

*Vous pouvez demander l'attribution d'un nom d'utilisateur et d'un mot de passe à l'adresse suivante : contact.pnlhi@developpement-durable.gouv.fr

5 fondamentaux à retenir impérativement

- **Le maire peut choisir de privilégier, dans un premier temps, une démarche amiable avec le propriétaire,**
- **Le maire rappelle aux locataires de ne jamais cesser de payer le loyer,**
- **Le maire est toujours compétent, même dans un logement/propriété privée,**
- **Le maire est l'autorité compétente et non le conseil municipal,**
- **En cas de refus de la part de l'occupant de laisser entrer les services municipaux (ou entrepreneurs mandatés) dans son logement, le maire saisit le Tribunal de Grande Instance en référé.**
  Son interlocuteur est le Substitut du Procureur, magistrat référent habitat indigne.

Préambule

- L'insalubrité concerne les logements ou les immeubles qui constituent un danger pour la santé des occupants ou des voisins.
- Les manquements à la salubrité correspondent aux logements pour lesquels des infractions au règlement sanitaire départemental (RSD) ont été relevées.
- L e décret du 30 janvier 2002 a défini les caractéristiques du logement décent. Le propriétaire doit remettre au locataire un logement décent, 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.
- Le Maire doit conduire la procédure sans préjuger ou rechercher la responsabilité des parties (locataires/propriétaires bailleurs). Seul le tribunal est compétent en la matière. Avant l'introduction de toute procédure l'une ou l'autre des parties peut s'adresser au conciliateur de justice territorialement compétent.

sommaire

partie 1

Situations relevant de la compétence du maire

Fiche 01

01 / manquement à la salubrité générale des habitations

À savoir…

Les règles d'hygiène sont fixées dans chaque département par le **Règlement Sanitaire Départemental** (RSD) pris par arrêté préfectoral en application du **Code de la Santé Publique (CSP).**
Le **Titre II du RSD (art. 21 à 61)** définit les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.
Le contenu intégral de ce titre figure en annexe.

Autorité compétente

MAIRE

Le maire et non le conseil municipal

Les pouvoirs de police du maire l'autorisent à mettre en demeure le propriétaire et/ou le locataire, chacun en ce qui le concerne (en cas de doute sur les responsabilités locataire/propriétaire, consultez l'ADIL 82).

Éléments de repérage

Les désordres les plus fréquemment rencontrés et relevant du RSD sont :

Eau

- Mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées
- Infiltrations (toiture, gouttières…)
- Présence d'humidité

Entretien

- Mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation
- Présence de nuisibles (rats, cafards…)
- Présence excessive d'animaux domestiques

Habitat

- Défaut de ventilation/présence de moisissure
- Menuiseries délabrées
- Installation et entretien défectueux des appareils à combustion (installations de chauffage, production d'eau chaude...)

Procédure

- **Un courrier** ou une réclamation d'un plaignant ou d'une institution, doit être adressé au maire pour lui faire part des nuisances subies.

- **Une visite** sur place est alors menée par le maire ou son représentant et ce en présence de l'occupant. Les visites d'évaluation de l'état d'un logement ne nécessitent pas de technicité particulière. Pour vous aider dans cette démarche, reportez-vous à la grille de visite p.11 (également disponible sur le CDrom).

- **Un compte-rendu de visite** est rédigé. Il doit faire apparaître la liste des infractions aux règles d'hygiène édictées par le RSD qui ont été constatées.

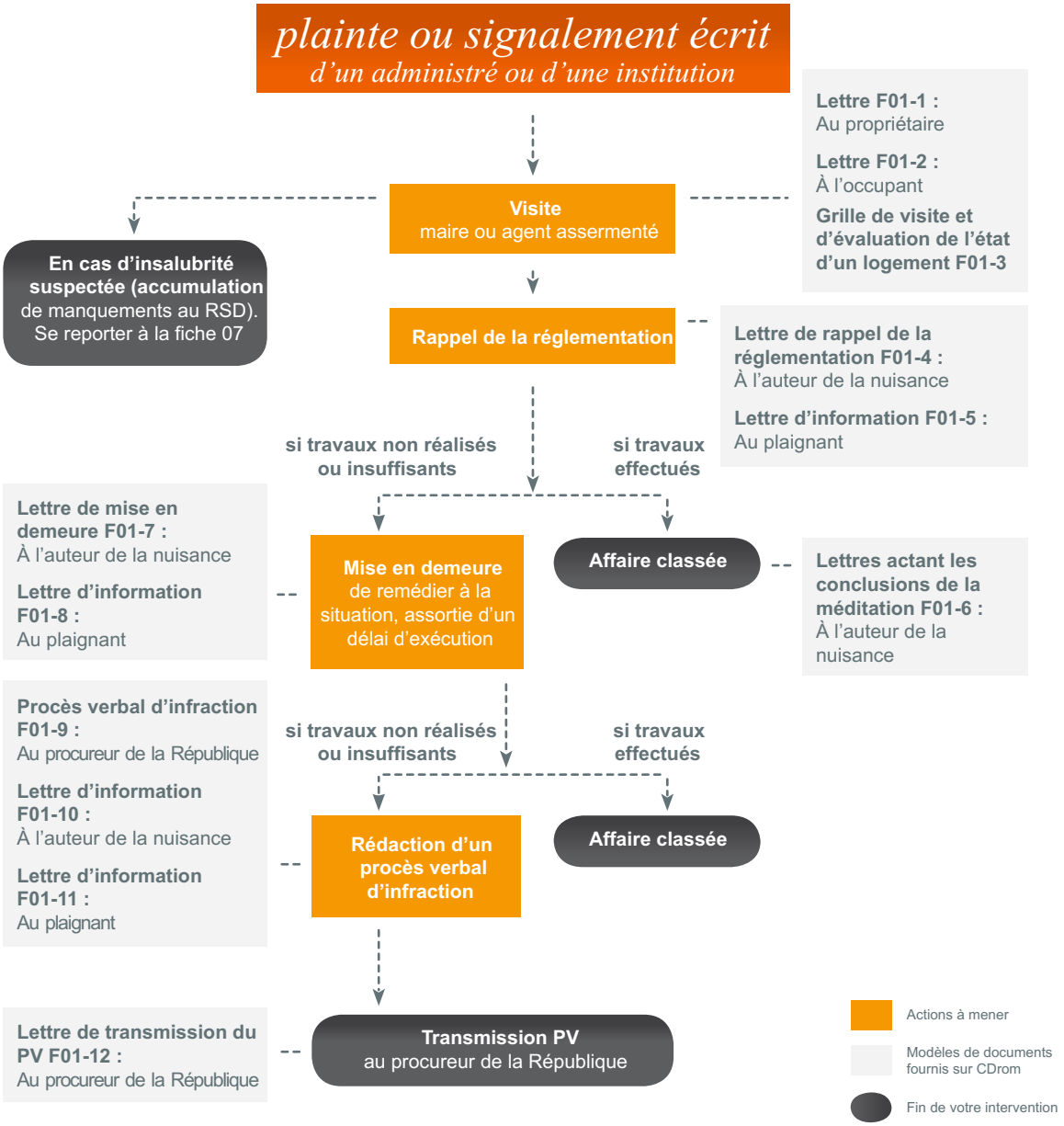
- **Une lettre de mise en demeure** est rédigée par le maire. Le responsable des infractions y est sommé de remédier à la situation dans un délai fixé par le maire et adapté à la circonstance.

S'il est constaté par le maire ou son représentant que la personne responsable n'effectue pas les travaux nécessaires, ou les effectue de manière insuffisante :

- **Un procès verbal** de constatation d'infraction est rédigé par le maire ou un agent assermenté, et envoyé au procureur de la République.

- **Des poursuites pénales** pourront être engagées par le procureur de la République.

schéma de la procédure



Sanctions pénales

Les infractions au RSD sont qualifiées de contravention de 3ème classe allant jusqu'à 450 € d'amende par infraction relevée (en application de l'art. 131-13 du Code Pénal).

Bases réglementaires :

Article L.1421-4 du Code de la Santé Publique
Les contrôles administratifs et techniques des règles d'hygiène relèvent de la compétence du maire pour les règles fixées en application du titre Ier du Livre III du CSP pour les habitations, leurs abords et dépendances.

Articles 21 à 61 - Titre II du Règlement Sanitaire Départemental
Il édicte les règles concernant les locaux d'habitation et assimilés.

Articles L.2 212-1 et 2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Ces articles ne prévoient pas :

- De faire exécuter des travaux d'office
- De recourir au privilège spécial immobilier
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants
- D'effet sur les baux en cours

Fiche 01

01 / manquement à la salubrité générale des habitations

Cette grille de visite et d'évaluation d'un logement vous aidera à répertorier les thématiques en infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Son remplissage ne nécessite pas de technicité particulière et ne constitue pas une expertise approfondie du logement.

Cette grille reprend la liste des anomalies les plus fréquemment rencontrées et indique les articles concernés du RSD qui pourront être repris dans les différents courriers.

Attention

Certains désordres sont dus à des manquements de la part du locataire ! (exemples : fuite d'un robinet du fait d'un joint non remplacé, fuite d'une chasse d'eau, prise arrachée, présence de cafards du fait d'un entretien insuffisant…).
En cas de doute, **n'hésitez pas à vous rapprocher de l'ADIL 82** afin de vous informer sur les droits et obligations des locataires et propriétaires bailleurs.
Le décret n°87/712 du 26 août 1987 définit la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives.

F 01-3 / Grille de visite et d'évaluation de l'état d'un logement

Contexte : *manquement à la salubrité générale des habitations*
Utilisateur : *maire ou agent assermenté*

État du bâti

Anomalies	gros œuvre non entretenu	RSD art. 32	
	infiltration d'eau (toiture, fenêtres…)	RSD art. 33	

Entretien et utilisation du logement (par l'occupant)

Anomalies	état de propreté insuffisant, accumulation de détritus, déjections, objets divers	RSD art. 23-1	
	dégradation importante des parois, revêtements	RSD art. 23-1	
	humidité favorisée par la production **excessive** de vapeur d'eau	RSD art. 23-1	
	aération insuffisante	RSD art. 23-1	
	grilles d'aération obturées, non entretenues	RSD art. 23-1	
	animaux portant atteinte à la salubrité par leur nombre ou leur état de santé	RSD art. 26	

Habitabilité

Anomalies	les caves, sous sol ou combles habités	RSD art. 27-1	
	présence de pièces principales (chambres, séjour) sans ouverture sur l'extérieur	RSD art. 40-1 /27-1/23-1	
	éclairement naturel des pièces principales insuffisant	RSD art. 40-2 /27-2	
	absence de pièces principales supérieures ou égales à 9m² dans le logement	RSD art. 40-3	
	présence de pièces principales inférieures à 7m²	RSD art. 40-3	
	hauteur sous plafond inférieure à 2,20m	RSD art. 40-4	

Assainissement / eaux pluviales

Anomalies	évacuation des eaux usées occasionnant des nuisances	RSD art. 29-2 /40/ 42	
	ouvrages d'évacuation des eaux pluviales en mauvais état, non entretenus	RSD art. 29-1	
	rejets illicites dans les eaux pluviales	RSD art. 42 / 29-1	

Divers

Anomalies	présence de rongeurs, insectes, autres	RSD art. 23	

Humidité

Anomalies	présence excessive de moisissures sur les parois	RSD art. 33	
	infiltration d'eau de pluie (toiture, fenêtre, fissures..)	RSD art. 33	
	remontée d'eau tellurique dans les murs	RSD art. 27-2 / 33	
	locaux souillés suite à des inondations ou des infiltrations	RSD art. 35	

Équipement des locaux

Anomalies	absence d'alimentation en eau potable par le réseau public	RSD art. 40	
	installation de chauffage insuffisant	RSD art. 40	
	absence ou insuffisance de ventilation dans les pièces de service : ☐ Cuisine ☐ Salle de bains ☐ WC	RSD art. 40-1	
	communication directe du cabinet d'aisance avec la cuisine ou la pièce où sont pris les repas	RSD art. 45	
	cabinet d'aisance: dispositif de désagrégation des matières fécales non conforme	RSD art. 47	
	installation électrique vétuste et dangereuse, à modifier	RSD art. 51	

Appareils à combustion - Risque d'intoxication au CO (monoxyde de carbone) : (voir fiche 07)

Anomalies	ventilation du local absente ou insuffisante	RSD art. 53-4 (1)	
	appareil à combustion non entretenu	RSD art. 31-1/31-6 (2)	
	conduit de raccordement ou conduit d'évacuation des gaz viciés ☐ non-entretenu ☐ détérioré ☐ installé dangereusement	RSD art. 31-1/31-3/53-2 (3)	
	chauffe-eau non raccordé situé dans une salle d'eau, une chambre, un séjour	RSD art. 53-1 (4)	
	présence dans une même pièce d'une hotte et d'un conduit d'évacuation des gaz viciés en tirage naturel	RSD art. 53.8 (5)	

(1) : l'article 53-4 est modifié ou complété par les arrêtés du **23 février 2009 et du 2 août 1977** *modifié*
(2) : l'article 31-6 est modifié ou complété par l'arrêté du **23 février 2009** *et par le décret du* **9 juin 2009**
(3) : l'article53-2 est modifié ou complété par l'arrêté du **22 octobre 1969** *modifié relatif aux conduits de fumée*
(4) : l'article 53-1 est modifié ou complété par l'arrêté du 2 **août 1977** *modifié*
(5) : l'article 53-8 est modifié ou complété par l'arrêté du **23 février 2009**

Fiche 02

02 / Accumulation de déchets

À savoir…

L'infraction concerne l'accumulation de déchets aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur d'un logement, ainsi que dans les parties à usage commun dans un immeuble collectif.
Les dispositions prévues s'appliquent également pour les déchets abandonnés ou déposés de manière non conforme aux prescriptions légales et réglementaires applicables en matière de traitement des déchets, et créant des nuisances pour la santé ou l'environnement.

Autorité compétente

MAIRE

Le maire et non le conseil municipal

Le maire dispose d'un pouvoir de police spécial en matière de déchets

Cette situation est souvent associée à des troubles du comportement. Un accompagnement adapté pourrait permettre de faciliter la résolution du problème. L'information nécessite d'être partagée avec les services sociaux compétents.

Éléments de repérage

Accumulation de façon excessive de divers déchets abandonnés ou déposés :

Détritus

- Déchets ménagers
- Déchets alimentaires
- Déjections (humaines ou animales)

Objets hétéroclites

- Vaisselle
- Papier
- Journaux
- Linge

Produits domestiques

- Produits ménagers
- Produits d'entretien
- Peinture, colle et solvants

Attention

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans son logement :
L'autorisation du juge (Tribunal de Grande Instance), saisi dans le cadre d'une procédure en référé, est alors nécessaire pour entrer dans le logement, tant pour les besoins de l'enquête que pour exécuter d'office les mesures. Cette règle s'applique à toutes les procédures.

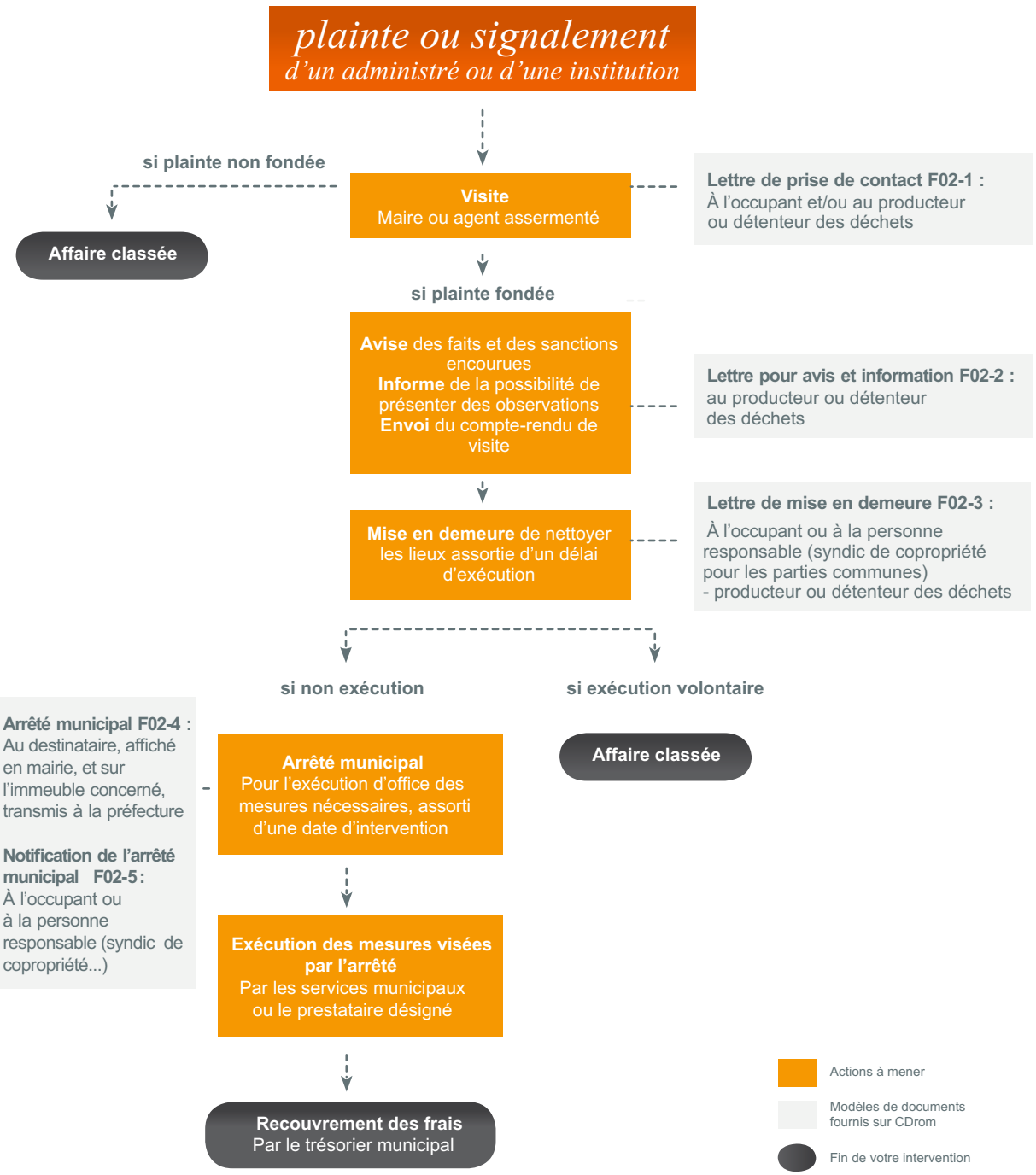
Procédure

- **Une visite** sur place est réalisée par le maire ou un agent assermenté, et ce avec l'accord de l'occupant ou de son représentant légal.
- **Un compte-rendu de visite** est établi concernant les faits constatés à l'intérieur ou à l'extérieur du logement ou de l'habitation, dans les parties à usage commun dans un immeuble collectif.
- **Une lettre de mise en demeure** est rédigée par le maire. Le responsable de l'infraction y est sommé de remédier à la situation dans un délai fixé par le maire et adapté à la circonstance. La lettre de mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune y procédera aux travaux d'office aux frais de la personne responsable, en indiquant un délai d'intervention.
- **Un constat** actant du non respect de la mise en demeure est rédigé par le maire ou un agent assermenté.

S'il est constaté par le maire ou un agent assermenté que la personne responsable n'effectue pas les travaux nécessaires, ou les effectue de manière insuffisante :

- **Un arrêté municipal** est pris décidant de l'exécution d'office des mesures nécessaires pour assurer le nettoyage des lieux et précisant la date de l'intervention en demandant aux personnes responsables, notamment à l'occupant, d'assurer l'accès aux locaux concernés. La date de l'intervention doit permettre l'information préalable, le cas échéant, de l'occupant.
- **L'arrêté** est notifié au destinataire de la mesure, affiché en mairie et, éventuellement, sur les murs de l'immeuble concerné. Il est également transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité.
- **L'intervention** du prestataire chargé d'exécuter les mesures visées par l'arrêté se fait conformément à ce dernier.
- **Le recouvrement** des frais engagés et correspondant aux mesures exécutées d'office est assuré par le trésorier municipal.

schéma de la procédure



Bases réglementaires :

Articles L.541-3 et L.541-2 du Code de l'Environnement

Ces articles définissent les conditions reconnues comme des nuisances (odeur, pollution, bruit…) en matière de déchets accumulés, abandonnés ou mal traités, et soulignent l'obligation pour le contrevenant d'y remédier.
La possibilité pour le maire de faire exécuter les travaux nécessaires d'office est également stipulée.

Ces articles permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office

Ces articles ne prévoient pas :

- De recourir au privilège spécial immobilier
- D'effet sur les baux en cours
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants

Fiche 03

03 / Péril ordinaire

À savoir...

L'arrêté de péril est une mesure spéciale qui concerne des ouvrages qui par leur ruine compromettent la sécurité des occupants et/ou des usagers du domaine public.

La procédure de péril ordinaire concerne :

- Les désordres portant atteinte à la solidité d'un édifice ou de certains de ses éléments intérieurs ou extérieurs.
- Ces désordres doivent trouver leur origine dans une déficience de l'édifice ou d'un immeuble voisin ou dans toute construction telle que des éléments de voirie ou de réseaux...

Autorité compétente

MAIRE

Le maire et non le conseil municipal

Les pouvoirs de police du maire lui confèrent toute autorité pour mettre en œuvre les mesures de sécurité nécessaires lorsque tout ou partie d'un bâtiment ou ouvrage menace ruine.

En cas de danger imminent, la procédure de péril ordinaire sera précédée par une procédure de péril imminent (voir fiche 04)

Éléments de repérage

Tous les éléments intérieurs ou extérieurs pouvant porter atteinte intérieurs ou extérieurs pouvant porter atteinte à la solidité de l'édifice, notamment :

Fondations

- Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons
- Risque de chute de volets
- Risque de rupture d'un mur de soutènement

Couverture et charpente

- Risque d'effondrement d'une cheminée
- Mauvais état des charpentes et toitures

Procédure

Après une visite réalisée sur place par le maire ou un agent assermenté, suivie de la rédaction d'un compte-rendu constatant la situation de péril ordinaire :

- **Une lettre d'information** est adressée au propriétaire de l'édifice en péril afin de lui rappeler la réglementation et de lui demander de faire procéder aux travaux requis dans un délai précis qui ne peut être inférieur à 1 mois.
- **Une lettre d'information** est également envoyée à l'architecte des Bâtiments de France le cas échéant.

S'il est constaté par le maire ou un prestataire de la commune que la personne responsable n'effectue pas les travaux nécessaires, ou les effectue de manière insuffisante :

- **Un arrêté de péril ordinaire** (non imminent) sera pris pour demander la réalisation des travaux. Selon le danger, il peut être assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive. Le maire peut intervenir en substitution du propriétaire défaillant qui a obligation d'assurer le relogement décent des occupants. Il est précisé dans l'arrêté la possibilité de l'exécution d'office des mesures nécessaires aux frais du propriétaire du bâtiment concerné.
- **L'arrêté** est adressé au destinataire de la mesure, affiché en mairie et, éventuellement, sur les murs de l'immeuble concerné. Il est également transmis aux organismes payeurs de prestations familiales (CAF, MSA) ainsi qu'en préfecture au titre du contrôle de légalité.

S'il est de nouveau constaté par le maire ou un prestataire de la commune que la personne responsable n'effectue pas les travaux nécessaires, ou les effectue de manière insuffisante :

- **Un arrêté de mise en demeure** est pris par le maire. Le propriétaire y est sommé de remédier à la situation dans un délai précis qui ne peut être inférieur à 1 mois. La mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune procèdera aux travaux d'office aux frais de la personne responsable en indiquant la date de cette intervention.

S'il est toujours constaté par le maire ou un prestataire de la commune que la personne responsable n'effectue pas les travaux nécessaires, ou les effectue de manière insuffisante :

- **L'intervention** du prestataire chargé d'exécuter les mesures visées par l'arrêté se fera conformément à ce dernier. L'autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire, sauf difficulté particulière pour entrer dans le logement.
- **Un arrêté de mainlevée du péril** est pris par le maire actant que les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout péril.
- **Le recouvrement** des frais engagés, et correspondant aux mesures exécutées d'office, est assuré par le trésorier municipal.

Attention

En cas de contestation de la part du ou des propriétaires, celui-ci peut saisir le Tribunal Administratif.

Si la **démolition de l'édifice** a été prescrite, le maire doit demander une ordonnance au Juge des Référés.

Prévenir les organismes payeurs des prestations familiales : CAF 82 et MSA

schéma de la procédure

constatation d'un péril ordinaire

Situation de gravité importante

Procédure contradictoire

- si travaux effectués → **Affaire classée**
- si travaux non réalisés ou insuffisants ↓

Lettre d'information F03-1
Au propriétaire de l'édifice

Lettre F03-2
À l'architecte des Bâtiments de France si monument historique classé ou inscrit à moins de 500 m

Prise d'un arrêté de péril

- si travaux effectués → **Levée du péril Affaire classée**
- si travaux non réalisés ou insuffisants ↓

Arrêté de péril ordinaire F03-3
Propriétaire de l'édifice, affiché en mairie, et sur l'immeuble concerné, transmis à la CAF 82, la MSA et à la préfecture

Travaux d'office de consolidation
Par un prestataire chargé d'exécuter les mesures visées par l'arrêté.

Arrêté de mise en demeure F03-4
Propriétaire de l'édifice, affiché en mairie, et sur l'immeuble concerné, transmis à la CAF 82, la MSA et à la préfecture

Levée de tout péril
Arrêté de mainlevée de tout péril pris par le maire

Arrêté de mainlevée de tout péril F03-5 :
Au propriétaire de l'édifice et à la CAF 82, la MSA et à la préfecture

Recouvrement des frais
par le trésorier municipal

Affaire classée

Actions à mener
Modèles de documents fournis sur CDrom
Fin de votre intervention

Sanctions pénales :

D'après l'article L.511-6 du code de la construction et de l'Habitation

- 1 an de prison et 50 000 € d'amende pour refus délibéré d'exécuter les travaux prescrits
- 2 ans de prison et 75 000 € d'amende pour sur-occupation manifeste des chambres ou locaux
- 3 ans de prison et 100 000 € d'amende pour dégradation volontaire des locaux en vue d'en chasser les habitants ou non respect d'une interdiction d'habiter

Bases réglementaires :

Articles L.511 et suivants et R.511 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation.

Ces articles permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office
- De recourir au privilège spécial immobilier
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants

Ces articles ont pour effet :

- De reporter les baux en cours

Situation d'urgence

Fiche 04

04 / Péril imminent

À savoir...

L'arrêté de péril est une mesure spéciale qui concerne des ouvrages qui par leur ruine **compromettent la sécurité des occupants et/ou des usagers du domaine public.**

Relèvent de la procédure de péril imminent, tous les édifices faisant peser une **menace immédiate** sur la sécurité publique, et justifiant ainsi la prise de **mesures d'urgence provisoires.**

La procédure de péril imminent peut intervenir **à tout moment** dès lors qu'apparaît un danger urgent d'une extrême gravité, **même si une procédure de péril ordinaire est déjà engagée.**

Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure évolue vers une procédure de péril ordinaire (fiche 03) afin de garantir de manière durable et définitive la sécurité des occupants et du public.

Autorité compétente

MAIRE

Le maire *et non le conseil municipal*

Les pouvoirs de police du maire lui confèrent toute autorité pour mettre en œuvre les mesures de sécurité nécessaires lorsque tout ou partie d'un bâtiment ou ouvrage menace ruine.

Éléments de repérage

Les éléments repérés doivent faire apparaître un danger particulièrement grave et urgent.

Tous les éléments intérieurs ou extérieurs pouvant porter atteinte à la solidité de l'édifice notamment :

Fondations

- Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons
- Risque de chute de volets
- Risque de rupture d'un mur de soutènement

Couverture et charpente

- Risque d'effondrement d'une cheminée
- Mauvais état des charpentes et toitures

Procédure

Après constatation de la situation de péril imminent, le maire adresse simultanément :

- **Une lettre d'avertissement** au propriétaire.
- **Une lettre d'information** à l'architecte des Bâtiments de France le cas échéant.
- **Une requête écrite** auprès du Tribunal Administratif pour obtenir la désignation d'un expert.
- **Une enquête** est réalisée dans les 24 heures suivant sa désignation par **l'expert** nommé par le Tribunal Administratif.

Si l'expert constate le péril grave et imminent :

- **Un arrêté municipal** sera pris par le maire. Cet arrêté ordonne des travaux confortatifs (étaiements, pose de tirants, remplacement de tuiles, périmètre de sécurité...) et le cas échéant, l'évacuation de l'immeuble à titre temporaire ou définitif. Le maire peut dans ce cas intervenir en substitution du propriétaire défaillant puisque il y a obligation d'assurer le relogement décent des occupants**Cette mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune procédera aux travaux d'office aux frais du propriétaire.**
- **L'arrêté** est adressé au destinataire de la mesure, affiché en mairie et, éventuellement, sur les murs de l'immeuble concerné. Il est également transmis aux organismes payeurs de prestations familiales (CAF 82, MSA) ainsi qu'en préfecture au titre du contrôle de légalité.

Si l'expert ne conclut pas à l'imminence du danger :
- La procédure évolue en péril ordinaire (fiche 03)

Si les mesures prescrites par le maire conjurent l'imminence du danger et mettent fin durablement au péril

- **Un arrêté de mainlevée de tout péril** est pris par le maire actant que les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout péril

Si les mesures prescrites par le maire conjurent l'imminence du danger mais ne mettent pas fin durablement au péril

- La situation évolue alors en **péril ordinaire** (fiche 03).

Attention

En cas de refus des occupants d'évacuer les lieux, le maire peut demander au préfet le concours de la force publique.

Prévenir les organismes payeurs des prestations familiales : CAF 82 et MSA

schéma de la procédure

constatation d'un péril imminent

Situation urgente d'une extrême gravité

Lettre d'avertissement F04-1
Au propriétaire de l'édifice

Lettre d'information F04-2
À l'architecte des bâtiments de France si monument historique classé ou inscrit à moins de 500m

Demande de désignation d'un expert
par le Tribunal Administratif

Saisine du Tribunal Administratif F04-3 sur demande du maire

Enquête
Réalisée par l'expert sous 24 h et rédaction d'un **rapport**

si l'expert ne conclut pas à l'imminence du danger

Évolution en procédure de péril ordinaire (fiche 03)

Arrêté de péril imminent F04-4
Au propriétaire de l'édifice, affiché en mairie, et sur l'immeuble concerné, transmis à la CAF 82, la MSA et à la préfecture

Arrêté de péril imminent
pris par le maire

si travaux effectués

Levée de tout péril OU évolution en procédure de péril ordinaire (fiche 03)

si travaux non réalisés ou insuffisants

Exécution d'office des mesures confortatives

Arrêté de mainlevée de tout péril F04-5 Au propriétaire de l'édifice, à la CAF 82, la MSA et à la préfecture

Levée de tout péril OU évolution en procédure de péril ordinaire (fiche 03)

Recouvrement des frais
par le trésorier municipal

Actions à mener

Modèles de documents fournis sur CDrom

Fin de votre intervention

Sanctions pénales :

D'après l'article L.511-6 du code de la construction et de l'habitation

- 1 an de prison et 50 000 € d'amende pour refus délibéré d'exécuter les travaux prescrits
- 2 ans de prison et 75 000 € d'amende pour sur-occupation manifeste des chambres ou locaux
- 3 ans de prison et 100 000 € d'amende pour dégradation volontaire des locaux en vue d'en chasser les habitants ou non respect d'une interdiction d'habiter

Bases réglementaires :

Article L.511 et suivants et R.511 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces articles permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office
- De recourir au privilège spécial immobilier
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants

Ces articles ont pour effet :

- De reporter les baux en cours

Fiche 05

05 / Sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation

Procédure ordinaire

À savoir…

Cette procédure :

- vise les équipements communs dégradés des immeubles et copropriétés.
- est spécifique, elle se distingue de celle du péril.
- s'applique en cas de menace grave ne présentant **pas de caractère d'urgence.**

En cas de danger imminent, la procédure ordinaire sera précédée par une procédure d'urgence (voir fiche 06)

Autorité compétente

MAIRE

Le maire au nom de l'Etat et non le conseil municipal

Les pouvoirs de police du maire vous autorisent, en cas de carence du(des) propriétaire(s), à prescrire des mesures de sécurité sans que l'état de solidité ou de salubrité du bâtiment soit en cause.

En cas de défaillance du maire, le préfet peut s'y substituer dans les conditions visées à l'article L.2122-34 du CGCT après mise en demeure infructueuse.

Éléments de repérage

En cas de fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien d'un ou plusieurs des éléments suivants :

Liste exhaustive

- les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes
- les installations de ventilation mécanique contrôlée
- les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes
- les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude
- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité
- les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales)
- les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés
- les ascenseurs

Attention

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans son logement : **l'autorisation du juge (Tribunal de Grande Instance), saisi dans le cadre d'une procédure en référé, est alors nécessaire pour pénétrer dans le logement, tant pour les besoins de l'enquête que pour exécuter d'office les mesures.** Cette règle s'applique à toutes les procédures.

Procédure

Après enquête menée par le maire ou un prestataire de la commune, suivie de la rédaction d'un compte-rendu constatant la situation :

- **Une lettre d'information reprenant les faits constatés** est adressée au(x) propriétaire(s) qui dispose alors d'un délai de 1 mois (2 mois pour les copropriétés représentées par un syndic) pour présenter ses observations.

Si les désordres persistent :

- **Un arrêté municipal** est pris ordonnant les travaux de remise en état dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois.
- **L'arrêté** est adressée au destinataire de la mesure, affiché en mairie et, éventuellement, sur les murs de l'immeuble concerné. Il est également transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité.

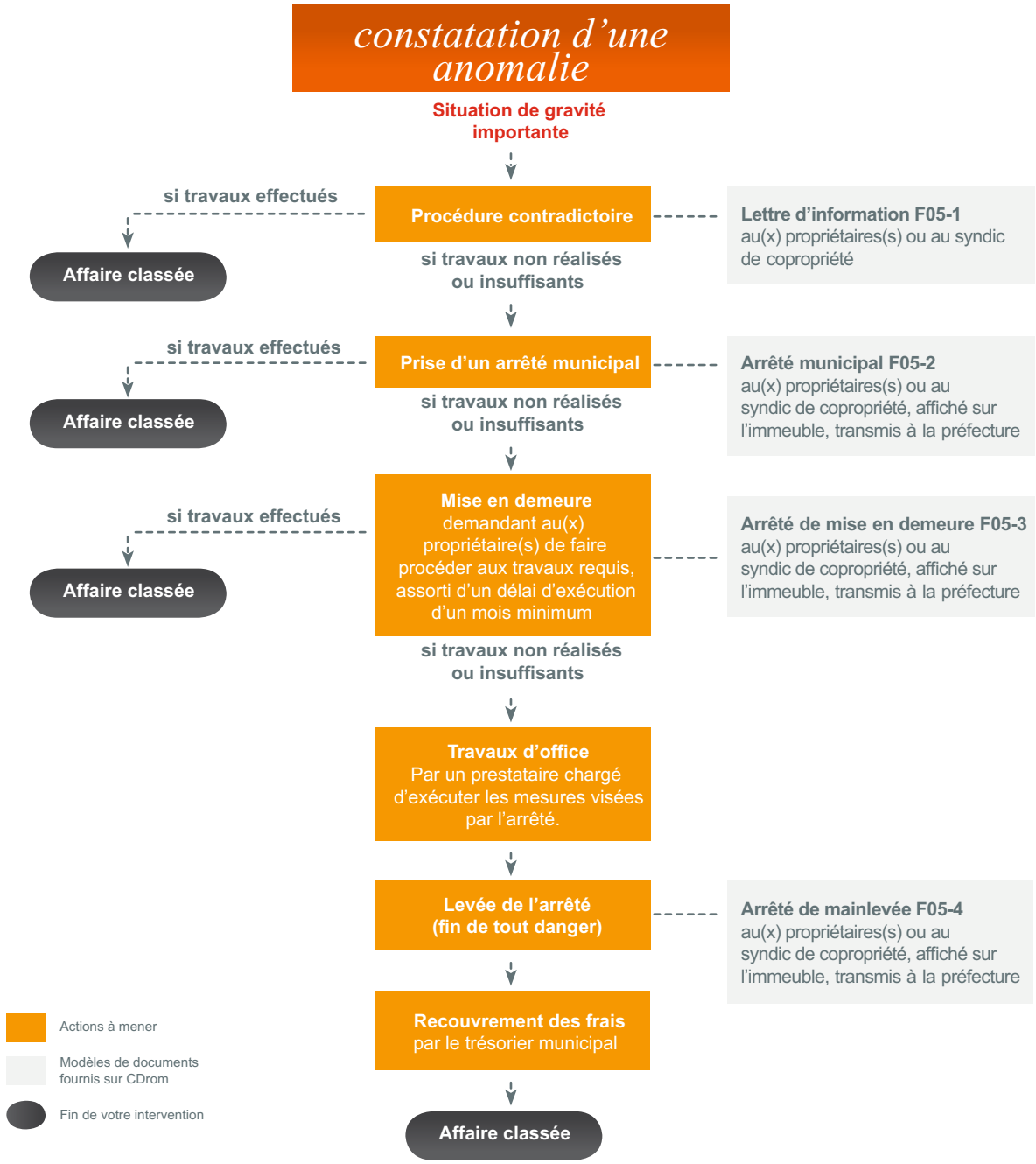
A l'issue du délai, si les désordres persistent :

- **Un compte-rendu** constatant le non respect de l'arrêté municipal est rédigé par le maire ou un agent assermenté.
- **Un arrêté de mise en demeure** est rédigé par le maire. Le(s) propriétaire(s) y est sommé de remédier à la situation dans un délai de 1 mois minimum. La mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune procédera aux travaux d'office et aux frais de la personne responsable en indiquant la date de cette intervention.

Si la personne responsable ne s'exécute pas dans le délai imparti :

- **Un compte-rendu** constatant le non respect de la mise en demeure est rédigé par le maire ou un agent assermenté.
- **L'intervention du prestataire chargé d'exécuter les mesures visées par l'arrêté** se fera conformément à ce dernier. L'autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire, sauf difficulté particulière pour entrer.
- **Le recouvrement des frais engagés**, et correspondant aux mesures exécutées d'office, est assuré par le trésorier municipal.

schéma de la procédure



Sanctions pénales :

D'après l'article L.129-4.1 du Code de la Construction et de l'Habitation

- 3 750 € d'amende pour refus délibéré d'exécuter les travaux prescrits

Bases réglementaires :

Article L.129-1 à 7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Articles R 129-1 à 11 du Code de la Construction et de l'Habitation

Ces articles permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office
- De recourir au privilège spécial immobilier

Ces articles ne prévoient pas :

- De reloger ou faire héberger d'office les occupants
- D'effet sur les baux

Situation d'urgence

Fiche 06

06 / Sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation

Procédure d'urgence

À savoir…

Cette procédure :

- vise les équipements communs dégradés des immeubles et copropriétés.
- est spécifique, elle se distingue de celle du péril.
- s'applique en cas de menace grave et imminente.
- peut intervenir à tout moment dès lors qu'apparaît un danger urgent d'une extrême gravité, même si une procédure ordinaire est déjà engagée.

Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure évolue vers une procédure ordinaire (fiche 05) afin de garantir de manière durable et définitive la sécurité des occupants et du public.

Autorité compétente

MAIRE

Le maire *au nom de l'Etat et non le* conseil municipal.

Les pouvoirs de police du maire lui confèrent toute autorité pour mettre en œuvre les mesures de sécurité nécessaires lorsque tout ou partie d'un bâtiment ou ouvrage menace ruine.

Les pouvoirs de police du maire vous autorisent, en cas de carence du(des) propriétaire(s), à prescrire des mesures de sécurité sans que l'état de solidité ou de salubrité du bâtiment soit en cause.

En cas de défaillance du maire, le préfet peut s'y substituer dans les conditions visées à l'article L.2122-34 du CGCT après mise en demeure infructueuse.

Éléments de repérage

En cas de fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien d'un ou plusieurs des éléments suivants :

Liste exhaustive

- les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes
- les installations de ventilation mécanique contrôlée
- les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes
- les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude
- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité
- les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales)
- les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés
- les ascenseurs

Procédure

Après constatation de la situation de danger imminent, le maire adressera simultanément :

- **Une lettre d'information** au(x) propriétaire(s) ou syndic de copropriété.
- **Une requête écrite** auprès du Tribunal Administratif pour obtenir la désignation d'un expert.
- **Une enquête** est réalisée dans les 24 heures suivant sa désignation par l'expert nommé par le Tribunal Administratif.

Si l'expert constate l'imminence du danger :

- **Un arrêté municipal** sera pris par le maire. Cet arrêté ordonne des travaux **provisoires** nécessaires pour garantir la sécurité et le cas échéant, l'évacuation de l'immeuble à titre temporaire ou définitif.
- **L'arrêté** est adressé au(x) propriétaire(s) ou au syndic de copropriété, affiché en mairie et, éventuellement, sur les murs de l'immeuble concerné. Il est également transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité.

Si l'expert ne conclut pas à l'imminence du danger :

- La procédure évolue en procédure ordinaire (fiche 05)

Si les mesures prescrites par le maire conjurent l'imminence du danger et mettent fin durablement à tout danger :

- **Un arrêté de mainlevée de tout danger** est pris par le maire actant que les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout danger.

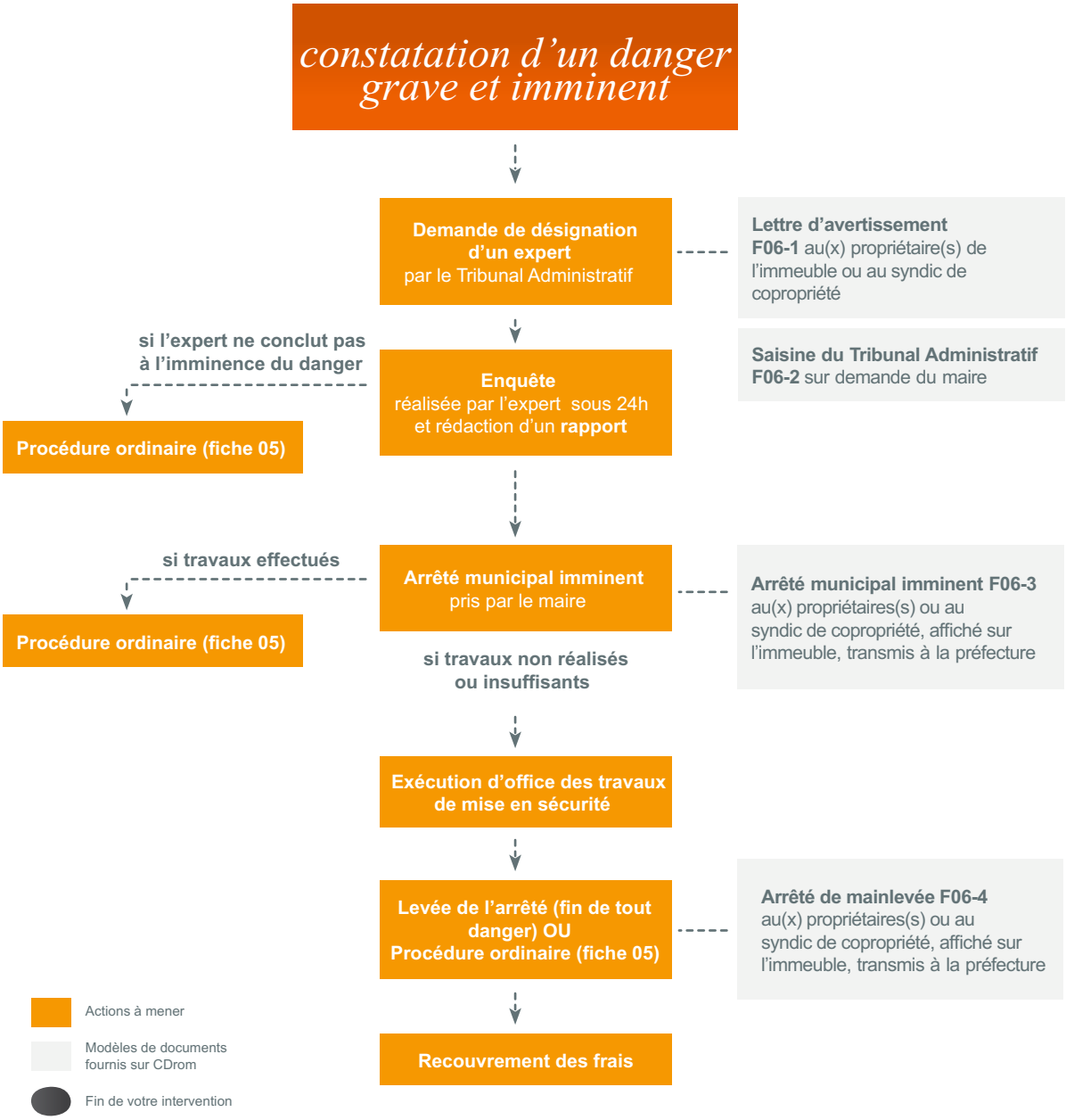
Si les mesures prescrites par le maire conjurent l'imminence du danger mais n'y mettent pas fin durablement :

- La situation évolue alors en **procédure ordinaire (fiche 05).**

Attention

En cas de refus des occupants d'évacuer les lieux, le maire peut demander au préfet le concours de la force publique.

schéma de la procédure



Sanctions pénales :

D'après l'article L.129-4.1 du Code de la Construction et de l'Habitation

- 3 750 € d'amende pour refus délibéré d'exécuter les travaux prescrits

Bases réglementaires :

Article L.129-1 à 7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Articles R 129-1 à 11 du Code de la Construction et de l'Habitation

Ces articles permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office

Ces articles ne prévoient pas :

- De reloger ou faire héberger d'office les occupants
- D'effet sur les baux
- De recourir au privilège spécial immobilier

partie 2

Situations relevant de la compétence du préfet, mais impliquant les maires

Fiche 07

07 / Insalubrité avérée de l'habitat

L'insalubrité peut être qualifiée de remédiable ou irrémédiable.

Procédure longue
nécessitant plusieurs mois pour aboutir à la levée d'insalubrité

Éléments de repérage

Ils sont identiques à ceux de la Fiche 01 (Manquements à la salubrité générale des habitations) mais dans **des proportions d'accumulation de nature à créer un danger grave pour la santé** des personnes.

Autorité compétente

PRÉFET — **Le préfet -** pour la rédaction de l'arrêté préfectoral

MAIRE — **Le maire - au nom de l'Etat pour** l'exécution des mesures visées par l'arrêté, en cas de carence du propriétaire.

Hébergement ou relogement des occupants

En cas d'interdiction d'habiter (temporaire ou définitive) et si le propriétaire n'a pas satisfait à son obligation d'héberger ou de reloger les occupants, **le préfet ou le maire** (s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements) prend les dispositions nécessaires.

Procédure

• Rôle du maire

- **Signaler** par écrit au préfet une éventuelle situation d'insalubrité.

• Rôle du préfet

- **Evaluation du danger** et de l'insalubrité par le préfet (ARS ou SCHS pour la commune de Montauban) à la demande écrite du locataire, du maire ou de toute personne ayant connaissance de la situation.
- **Constat de l'insalubrité** présenté au propriétaire.
- **Rapport de l'ARS ou du SCHS adressé au préfet.**
- **Saisie du CODERST pour avis.**
- **Prise d'un arrêté préfectoral** mettant en demeure le propriétaire de réaliser les travaux nécessaires à la sortie de l'état d'insalubrité dans un délai précis (environ 1 an). L'arrêté doit être transmis aux organismes payeurs des prestations familiales (CAF 82 et MSA)
- **Contrôle de l'exécution des travaux** prescrits par l'arrêté préfectoral en présence du maire.

• Rôle du maire

- À défaut d'exécution des travaux prescrits par l'arrêté préfectoral **réalisation d'office (au nom de l'Etat) de ceux-ci sans mise en demeure** préalable.
- **Recouvrement des frais** engagés auprès du propriétaire, comme en matière de contributions directes.
- **La créance qui n'a pu être recouvrée par la commune est mise à la charge de l'Etat (Art. L.1331-29 du CSP).**

Références réglementaires

Articles L.1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

Ces articles permettent :

- De faire réaliser des travaux d'office
- De reloger ou faire héberger les occupants
- De recourir au privilège spécial immobilier

Ces articles ont pour effet :

- De reporter des baux en cours

Articles L.1331-23 et 24 du Code de la Santé Publique.

Ces articles stipulent :

Devront également être signalées par écrit au préfet les situations suivantes :

- Un logement dans une cave, un sous-sol ou des combles non aménagés
- Un logement suroccupé du fait du loueur
- Un logement dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite

Situation d'urgence

Fiche 08

08 / Danger ponctuel imminent pour la santé publique

Les situations présentant un danger ponctuel imminent pour la santé publique doivent être signalées au préfet dans les plus brefs délais afin qu'il ordonne l'exécution immédiate des mesures nécessaires pour mettre fin au danger, conformément à l'article L.1311-4 du CSP.

Éléments de repérage

- **Ventilation absente ou insuffisante en présence d'appareils à combustion** (appareil de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire)
- **Appareils à combustion défectueux** (risque mortel d'intoxication au monoxyde de carbone)
- **Pas d'alimentation en eau potable** (absence, coupure...)

Autorité compétente

PRÉFET — **Le préfet -** pour la rédaction de l'arrêté préfectoral

MAIRE — **Le maire - au nom de l'Etat pour** l'exécution des mesures visées par l'arrêté, en cas de carence du propriétaire.

Procédure

• Rôle du maire

- **Réception d'une plainte ou d'un signalement (écrit ou oral)** d'un administré ou d'un agent social...
- **Visite** sur place menée par le maire ou un agent assermenté de la commune et ce, en présence de l'occupant.
- **Rédaction d'un compte-rendu de visite** concernant les faits constatés, les risques en résultant, l'urgence d'une intervention et la nature des mesures à prendre.
- Transmission du rapport au préfet pour **saisine**.

• Rôle du préfet

- **Prise d'un arrêté préfectoral** prescrivant selon le cas au responsable de l'infraction (propriétaire ou occupant) la mise en sécurité de l'installation concernée.
- **Notification** au responsable de l'infraction (propriétaire ou occupant).
- **Transmission au maire** pour contrôle de la bonne exécution des mesures.

• Rôle du maire

- **Contrôle** (au nom de l'Etat) **de l'exécution des mesures** prescrites par l'arrêté préfectoral
- À défaut d'exécution des travaux : **réalisation d'office des mesures** sans mise en demeure préalable.
- **Recouvrement des frais engagés** auprès du responsable des nuisances comme en matière de contributions directes.

Refus d'accès au logement de la part de l'occupant

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans son logement :
L'autorisation du juge (Tribunal de Grande Instance), saisi dans le cadre d'une procédure en référé, sera alors nécessaire.

Références réglementaires

Articles L.1311-4 et suivants du Code de la Santé Publique.

En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'Etat dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au présent chapitre. Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou à défaut le représentant de l'Etat dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci. La créance de la collectivité publique qui a fait l'avance des frais est alors recouvrée comme en matière de contributions directes. Toutefois, si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'Etat.

Ces articles permettent :

- De faire réaliser des travaux d'office

Ces articles ne prévoient pas :

- D'effets sur les baux en cours
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants

Tableau récapitulatif des procédures

Salubrité publique				Sécurité publique		
		CSP	autorité		CCH	autorité
Désordres liés à l'environnement				Stabilité du bâti ou de ses éléments		
Désordres liés à l'utilisation du bien				Procédure ordinaire Péril ordinaire	L 511-2	maire
Locaux impropres à l'habitation		L.1331-22	préfet	Procédure d'urgence Péril imminent	L 511-3	maire
Suroccupation organisée par le bailleur		L 1331-23	préfet	**Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation**		
Utilisation non conforme		L 1331-24	préfet	Procédure ordinaire	L 129-1	maire
Désordres du bâti				Procédure d'urgence	L 129-3	maire
Désordres ponctuels	Procédure ordinaire Infraction au RSD		maire	**Protection contre les risques d'incendie et de panique**		
	Procédure d'urgence	L 1311-4	préfet	Commission de sécurité	L.123-3	maire
Désordres multiples	Procédure ordinaire Insalubrité remédiable ou irrémédiable	L 1331-26 et suivants	préfet			
	Si urgence	L.1331-26-1	préfet			
Les divisions abusives	Les divisions interdites : immeubles sous arrêtés d'insalubrité Idem sécurité	L.111-6-1 du CCH	procureur	**Divisions interdites aux fins d'habitation : immeubles sous arrêté de péril, de grande hauteur, logements exigus, sans eau, évacuation…**		

@

Retrouvez également sur le site http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr* (rubrique "guides et publications" puis sélectionnez "Vade-mecum") toutes les informations juridiques et pratiques concernant les différentes procédures présentées dans ce guide. Une veille réglementaire est assurée sur ce site.

*Vous pouvez demander l'attribution d'un nom d'utilisateur et d'un mot de passe à l'adresse suivante : contact.pnlhi@developpement-durable.gouv.fr

partie 3

En savoir plus…

En savoir plus

La non décence

Tout logement loué doit être décent : loi n° 89-462 du 06 juillet 1989

La décence, définie par la loi SRU du 13/12/2000, s'appuie sur le décret d'application 2002-120 du 30/01/2002.
Il indique les principes relatifs aux caractéristiques de décence :
- *Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants.*
- *Le logement doit être pourvu des éléments d'équipement et de confort indispensables.*
- *Le logement doit présenter une surface et un volume minimum.*

Éléments de repérage

- Plusieurs fils électriques dénudés et/ou les prises et interrupteurs détériorés,
- Absence de ventilation dans la cuisine ou la salle de bains,
- WC situé à l'extérieur du logement lorsque celui-ci comporte plusieurs pièces, …

Procédure

• Rôle du locataire

Il est le seul habilité à mettre en cause la non décence de son logement (procédure de droit privé).

Après une démarche amiable et une mise en demeure du propriétaire bailleur pour demander la mise en conformité de son logement, le locataire peut saisir :

- la CDC (Commission Départementale de Conciliation) dont le secrétariat est assuré par la DDT pour chercher un arrangement amiable entre les parties.
- le juge d'instance, pour fixer la nature et le délai de réalisation des travaux incombant au bailleur.

• Rôle des organismes payeurs des prestations familiales

Le locataire doit, s'il bénéficie d'une allocation logement, signaler sa situation à la CAF 82 ou la MSA qui pourront :

- faire réaliser un contrôle,
- interrompre le paiement de l'aide au logement, si celle-ci se fait directement au profit du bailleur,
- proposer aide et conseil au locataire.

Depuis 2007, la CAF 82, en partenariat avec l'ADIL 82, a mis en place un dispositif de lutte contre l'habitat indécent. Il s'agit d'inciter et d'aider les propriétaires bailleurs à rénover leur logement. Le dispositif intègre deux opérateurs : le service communal d'hygiène et de santé pour Montauban et le PACT 82 pour le reste du département.

• Rôle du maire

Il a la possibilité de saisir les organismes payeurs des prestations familiales s'il a connaissance d'une situation de logement potentiellement non décent.
(Art. L.542-6 du CSS)

Seul le tribunal d'instance est compétent pour se prononcer sur l'indécence d'un logement.

Attention

De nombreuses situations de non décence peuvent relever du Règlement Sanitaire Départemental (surface minimale du logement, absence d'ouverture dans les pièces principales, mauvaise évacuation des eaux usées, mauvaise ventilation des locaux…).

Dans ce cas la responsabilité de la procédure incombe au maire (cf. Fiche 01).

Aide au logement

L'Allocation Logement (AL) ne doit pas être versée pour un logement non décent (Code de la Sécurité Sociale art. 542-2).

Toutefois son paiement peut être maintenu au profit du locataire ayant engagé des démarches auprès de son bailleur pour la mise en conformité de son logement (annulation du tiers payant).

Interlocuteur conseil

Les propriétaires bailleurs ou les locataires peuvent se renseigner auprès de :

- **ADIL 82**
- **CAF 82**
- **MSA**
- **CDC**

En savoir plus

Les travaux d'office

Faire réaliser d'office des travaux est une obligation légale dont la responsabilité incombe au maire ou au préfet, selon la procédure, mais dont la conduite est le plus souvent gérée par le maire.

Procédures ordinaires

• Contexte : Péril ordinaire

Base réglementaire : *Art. L.511-2 du CCH*
Procédure : Arrêté municipal et mise en demeure, saisine du juge en référé en cas de démolition.

• Contexte : Sécurité des équipements communs

Base réglementaire : Art. L.129-2 du CCH
Procédure : Procédure identique à celle du péril ordinaire (voir ci-dessus).

• Contexte : Insalubrité remédiable

Base réglementaire : Art. L.1331-29 et suivants du CSP
Procédure : Arrêté préfectoral et mise en demeure.

• Contexte : Insalubrité irrémédiable

Base réglementaire : Art. L.1331-29 et suivants du CSP
Procédure : Arrêté préfectoral

Pourquoi réaliser des travaux d'office ?

- Améliorer durablement les conditions de vie des habitants,
- Faire cesser le sentiment d'impunité des « marchands de sommeil »,
- Offrir visibilité et crédibilité à l'action publique,
- Dissuader les propriétaires négligents, voire indélicats.

Procédure d'urgence

Certaines procédures permettent la réalisation de travaux d'urgence en cas de :

- Péril imminent (Art. L.511-3 du CCH). Les travaux permettant de remédier au péril de manière permanente et définitive devront être pris par la suite sous forme d'un arrêté de péril ordinaire.
- Insécurité d'équipements communs (Art. L.129-3 du CCH)
- Danger ponctuel imminent pour la santé publique (Art. L.1311-4 du CSP)
- Insalubrité (Art. L.1331-26-1 du CSP)

Ce sont des mesures conservatoires ne visant qu'à prévenir l'urgence du danger et non le risque lui-même.

Maîtrise d'ouvrage

En tant que maître d'ouvrage pour la conduite des travaux, le maire ou le préfet doit appliquer le Code des Marchés Publics.
Cependant, celui-ci prévoit désormais une dispense de mise en concurrence préalable (nouvel Art. 35-II-1) pour les situations d'urgences.
Les travaux effectivement réalisés ne doivent pas différer de ceux prescrits par l'arrêté.
Le maire peut se faire accompagner dans la maîtrise d'ouvrage par l'assistance de son choix.

Recouvrement et privilège spécial immobilier

Le maire ou le préfet recouvre la totalité de la dépense TTC engagée à 100% auprès du propriétaire, même s'il a perçu des aides de l'Anah.

Le recouvrement est effectué par le Trésor Public comme en matière de contributions directes. L'ordonnance de janvier 2007 prévoit des sûretés spécifiques pour certaines d'entre elles, notamment le recours au Privilège spécial immobilier. Celui-ci permet de garantir la créance de la commune ou de l'État correspondant à tous les frais avancés : travaux, relogement ou hébergement.

En cas de vente du bien mis en cause dans la procédure, le titulaire de la créance (le maire ou le préfet) peut s'opposer au versement du prix de la cession en faisant valoir son privilège et récupérer ainsi sa créance. Sinon, le créancier engage très classiquement une procédure de saisie immobilière et fait jouer son privilège.

Attention

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans son logement : **l'autorisation du juge (Tribunal de Grande Instance), saisi dans le cadre d'une procédure en référé, est alors nécessaire pour pénétrer dans le logement, tant pour les besoins de l'enquête que pour exécuter d'office les mesures.** Cette règle s'applique à toutes les procédures.

En savoir plus

Les aides en matière d'habitat indigne

ANAH

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est un établissement public national à caractère administratif. Elle favorise la réhabilitation des logements privés en aidant les propriétaires à réaliser des travaux

Bénéficiaires

- Subventions aux propriétaires (occupants, bailleurs, syndicats de copropriétés) pour les travaux
- Subventions aux propriétaires d'hôtels meublés pour travaux de mise en sécurité
- Subventions aux communes pour travaux d'office
- Financements de l'ingénierie et de l'animation des dispositifs (OPAH, PIG...)
- Subventions aux collectivités dans le cas des opérations RHI et THIRORI

Conditions

- Obligation de conventionnement à loyer modéré, pour les propriétaires bailleurs (PB)
- Les logements doivent être achevés depuis au moins 15 ans
- Après les travaux, le logement doit être occupé à titre de résidence principale par son propriétaire pendant 6 ans, ou par le locataire pendant minimum 9 ans (modulable par les délégataires des aides à la pierre)
- Les travaux doivent être effectués par des professionnels (fournitures et pose)
- Les travaux ne doivent pas être entrepris avant le dépôt du dossier
- Soumis à revenu pour les propriétaires occupants (PO)

Contacts

S'adresser aux délégataires (CG 82, GMCA), à la délégation locale de l'ANAH, ou consulter le site internet : www.anah.fr

FARU

FARU : fonds d'aide pour le relogement d'urgence.

Deux catégories d'opérations peuvent être financées par ce fond

- Hébergement d'urgence ou relogement temporaire des locataires dans des situations de danger (péril, insalubrité, hôtels meublés)
- Travaux d'interdiction d'accès à des locaux dangereux

Comment ?

- Financements en direction des collectivités
- Crédits gérés par le ministère de l'intérieur
- Harmonisation des taux de subvention (75% ou 100%)

Contacts

S'adresser à la Mission animation territoriale accompagnement des projets de développement de la préfecture.

Annexe

Page annexe

Lexique des sigles et abréviations

ADIL	Association Départementale d'Information sur le Logement
AL	Allocation Logement
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ARS	Agence Régionale de Santé
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CAUE	Conseil d'Architecture Urbanisme et Environnement
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CDC	Commission Départementale de Conciliation
CE	Code de l'Environnement
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CLAH	Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
CMP	Code des Marchés Publics
CODERST	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CSP	Code de Santé Publique
CSS	Code de la Sécurité Sociale
FARU	Fond d'Aide au Relogement d'Urgence
GMCA	Grand Montauban Communauté d'Agglomérations
LHI	Lutte contre l'Habitat Indigne
MLLE	Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi de)
MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
MSA	Mutualité Sociale Agricole
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH RR	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale
OPAH RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
PACT 82	Protection Amélioration Conservation Transformation de l'habitat
PB	Propriétaire Bailleur
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDLHI	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PIG	Programme d'Intérêt Général
PV	Procès Verbal
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SCHS	Service Communal d'Hygiène et Santé
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi de)
TGI	Tribunal de Grande Instance
TI	Tribunal d'Instance

Les partenaires de la lutte contre l'hatitat indigne

ADIL 82 (Association Départementale d'information sur le Logement) : 05 63 63 04 68
Pour l'information logement, lutte contre l'indécence et la prévention des expulsions locatives

ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) :
CG82 05 63 91 82 45 - Grand Montauban 05 63 22 50 50
Pour le financement des opérations de réhabilitation et de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

ARS (Agence Régionale de Santé) : 05 63 21 18 00
Pour la mise en œuvre des procédures de lutte contre l'insalubrité des logements

CAF (Caisse d'Allocations Familiales) : 0 810 25 82 10
Pour le versement de l'allocation logement, gestion du FSL, gestion des impayés de loyer, lutte contre l'indécence

CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 63 03 80 88
Pour le conseil technique

CG 82 (Conseil Général de Tarn-et-Garonne) : 05 63 91 77 70
Pour le repérage et le signalement par les travailleurs sociaux

DDT (direction départementale des territoires) : 05 63 22 23 20
Pour l'assistance montage et suivi des programmes d'amélioration de l'habitat et pour le financement des opérations État de lutte contre l'habitat indigne - Secrétariat du PLDHI

Espace info-énergie : 05 63 91 42 70
Pour le conseil technique sur les économies d'énergie

Grand Montauban (Communauté d'agglomération) : 05 63 22 50 50
Pour l'assistance montage et suivi des programmes d'amélioration de l'habitat ainsi que pour le financement des opérations GMCA pour la lutte contre l'habitat indigne et pour l'amélioration du cadre de vie

Mission animation territoriale accompagnement des projets et développement : 05 63 22 83 22
Pour le financement du FARU

MSA (Mutualité Sociale Agricole) : 05 63 21 61 04
Pour le versement de l'allocation logement

PACT 82 (Protection Amélioration Conservation Transformation de l'habitat) : 05 63 91 65 60
Pour l'amélioration de l'habitat, la lutte contre l'habitat indigne, le développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé gestion locative adaptée et accompagnement social des personnes défavorisées vers un logement durable

PDLHI 82 (Pôle Départemental de Lutte Contre l'habitat Indigne) : 05 63 22 23 20
Pour toute information concernant la lutte contre l'habitat indigne (secrétariat assuré par la DDT)

SCHS (Service Communal d'Hygiène et de santé) : 05 63 22 12 28
Pour le repérage de l'insalubrité et la mise en œuvre des procédures sur la commune de Montauban

TGI (Tribunal de Grande Instance) : 05 63 21 40 00
Centre de médiation

TI (Tribunal d'Instance) : Montauban - 05 63 21 41 60 / Castelsarrasin - 05 63 32 72 10
Centre de médiation

Page annexe

Titre II relatif aux locaux d'habition et assimilés du réglement sanitaire départemental

PREFECTURE DE TARN-ET-GARONNE

EXTRAIT DU

REGLEMENT SANITAIRE

DEPARTEMENTAL

Titre II

Arrêté Préfectoral n° 79-1030 du 13 mars 1979

(modifié par les arrêtés n°85-118 et 85-119 du 28 janvier 1985)

Note d'accompagnement

Depuis la parution du règlement sanitaire départemental, certaines références sont devenues obsolètes :

Articles 22 et 40-3 : le décret n°69-596 du 14 juin 1969 modifié a été abrogé et repris dans le code de la construction et de l'habitation (articles R. 111-1 à 111-17)

Article 27-1 : l'article L .43 du code de la santé publique visé est devenu l'article L. 1331-22 du code de la santé publique

Article 29-2 : l'article L. 35-8 du code de la santé publique visé est devenu l'article L. 1331-10 du code de la santé publique

L'article 31-6 est modifié ou complété par l'arrêté du 23 février 2009 et par le décret du 9 juin 2009

L'article 53-4 est modifié ou complété par les arrêtés du 23 février 2009 et du 2 août 1977 modifié

L'article 53-8 est modifié ou complété par l'arrêté du 23 février 2009.

Nota : les renvois du titre II du RSD sont inscrits en page 49

TITRE II
LOCAUX D'HABITATION ET ASSIMILES

CHAPITRE PREMIER
Cadre de la réglementation

Article 21.
Définition.

Par "habitation" il faut entendre tout local servant de jour ou de nuit au logement ainsi qu'au travail, au repos, au sommeil, à l'agrément ou aux loisirs lorsque les activités spécifiques s'exercent au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.

Article 22.
Domaine d'application.

Les articles suivants définissent, en application du code de la santé publique, les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements, et de leurs dépendances.
L'aménagement et l'équipement des habitations nouvelles, ainsi que les additions et les surélévations de constructions existantes, sont régis par le décret n°69-596 du 14 juin 1969 modifié portant règlement de construction et ses annexes **(1)**.
Les dispositions du présent règlement s'appliquent à :
- la construction, l'aménagement et l'équipement des bâtiments qui ne sont pas visés par le décret n°69-596 du 14 juin 1969 fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation.
- l'aménagement et l'équipement des habitations existantes même réalisés partiellement, chacune des opérations élémentaires devant être exécutée conformément aux dispositions du présent règlement.
L'administration ne peut prescrire la mise en conformité immédiate avec plusieurs ou éventuellement l'ensemble des dispositions du présent règlement que dans le cas où la nécessité en est démontrée pour assurer notamment l'application des dispositions du code de la santé publique relatives à la salubrité des habitations et de leurs dépendances.

CHAPITRE II
Usage des locaux d'habitation.

Section 1.
ENTRETIEN ET UTILISATION DES LOCAUX.

Article 23.
Propreté des locaux communs et particuliers.

Les habitations et leurs dépendances doivent être tenues, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, dans un état constant de propreté.

23.1. Locaux d'habitation.

Dans chaque immeuble, le mode de vie des occupants des logements ne doit pas être la cause d'une dégradation des bâtiments ou de la création de conditions d'occupation contraires à la santé.
Tout ce qui peut être source d'humidité et de condensation excessives doit être, en particulier, évité. Le renouvellement de l'air doit être assuré et les orifices de ventilation non obturés.
Dans le même souci d'hygiène et de salubrité, il ne doit pas être créé d'obstacles permanents à la pénétration de l'air, de la lumière et des radiations solaires dans les logements. Les arbres situés à proximité des fenêtres doivent être élagués en tant que de besoin.
Dans les logements et leurs dépendances, tout occupant ne doit entreposer ou accumuler ni détritus, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermine et rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident.
Dans le cas où l'importance de l'insalubrité et les dangers définis ci-dessus sont susceptibles de porter une atteinte grave à la santé ou à la salubrité et à la sécurité du voisinage, il est enjoint aux occupants de faire procéder d'urgence au déblaiement, au nettoyage, à la désinfection, à la dératisation et à la désinsectisation des locaux.
En cas d'inobservation de cette disposition et après mise en demeure adressée aux occupants, il peut être procédé d'office à l'exécution des mesures nécessaires dans les conditions fixées par le code de la santé publique.

23.2. Circulation et locaux communs.

Dans les locaux à usage commun : vestibules, couloirs, escaliers, remises à voitures d'enfants, cabinets d'aisances, salles d'eau, locaux de gardiennage et autres analogues, les sols et les parois doivent être maintenus en bon état de propreté par tous moyens non susceptibles de nuire à la santé.
Les gaines de passage des diverses canalisations, ainsi que les emplacements renfermant les compteurs sont maintenus en constant état de propreté et d'entretien ; leur accessibilité facile doit être conservée en permanence.
Dans les cours, courettes et allées de circulation, les dépôts d'ordures et détritus de toute nature sont interdits même à titre temporaire. Les gravats doivent être évacués au fur et à mesure de l'exécution des travaux dont ils proviennent, et en tout état de cause, ne doivent pas s'opposer à la libre circulation des usagers.
L'éclairage des parties communes doit être en bon état de fonctionnement.

23.3. Dépendances.

Les jardins et leurs aménagements, ainsi que les plantations doivent être soigneusement entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des habitations.
L'accès des aires de jeux et bacs à sable doit être interdit aux animaux ; le sable doit être changé ou désinfecté en tant que de besoin.

Article 24.
Assainissement de l'atmosphère des locaux.

Pendant les périodes d'occupation des locaux leur atmosphère ne peut être traitée en vue de les désodoriser, désinfecter ou désinsectiser par des procédés tendant à introduire dans l'air des gaz nocifs ou toxiques, ou à émettre des radiations abiotiques.
Lorsque de tels procédés ont été employés, les locaux doivent être ventilés avant une nouvelle occupation.
Quand de l'air est distribué dans les locaux occupés, il doit être prélevé en un point présentant le maximum de garantie quant à sa pureté.
L'air vicié doit être évacué directement à l'extérieur ou par les systèmes d'évacuation d'air vicié dont sont munies les pièces de service (cuisine, salle de bains, WC). Le rejet de l'air vicié ne doit pas constituer une gêne pour le voisinage. La ventilation des logements dans des bâtiments existants doit assurer un renouvellement efficace de l'atmosphère sans créer de courant d'air gênant.

Article 25.
Battage des tapis, poussières et jets par les fenêtres.

Il est interdit de battre ou de secouer des tapis, paillassons dans les cours et courettes ou dans les voies ouvertes ou non à la circulation en dehors des heures fixées par l'autorité municipale.
Aucun objet ou détritus pouvant nuire à l'hygiène et à la sécurité du voisinage ne doit être projeté à l'extérieur des bâtiments.

Article 26.
Présence d'animaux dans les habitations, leurs dépendances, leurs abords et les locaux communs.

Sans préjudice de l'application de la réglementation en vigueur, il est interdit d'élever et d'entretenir dans l'intérieur des habitations, leurs dépendances et leurs abords, et de laisser stationner dans les locaux communs des animaux de toutes espèces dont le nombre ou le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité des habitations ou de leur voisinage.
Il est de même interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage.
Sans préjudice des dispositions réglementaires les concernant, les installations renfermant des animaux vivants, notamment les clapiers, poulaillers et pigeonniers, doivent être maintenus constamment en bon état de propreté et d'entretien. Ils sont désinfectés et désinsectisés aussi souvent qu'il est nécessaire ; les fumiers doivent être évacués en tant que de besoin pour ne pas incommoder le voisinage **(2)**.

Article 27.
Conditions d'occupation des locaux.

27.1. Interdiction d'habiter dans les caves, sous-sols.

L'interdiction d'habiter dans les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture est précisée dans l'article L.43 du code de la santé.

27.2. Caractéristiques des pièces affectées à l'habitation.

Les pièces affectées à l'habitation doivent présenter les caractéristiques suivantes :
a) les murs ainsi que le sol doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment contre les remontées d'eaux telluriques ;
b) l'éclairement naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.

27.3. Utilisation des caves et sous-sols comme remises de véhicules automobiles.

Les caves et sous-sols ne peuvent être utilisés comme locaux susceptibles d'abriter des moteurs dégageant, en fonctionnement, des gaz de combustion que s'ils sont spécialement aménagés à cet effet pour garantir l'hygiène et la sécurité. Ceci vise entre autres les remises de véhicules automobiles. La ventilation devra être parfaitement assurée, sans nuisance pour l'habitat et le voisinage.

Article 28.
Parcs de stationnement couverts dans les locaux d'habitation.

Les conditions d'aménagement, d'exploitation et d'entretien des parcs de stationnement couverts desservant des immeubles d'habitation et qui ne sont pas soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être conformes aux dispositions de la réglementation spécifique applicable aux parcs de stationnement couverts **(3)**.
Leur ventilation doit, en particulier, être convenablement assurée pour éviter la stagnation de gaz nocifs.

Section 2
ENTRETIEN ET UTILISATION DES EQUIPEMENTS

Article 29.
Evacuation des eaux pluviales et usées.

29.1. Evacuation des eaux pluviales.

Les ouvrages d'évacuation (gouttières, chéneaux, tuyaux de descente) doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité. Ils sont nettoyés autant qu'il est nécessaire et notamment après la chute des feuilles.
Il est interdit de jeter des détritus et autres immondices de toute nature dans ces ouvrages et d'y faire aucun déversement, sauf dans les conditions définies à l'article 42 ci-après pour les eaux ménagères évacuées dans des descentes pluviales.

29.2. Déversements délictueux.

Il est interdit d'introduire dans les ouvrages publics, directement ou par l'intermédiaire de canalisations d'immeubles, toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause directe ou indirecte soit d'un danger pour le personnel d'exploitation des ouvrages d'évacuation et de traitement, soit d'une dégradation desdits ouvrages ou d'une gêne dans leur fonctionnement. L'interdiction porte notamment sur le déversement d'hydrocarbures, d'acides, de cyanures, de sulfures, de produits radioactifs et, plus généralement, de toute substance pouvant dégager soit par elle-même, soit après mélange avec d'autres effluents des gaz ou vapeurs dangereux, toxiques ou inflammables.
Les effluents, par leur quantité et leur température, ne doivent pas être susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30° C.
Sous réserve des dispositions prévues à l'article 91, le déversement de liquides ou matières provenant de la vidange des fosses fixes ou mobiles est interdit dans les réseaux d'assainissement. Il en est de même pour les liquides ou matières extraits des fosses septiques ou appareils équivalents provenant d'opérations d'entretien de ces dernières.
Les rejets émanant de toute activité professionnelle exercée à l'intérieur des maisons d'habitation et dont la qualité est différente de celle des effluents domestiques doivent faire l'objet, en application des dispositions de l'article L. 35-8 du code de la santé publique, de mesures spéciales de traitement ; de plus, un dispositif doit permettre le prélèvement d'échantillons destinés à s'assurer des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des eaux usées évacuées à l'égout.

Articles 30, 30.1, 30.2, 30.3, 30.4 abrogés

Article 31.
Conduits de fumée et de ventilation. - Appareils à combustion.

31.1. Généralités

Les conduits de fumée intérieurs ou extérieurs, fixes ou mobiles, utilisés pour l'évacuation des gaz de la combustion doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien et de fonctionnement et ramonés périodiquement en vue d'assurer le bon fonctionnement des appareils et d'éviter les risques d'incendie et d'émanations de gaz nocifs dans l'immeuble, ainsi que les rejets de particules dans l'atmosphère extérieure.
A l'entrée en jouissance de chaque locataire ou occupant, le propriétaire ou son représentant doit s'assurer du bon état des conduits, appareils de chauffage ou de production d'eau chaude desservant les locaux mis à leur disposition, dans les conditions définies au paragraphe suivant.
Les appareils de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude ne peuvent être branchés dans les conduits qu'après examen de ceux-ci. L'installateur qui procède à ces examens doit remettre à l'utilisateur un certificat établissant l'étanchéité du conduit dans des conditions normales d'utilisation, sa régularité et suffisance de section, sa vacuité, sa continuité et son ramonage.
Le résultat d'un examen révélant des défauts rendant dangereuse l'utilisation du conduit doit être communiqué à l'utilisateur et au propriétaire. La remise en service du foyer est alors subordonnée à la remise en état du conduit.
Lorsqu'on veut obturer un conduit hors service cette obturation ne peut être faite qu'à sa partie inférieure. Toute remise en service doit faire l'objet d'une vérification.
Lorsque le conduit, par son état, est inutilisable, l'autorité sanitaire peut dispenser de sa réfection, sous réserve que toutes dispositions, notamment le remblaiement, soient prises pour empêcher définitivement tout branchement d'appareil, à quelque niveau que ce soit.
Les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour l'évacuation des gaz de combustion. Toutefois, ils peuvent éventuellement servir à la ventilation de locaux domestiques. En cas de retour d'un conduit de fumée à sa destination primitive, il doit être procédé aux vérifications prévues à l'alinéa 2 du présent article. En tout état de cause, les conduits de ventilation ne peuvent pas être utilisés comme conduits de fumée.
Les appareils de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude doivent être constamment tenus en bon état de fonctionnement. Ils sont nettoyés et vérifiés au moins une fois par an et réparés par un professionnel qualifié dès qu'une défectuosité se manifeste.

31.2. Conduits de ventilation.

Les conduits de ventilation doivent être également en bon état de fonctionnement et ramonés chaque fois qu'il est nécessaire.
Il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement.
Il est interdit, en outre, de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, des toilettes dans les parties communes de l'immeuble.

31.3. Accessoires des conduits de fumée et de ventilation.

Les souches et accessoires des conduits de fumée ou de ventilation, tels que aspirateurs, mitres, mitrons, doivent être vérifiés lors des ramonages et remis en état si nécessaire. Ils doivent être installés de façon à éviter les siphonnages, à être facilement nettoyables et à permettre les ramonages.

31.4. Tubage des conduits individuels.

Le tubage des conduits, c'est-à-dire l'introduction dans ceux-ci de tuyaux indépendants, ne peut se faire que dans les conditions prévues au document technique unifié 24.1. Il ne peut être effectué que par les entreprises qualifiées à cet effet par l'organisme professionnel de qualification et de classification du bâtiment. Les conduits tubés ne peuvent être raccordés qu'à des appareils alimentés en combustibles gazeux ou en fuel domestique. Une plaque portant les indications suivantes doit être fixée visiblement à la partie inférieure du conduit :

- la date de mise en place ;
- le rappel que seuls les appareils alimentés au gaz ou au fuel domestique peuvent être raccordés au conduit ;
- une deuxième plaque placée au débouché supérieur du conduit doit porter de manière indélébile la mention "conduit tubé".

Les conduits tubés pourront avoir une section inférieure à 250 cm^2, sous réserve qu'ils restent conformes aux conditions requises par la puissance de l'appareil raccordé et permettent un ramonage efficace.

Après tubage, les conduits doivent répondre aux conditions de résistance au feu, d'étanchéité et de stabilité fixées par la réglementation en vigueur. De plus, une vérification du bon état du tubage comportant un essai d'étanchéité doit être effectuée tous les trois ans à l'initiative du propriétaire.

31.5. Chemisage des conduits individuels.

Le chemisage des conduits, c'est-à-dire la mise en place d'un enduit adéquat adhérant à l'ancienne paroi, ne peut se faire qu'avec des matériaux et suivant les procédés offrant toutes garanties. Il ne peut être effectué que par des entreprises qualifiées à cet effet par l'organisme professionnel de qualification et de classification du bâtiment.
Leur section, après cette opération, ne doit jamais être inférieure à 250 cm^2. Les foyers à feu ouvert ne peuvent être raccordés sur des conduits chemisés.

Après chemisage, les conduits doivent répondre aux conditions de résistance au feu, d'étanchéité et de stabilité fixées par la réglementation en vigueur. De plus, une vérification du bon état du chemisage comportant un essai d'étanchéité doit être effectuée tous les trois ans à l'initiative du propriétaire.

31.6 - Entretien, nettoyage et ramonage des conduits de fumée.

Les foyers et leurs accessoires, les conduits de fumée individuels et collectifs et les tuyaux de raccordement doivent être entretenus, nettoyés et ramonés dans les conditions ci-après :
- les appareils de chauffage, de production d'eau chaude ou de cuisine individuels, ainsi que leurs tuyaux de raccordement doivent être, à l'initiative des utilisateurs, vérifiés, nettoyés et réglés au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire en fonction des conditions et de la durée d'utilisation.

Dans le cas des appareils collectifs, ces opérations seront effectuées à l'initiative du propriétaire ou du syndic. Les conduits de fumée habituellement en fonctionnement et desservant des locaux d'habitation et des locaux professionnels annexes doivent être ramonés deux fois par an, dont une fois pendant la période d'utilisation.
Ces opérations sont effectuées à l'initiative de l'utilisateur pour les conduits desservant des appareils individuels, ou du propriétaire ou du gestionnaire s'ils desservent des appareils collectifs.
Elles doivent être effectuées par une entreprise qualifiée à cet effet par l'organisme professionnel de qualification et de classification du bâtiment.
Un certificat de ramonage doit être remis à l'usager précisant le ou les conduits de fumée ramonés et attestant notamment de la vacuité du conduit sur toute sa longueur.
Toutefois, lorsque les appareils raccordés sont alimentés par des combustibles gazeux, les conduits spéciaux, les conduits tubés et les conduits n'ayant jamais servi à l'évacuation des produits de la combustion de combustibles solides ou liquides pourront n'être ramonés qu'une fois par an.
On entend par ramonage, le nettoyage par action mécanique directe de la paroi inférieure du conduit de fumée afin d'en éliminer les suies et dépôts et d'assurer la vacuité du conduit sur toute sa longueur.
L'emploi du feu ou d'explosifs est fortement interdit pour le ramonage des conduits.
Les dispositifs permettant d'accéder à toutes les parties des conduits de fumée et de ventilation doivent être établis en tant que de besoin et maintenus en bon état d'usage pour permettre et faciliter les opérations d'entretien et de ramonage.
Après tout accident, sinistre, notamment feu de cheminée ou exécution de travaux, le propriétaire ou l'utilisateur du conduit doit faire examiner celui-ci par l'installateur ou tout autre homme de l'art qui établit un certificat, comme il est dit au 5ème alinéa de cet article.
L'autorité compétente peut interdire l'usage des conduits et appareils dans l'attente de leur remise en bon état d'utilisation lorsqu'ils sont la cause d'un danger grave ou qu'un risque est décelé.
Les locataires ou occupants de locaux doivent être prévenus suffisamment à l'avance du passage des ramoneurs. Il sont tenus de prendre toutes dispositions utiles pour permettre le ramonage des conduits.

Section 3.
ENTRETIEN DES BATIMENTS ET DE LEURS ABORDS

Indépendamment des mesures d'entretien particulières à chacune des installations définies dans les divers articles, les mesures suivantes doivent être observées en ce qui concerne les bâtiments et leurs abords.

Article 32.
Généralités.

Les propriétaires et les occupants d'un immeuble sont tenus d'assurer dans le cadre de leurs obligations respectives, un entretien satisfaisant des bâtiments et de leurs abords.
Les travaux d'entretien doivent être exécutés périodiquement et toute détérioration imprévue de nature à porter un préjudice à la santé des personnes doit faire sans délai l'objet d'une réparation au moins provisoire.

Article 33.
Couverture, murs, cloisons, planchers, baies, gaines de passage des canalisations.

Les couvertures et les terrasses, les murs et leurs enduits, les cloisons, plafonds, sols, planchers, fenêtres, vasistas, portes, emplacements des compteurs, ainsi que les gaines de passage des canalisations ou des lignes téléphoniques sont entretenus régulièrement pour ne pas donner passage à des infiltrations d'eau ou de gaz, tout en respectant les ventilations indispensables.
Les causes d'humidité doivent être recherchées et il doit y être remédié dans les moindres délais.
Les grillages et lanterneaux doivent être nettoyés et vérifiés pour remplir en permanence l'usage auquel ils sont destinés.
Les sols sont constamment maintenus en parfait état d'étanchéité.

Section 4
PRECAUTIONS PARTICULIERES D'EXPLOITATION

Article 34.
Protection contre le gel.

Les propriétaires des immeubles, ou leurs représentants, ainsi que les locataires et autres occupants, notamment en cas d'absence prolongée, sont tenus de prendre, dans le cadre de leurs obligations respectives, toutes mesures nécessaires pour empêcher, en période de gel, la détérioration des installations : distribution d'eau froide ou chaude et de gaz, installations de chauffage à eau chaude ou à vapeur ainsi que les évacuations d'eaux et matières usées et assurer en permanence l'alimentation en eau potable des autres usagers.
En cas d'impossibilité de satisfaire à cette dernière prescription sans risque de dégâts pour les canalisations et appareils, l'alimentation en eau potable doit cependant être quotidiennement assurée durant le temps nécessaire à l'approvisionnement de tous les occupants de l'immeuble.
Les propriétaires ou leurs représentants sont tenus de faire afficher en évidence, à l'intérieur des immeubles, les instructions nécessaires comportant le détail des manœuvres à exécuter sur les différents circuits en cause.

Article 35.
Locaux inondés ou souillés par des infiltrations.

Les locaux inondés ou souillés par quelque cause que ce soit : inondation générale, déversements accidentels, infiltrations ou non-étanchéité des équipements, notamment d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux pluviales ainsi que des eaux et matières usées, doivent, après enlèvement des eaux et matières répandues, être nettoyés et désinfectés, le plus rapidement possible.
La remise en usage des fosses d'aisance et des puits doit faire l'objet de toutes mesures que nécessite la destination de ces ouvrages.
Les dégradations causées par les eaux et pouvant compromettre la salubrité ou la sécurité des immeubles sont réparées à bref délai.
En cas d'urgence ou de risque imminent pour la santé publique, il peut être procédé à l'exécution d'office des mesures nécessaires dans les conditions prévues par le code de la santé publique.

Article 36.
Réserves d'eau non destinées à l'alimentation.

Les réserves d'eau non destinées à l'alimentation, les bassins d'ornement ou d'arrosage, ainsi que tous autres réceptacles, sont vidangés aussi souvent qu'il est nécessaire, en particulier pour empêcher la prolifération des insectes.
Leur nettoyage et désinfection sont effectués aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois par an.

Article 37.
Entretien des plantations.

Les plantations sont entretenues de manière à ne pas laisser proliférer les insectes et leurs larves au point qu'ils puissent constituer une gêne ou une cause d'insalubrité. Il doit être procédé, chaque fois qu'il est nécessaire, à une désinsectisation.
Nul ne peut s'opposer aux mesures de désinsectisation collectives qui seraient entreprises par l'autorité sanitaire au cas où se manifesterait un envahissement anormal d'un quartier par les insectes et leurs larves.

Section 5.
EXECUTION DE TRAVAUX.

Article 38.
Equipement sanitaire et approvisionnement en eau.

Lors de travaux dans un immeuble habité, un nombre suffisant de cabinets d'aisances doit être constamment maintenu en état de fonctionnement et l'approvisionnement en eau potable des logements occupés doit être assuré en permanence.

Article 39.
Démolition.

La suppression définitive d'un bâtiment doit être précédée d'une opération de dératisation. La démolition une fois commencée doit être poursuivie sans interruption jusqu'au niveau du sol. Les caves sont comblées à moins que leur accès soit rendu impossible tout en permettant cependant une aération suffisante.

CHAPITRE III
Aménagement des locaux d'habitation.

Section 1.
LOCAUX

Article 40.
Règles générales d'habitabilité.

Toutes dispositions doivent être prises pour qu'un chauffage suffisant puisse être assuré.
Tout logement loué ou occupé devra être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable et d'une évacuation réglementaire des eaux usées dés la parution du présent règlement.
Cette obligation ne vise pas les locaux faisant l'objet d'une interdiction d'habiter, d'une autorisation de démolition ou d'une opération d'utilité publique.
Lorsque des logements ou pièces isolés sont desservis par un ou plusieurs cabinets d'aisances communs, le nombre de ceux-ci est déterminé en tenant compte du nombre de personnes appelées à en faire usage, sur la base d'au moins un cabinet par 10 occupants. Tout cabinet ne doit pas être distant de plus d'un étage des locaux qu'il dessert, ni de plus de 30 mètres en distance horizontale.
Il est interdit d'affecter à usage privatif des cabinets d'aisances communs lorsque ces conditions ne sont pas remplies. Aucune modification de logements ne doit aboutir à la création de pièces dont les dispositions de surface, de hauteur, et de ventilation et d'éclairement seraient inférieures aux dispositions suivantes :

40.1. Ouvertures et ventilations.

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante .
Les pièces de service (cuisine, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :
a) pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse.
b) pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur. L'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conformes à la réglementation en vigueur **(4)**.
Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur (cf. **4**)

40.2. Eclairement naturel.

L'éclairement naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans le secours de la lumière artificielle.

40.3. Superficie des pièces.

L'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface au sens du décret n° 69-596 du 14 juin 1969 supérieure à neuf mètres carrés.
Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à sept mètres carrés. Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée la surface de ladite pièce doit être au moins égale à neuf mètres carrés.
Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce les parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à deux mètres ne sont pas prises en compte.

40.4. Hauteur sous plafond.

La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

Article 41.
Aménagement des cours et courettes des immeubles collectifs.

Dans chaque cour ou courette, il est établi une prise d'eau qui sera installée et aménagée de telle sorte qu'il n'y ait pas de retour dans les réseaux de distribution d'eaux potables.
Les pentes doivent être convenablement réglées et comporter les aménagements nécessaires en vue de l'évacuation des eaux vers un dispositif capable de retenir les matières pouvant provoquer des engorgements et de s'opposer au passage des rongeurs ; il doit être siphonné dans le cas de l'évacuation des eaux vers un égout.
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales, des eaux ménagères et des matières usées passant sous le sol des cours, courettes et jardins doivent comporter en nombre suffisant des regards judicieusement disposés pour faciliter toute opération éventuelle de désengorgement.
L'accès aux cours et courettes doit être assuré depuis une partie commune de l'immeuble.

Section 2.
EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET USEES

Article 42.
Les évacuations d'eaux usées des habitations.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées doit pouvoir être assurée en permanence.
Aucun obstacle ne doit s'opposer à la circulation de l'air entre l'égout public ou le dispositif de traitement des eaux usées et l'atmosphère extérieure, au travers des canalisations et descente d'eaux usées des immeubles notamment lorsque le raccordement nécessite l'installation d'un poste de relevage.
Afin de satisfaire à cette obligation, les descentes d'eaux usées doivent être prolongées hors combles par un évent d'une section intérieure au moins égale à celle de la dite descente.
Des évents peuvent être toutefois remplacés par des dispositifs d'entrée d'air ayant été reconnus aptes à l'emploi par un avis technique délivré conformément aux dispositions de l'arrêté du 02.12.69, portant création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur des procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction.
L'installation de ces dispositifs peut être effectuée sous réserve qu'au moins un évent assure la ventilation :
- d'une descente d'eaux usées par bâtiment ou par maison d'habitation individuelle,
- d'une descente d'eaux usées par groupe de 20 logements ou locaux équivalents situés dans un même bâtiment,
- de toute descente de plus de 24 mètres de hauteur,
- de toute descente de 15 à 24 mètres de hauteur, non munie d'un dispositif d'entrée d'air intermédiaire,
- de la descente située à l'extrémité amont du collecteur recueillant les effluents des différentes descentes.

Ces dispositifs d'entrée d'air ne peuvent être installés que dans des combles ou espaces habités et ventilés ou dans des pièces de service munies d'un système de ventilation permanente (WC, salle d'eau...) à l'exclusion des cuisines. Ils doivent être facilement accessibles sans démontage d'éléments de construction et s'opposer efficacement à toute diffusion dans les locaux, d'émanation provenant de la descente.
En tout état de cause, ces dispositifs ne peuvent remplacer les évents nécessaires à la ventilation des installations d'assainissement autonome.
Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales et réciproquement. Par dérogation de l'autorité sanitaire, seule l'évacuation d'eaux ménagères peut être tolérée dans lesdits ouvrages lorsque le système d'égout public le permet.
Raccordement et relevage doivent être aménagés de façon que la stagnation des eaux soit réduite au minimum et qu'il ne puisse y avoir aucune accumulation de gaz dangereux.
La pose d'une boîte de branchement siphoïde visitable est obligatoire.
Aucune nouvelle chute d'aisance ne peut être établie à l'extérieur des constructions en façade sur rue.
Dans le cas où la voie publique desservant l'immeuble n'est pas pourvue d'un ouvrage d'évacuation des eaux usées, toutes les eaux usées sont dirigées préalablement à leur éloignement sur des dispositifs d'accumulation ou de traitement répondant aux exigences formulées par des textes réglementaires spéciaux.

Article 43.
Occlusion des orifices de vidange des postes d'eau.

Tous les orifices de vidange des postes d'eaux ménagères tels qu'éviers, lavabos, baignoire doivent être pourvus d'un système d'occlusion hydraulique conforme aux normes françaises homologuées et assurant une garde d'eau permanente.
Les communications des ouvrages d'évacuation avec l'extérieur sont établies de telle sorte qu'aucun retour de liquides, de matières ou de gaz malodorants ou nocifs ne puisse se produire dans l'intérieur des habitations.
Article 44.
Protection contre le reflux des eaux d'égout.
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Section 3.
LOCAUX SANITAIRES.

Article 45.
Cabinets d'aisances et salles d'eau.

Les salles d'eau et les cabinets d'aisances sont ventilés dans les conditions fixées à l'article 40.
Les murs, plafonds et boiseries des cabinets d'aisances et salles d'eau doivent être maintenus en bon état d'entretien et de propreté.
Les sols doivent être en parfait état d'étanchéité.
Les cabinets d'aisances doivent toujours disposer d'eau en permanence pour le nettoyage des cuvettes.
a) pièce commune au cabinet d'aisances et à la salle d'eau, de bains ou de toilette.
Dans le cas où lors de la transformation de logements anciens, il est impossible d'établir un cabinet d'aisances et une salle d'eau, de bains ou de toilette indépendants et qu'ils sont réunis dans la même pièce, celle-ci doit remplir simultanément les conditions réglementaires notamment les conditions d'étanchéité fixées pour chacun de ces locaux considérés isolément par les règlements de constructions et le présent règlement sanitaire.
Notamment, il est interdit d'utiliser des appareils brûlant, même sans flamme, un combustible solide, liquide ou gazeux, dans un cabinet d'aisances ou dans tout autre local ayant à la fois les deux destinations définies ci-dessus et ne répondant pas aux conditions réglementaires.
b) le cabinet d'aisances ne doit pas communiquer directement avec la pièce à usage de cuisine et les pièces où se prennent les repas.
Toutefois, dans les logements d'une ou deux pièces principales, le cabinet d'aisances peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine ; celui-ci doit être raccordé à l'égout ou à un système d'assainissement autre qu'une fosse fixe et muni de cuvette siphonnée et chasse-d'eau.
c) Poste d'eau à proximité de cabinets d'aisances à usage commun :
Lorsqu'il existe un cabinet d'aisances à usage commun, il doit y avoir à proximité de ce cabinet, un poste d'eau avec évacuation indépendante.
Dans le cas où ce poste d'eau est situé à l'intérieur du cabinet d'aisances l'eau distribuée doit être considérée comme non potable et l'ensemble doit comporter des signes distinctifs prévus à l'article 6 du titre I. Toutes précautions doivent être prises pour éviter les retours d'eau vers le réseau d'alimentation.

Article 46.
Caractéristiques des cuvettes de cabinet d'aisances.

La cuvette des cabinets d'aisances doit être obligatoirement munie d'un dispositif d'occlusion. De l'eau doit être disponible en permanence pour le nettoyage des cuvettes.
Lorsqu'ils sont raccordés soit à un réseau d'assainissement, soit à une fosse septique ou un appareil équivalent, les cabinets d'aisances sont pourvus d'une chasse permettant l'envoi d'un volume d'eau suffisant, toutes dispositions étant prises pour exclure le risque de pollution de la canalisation d'alimentation en eau. Les cuvettes doivent être siphonnées par une garde d'eau conforme aux normes françaises homologuées.
Les installations à la turque et les sièges des cabinets doivent être en matériaux imperméables à parois lisses et faciles à entretenir.
Le raccordement de la cuvette au tuyau de chute doit être étanche.

Article 47.
Cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales.

Le système de cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales est interdit dans tout immeuble neuf, quelle que soit son affectation.
Toutefois, en vue de faciliter l'aménagement de cabinets d'aisances dans les logements anciens qui en sont totalement démunis, faute de possibilité technique de raccordement, il peut être installé exceptionnellement et après avis de l'autorité sanitaire des cuvettes comportant un dispositif mécanique de désagrégation des matières fécales avant leur évacuation. Le conduit d'évacuation doit se raccorder directement sur une canalisation d'eaux vannes de diamètre suffisant et convenablement ventilée. Il ne doit comporter aucune partie ascendante. L'installation doit comporter une chasse d'eau et être conforme à toutes les dispositions du présent règlement sanitaire.
Toutes précautions spéciales sont prises notamment pour qu'il ne se manifeste aucun reflux d'eaux vannes ni désamorçage de joints hydrauliques dans les appareils branchés sur la même chute. Ce raccordement ne sera en aucun cas effectué sur une canalisation réservée aux eaux pluviales.
Les effluents de ces appareils sont évacués et traités dans les mêmes conditions que les eaux vannes provenant des cabinets d'aisances et conformément aux dispositions de la section 4. Par sa conception et son fonctionnement, l'appareil ne doit entraîner aucune pollution du réseau d'amenée d'eau potable.
Des précautions particulières doivent être prises pour assurer l'isolement acoustique correct de l'appareil et empêcher la transmission de bruits vers les locaux du voisinage.
La stagnation d'une quantité d'eau dans la bâche de pompage de l'appareil doit être limitée au minimum nécessaire au fonctionnement correct de la pompe.
Dans le cas où des opérations d'entretien rendent nécessaire le démontage de l'appareil, celui-ci doit être conçu pour ne causer aucun dommage, ni aucun inconvénient au point de vue sanitaire.
L'appareillage électrique doit être réalisé de façon à éliminer tout risque de contact direct ou indirect des usagers avec des conducteurs sous tension. A cet effet, l'installation sera réalisée en prenant l'une des précautions prévues à la norme française NF C 15-100, compte tenu du degré de protection électrique du matériel. On tiendra compte du fait qu'il s'agit d'un local comportant des appareils hydrauliques.
L'appareil portera de manière apparente et indélébile les prescriptions d'interdiction ci-après :
"Il est interdit d'évacuer les ordures ou déchets au moyen de cet appareil. En cas de panne du dispositif de désagrégation, l'utilisation du cabinet d'aisances est interdite jusqu'à remise en parfait état de marche".

Section 4.
OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT.

Article 48, 49, 50, et 50 bis abrogés.

Section 5.
INSTALLATIONS D'ELECTRICITE ET DE GAZ, DE CHAUFFAGE, DE CUISINE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE.

Article 51.
Installations d'électricité.

Les modifications conduisant au remplacement ou au renforcement des circuits d'alimentation électrique doivent être conformes aux normes NF C 14-100 et C 15-100.

Article 52.
Installations de gaz.

Toutes les installations nouvelles ou transformations d'installations de distribution de gaz doivent être conformes aux dispositions réglementaires les concernant **(5)**.

Article 53.
Installations de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude par combustion.

53.1. Règles générales.

L'évacuation vers l'extérieur des gaz de combustion des installations de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude est réalisée dans les conditions ci-après :
- les installations d'appareils utilisant des combustibles gazeux ou hydrocarbures liquéfiés doivent être conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur (cf. **5**) ;
- les installations d'appareils utilisant des combustibles solides ou liquides doivent être raccordées à un conduit d'évacuation des gaz de combustion.

53.2. Les conduits d'évacuation.

Un appareil à combustion ne peut être raccordé qu'à un conduit d'évacuation présentant les caractéristiques de tirage et d'isolation thermique prévues par la réglementation en vigueur (cf. **5** et **6**). Les orifices extérieurs de ces conduits d'évacuation doivent être également conformes à la réglementation en vigueur (cf. **6**).
Toute réparation, reconstruction, surélévation, modification ou adjonction de conduits d'évacuation de gaz de combustion doit être réalisée conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (cf. **5** et cf.**6**).
Toutes dispositions doivent être prises pour éviter les siphonnages, qu'ils concernent des conduits de fumée ou des conduits de ventilation.
Les conduits de raccordement desservant les foyers doivent être apparents sur tout leur parcours, facilement démontables et maintenus en bon état.
Sauf dans les cas et conditions prévus par la réglementation en vigueur, ils ne doivent pas pénétrer dans une pièce autre que celle où est établi le foyer qu'ils desservent. Leur parcours doit être le plus court possible. Leur section doit être au moins égale à celle de la buse de l'appareil qu'ils desservent. Leur montage doit être correct, notamment leur raccordement au conduit fixe, afin d'éviter tout risque d'obstruction.
La construction des carneaux, c'est-à-dire des conduits de fumée fixes, horizontaux ou obliques, est soumise aux règles de construction des conduits de fumée, notamment celles visant l'isolation thermique. Ils sont munis de tampons notamment aux changements de direction, pour permettre leur ramonage.
Lorsque le raccordement d'un appareil à combustion à un conduit de fumée est obligatoire, l'appareil doit être raccordé directement sur le conduit de fumée. Il ne doit pas être branché :
- dans un poêle de construction comportant coffre ou étuve,
- dans une cheminée comportant un appareil à récupération de chaleur faisant fond de cheminée et faisant obstacle au nettoyage normal,
- dans un âtre de cheminée constituant un foyer ouvert, sauf aménagement permanent assurant un tirage normal et une étanchéité suffisante.
Ces dispositions ne font pas obstacle à l'installation d'un système de récupération de chaleur sur le conduit de raccordement même, sous réserve de prévoir les dispositions nécessaires au maintien d'un tirage efficace et de la vacuité du conduit de fumée.
En tout état de cause, un tel dispositif ne doit pas être installé à la sortie d'un appareil dont l'allure de combustion est réglée uniquement par l'arrivée d'air.
Il est établi, à la partie inférieure du conduit fixe ou, à défaut, sur le conduit mobile de raccordement, un dispositif tel que boîte à suie, pot à suie, té de branchement, destiné à éviter toute obturation accidentelle du conduit et permettant des nettoyages faciles.
Le raccordement à un conduit d'évacuation des produits de la combustion à tirage naturel ou à extraction mécanique des appareils utilisant les combustibles gazeux ou des hydrocarbures liquéfiés doit être réalisé dans les conditions prévues à cet effet par le DTU n° 61.1 : installation de gaz.
Si des systèmes de combustion comportent un dispositif d'évacuation des fumées d'une conception différente des conduits visés par le présent règlement, ils ne peuvent être mis en œuvre que si le dispositif d'évacuation des fumées a été reconnu apte à l'emploi par un avis technique délivré conformément aux dispositions de l'arrêté **(7)** portant création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur des procédés, matériaux éléments ou équipements utilisés dans la construction.

53.3. Raccordement de plusieurs foyers à un conduit unique.

Indépendamment des possibilités de raccordement de foyers d'un conduit collecteur par l'intermédiaire de conduits individuels dans les conditions définies par l'arrêté relatif aux conduits de fumées desservant les logements **(8)** il est également permis de raccorder plusieurs foyers à un même conduit de fumée sous les conditions ci-après :
D'une façon générale, plusieurs foyers ne peuvent être raccordés par un même conduit de fumée qu'à condition que ce conduit soit compatible avec les produits de la combustion du ou des combustibles et que ses caractéristiques soient telles qu'un tirage suffisant soit assuré dans toutes les conditions de fonctionnement.

53.3.1. Le raccordement aux conduits de fumée.

Le raccordement aux conduits de fumée de plusieurs générateurs installés dans un même local à foyer unique doit respecter les règles suivantes :
- des générateurs à combustible liquide peuvent être raccordés sur un même conduit de fumée à condition que les brûleurs soient du même type,
- des générateurs à combustible gazeux peuvent être raccordés sur un même conduit de fumée à condition que les brûleurs soient du même type,
- des générateurs à combustible liquide et des foyers à combustible gazeux peuvent être raccordés simultanément au même conduit de fumée, à condition que les brûleurs à gaz et à mazout soient du type à "ventilateur",
- des générateurs à combustible solide peuvent être raccordés sur un même conduit. Ce conduit doit être indépendant du ou des conduits, des foyers à combustible liquide ou gazeux sauf cas précisé ci-après.

Installation de puissance utile totale supérieure à 70 kW.

Des générateurs utilisant des combustibles différents peuvent être raccordés sur un même conduit de fumée à condition que soient respectées dans toutes les conditions de fonctionnement, les prescriptions de l'arrêté du 20.06.75 et que le conduit soit compatible avec les produits de la combustion de chaque combustible.
En conséquence, si la conformité à l'arrêté du 20 juin 1975 ne peut pas être réalisée, on prendra les dispositions nécessaires pour qu'en aucun cas une chaudière utilisant un combustible solide ne puisse fonctionner lorsqu'elle est raccordée à un conduit unique, simultanément avec une autre chaudière utilisant un combustible liquide ou gazeux.

Installation de puissance utile totale inférieure à 70 kW.

Dans le cas de deux chaudières, l'une à combustible liquide ou gazeux et l'autre à combustible solide, l'accouplement doit obligatoirement être réalisé par un équipement fourni sur catalogue par un fabricant et ayant été reconnu apte à l'emploi par un avis technique délivré conformément aux dispositions de l'arrêté (cf. **7**) portant création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur des procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction.
Cet équipement doit comprendre :
- un conduit d'accouplement des deux buses avec une seule sortie de fumée,
- un dispositif automatique de sécurité n'autorisant le fonctionnement de brûleur à combustible liquide ou gazeux que lorsque l'allure du foyer à combustible solide est suffisamment réduite, c'est-à-dire lorsque la température des fumées à la buse est inférieure à 100° C ou lorsque la température du fluide caloporteur au départ est inférieur à 30° C.

53.3.2. Chaudières polycombustibles.

Dans le cas de chaudières "polycombustibles" deux cas peuvent se présenter :
- chaudière à deux chambres de combustion et à une seule buse de sortie de fumée ; elle doit être équipée d'un dispositif automatique de sécurité comme indiqué ci-avant.
En outre, un autre dispositif automatique de sécurité doit empêcher le fonctionnement du brûleur si une des portes de chargement est ouverte.
- chaudière à deux chambres de combustion et à deux buses de sortie de fumée ; elle peut être raccordée sur un seul conduit de fumée à condition que le fabricant de la chaudière fournisse le raccord d'accouplement des deux buses permettant de n'avoir qu'une seule sortie de fumées à raccorder au conduit de fumées.
Dans ce cas, cette chaudière doit être équipée des deux dispositifs automatiques de sécurité indiqués ci-avant.

53.4. Ventilation.

Les dispositions du présent article ne concernent pas les appareils à combustion fonctionnant en circuit étanche.
La ventilation des locaux où sont installés des appareils utilisant le gaz ou les hydrocarbures liquéfiés doit répondre suivant le cas, aux règles d'aménagement et de sécurité des installations de chauffage **(9)** ou aux règles de sécurité applicables à l'utilisation de ces combustibles **(10)**.
En aucun cas, les dispositifs d'amenée d'air neuf et d'évacuation d'air vicié ne doivent être condamnés.
Les appareils de production-émission ou de production, tels qu'ils sont définis dans les règles d'aménagement et de sécurité des installations de chauffage (cf. **16**), et utilisant des combustibles solides ou liquides, doivent être installés dans des locaux répondant aux conditions de ventilation ci-après.
a) Appareils d'une puissance utile totale inférieure ou égale à 70 kW.
Appareils de production-émission (poêles, cuisinières, cheminées) situés en rez-de-chaussée ou en étage.
Le local doit être muni d'une amenée d'air neuf d'une section libre non condamnable d'au moins 50 cm^2.
Appareils de production-émission (poêles, cuisinières, cheminées) situés dans les locaux en sous-sol et appareils de production (chaudière à générateurs de chauffage central ou de production d'eau chaude) quelle que soit leur situation.
Le local doit être muni d'une amenée d'air neuf d'une section libre non condamnable d'au moins 50 cm^2 débouchant en partie basse et d'une évacuation d'air vicié d'une section libre non condamnable d'au moins 100 cm^2 placée en partie haute et débouchant directement à l'extérieur.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables lorsque les appareils sont situés dans des pièces ventilées suivant les modalités fixées par l'arrêté sur l'aération des logements **(11)** à condition que :
- Les débits d'air nécessaires au bon fonctionnement de ces appareils soient assurés.
- Lors d'une évacuation de l'air par un dispositif mécanique, la dépression créée par cette évacuation ne puisse entraîner d'inversion de tirage des conduits de fumées et foyers fonctionnant par tirage naturel, notamment lors de l'allumage de certains foyers.

Appareils d'une puissance utile totale supérieure à 70 kW. Le local doit être muni d'une amenée d'air neuf et d'une évacuation d'air vicié aménagées conformément aux dispositions applicables aux chaufferies fixées par des règles d'aménagement et de sécurité des installations de chauffage **(12)**.
Lorsque les appareils sont situés dans des locaux habités ou occupés, l'arrivée d'air neuf doit être située aussi près que possible des foyers : elle doit être disposée et aménagée de telle façon que le courant d'air qu'elle occasionne ne constitue pas une gêne pour les occupants.

53.5. Installations de chauffage par air chaud.

Ces installations doivent être telles que les gaz de combustion ne puissent pénétrer dans les conduits de distribution d'air chaud.

53.6. Modérateurs.

Les modérateurs de tirage par admission d'air ne doivent pas se trouver à l'intérieur des conduits. Ils doivent se fermer d'eux-mêmes en cas de diminution du tirage et être maintenus en bon état de fonctionnement.
Ils doivent toujours être installés dans le local où se trouve l'appareil ; la surveillance doit en être aisée.

53.7. Clés et registres.

Les clés et registres destinés à réduire la section du conduit d'évacuation des produits de combustion ou à l'obturer peuvent être mis en œuvre dans les seules conditions définies par les articles ci-après.
Toutefois, l'utilisation de dispositifs situés dans le circuit d'évacuation destinés à régler ou à réguler le débit d'extraction, en cas d'extraction mécanique conjointe ou non à celle de l'air de ventilation du local où sont installés des appareils utilisant des combustibles gazeux, n'est pas visée par les dispositions du présent article.

53.7.1. Dispositif de réglage à commande manuelle.

Pour les appareils d'un type ancien, utilisant un combustible solide et ne comportant pas de dispositifs efficaces de réglage du débit d'air comburant, la mise en place en aval de la buse de clés ou de registres à commande manuelle est autorisée à condition que ces dispositifs ne puissent obstruer en position de fermeture maximale plus de trois quart de la section du conduit et que leur forme ou leur disposition ne puisse favoriser l'obstruction du conduit par la suie ou tout autre dépôt.

53.7.2. Dispositifs autoréglables de tirage.

Des registres autoréglables de tirage, autres que des modérateurs de tirage visés à l'article 53.5, peuvent être installés sur des seuls générateurs de chaleur utilisant des combustibles liquides et équipés de brûleurs à pulvérisation mécanique. Ils doivent satisfaire les prescriptions suivantes :
Avoir été reconnus aptes à l'emploi par un avis technique délivré conformément aux dispositions de l'arrêté **(13)** portant création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur des procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction,
Ne pas obstruer, en position de fermeture, plus des trois quarts de la section du conduit,
Etre placés sur une partie horizontale du conduit de fumée ou, en tout état de cause en amont du dispositif fixe ou mobile destiné à éviter toute obturation accidentelle du conduit et permettant des nettoyages faciles.

53.7.3. Dispositions automatiques de fermeture.

L'installation de ces dispositifs est interdite pour des appareils utilisant un combustible solide.
L'installation de ces dispositifs en aval d'un générateur utilisant les combustibles liquides ou gazeux ne peut être effectuée que si la puissance utile de ce générateur, situé en chaufferie réglementaire ventilée, est supérieure à 70 kW.

53.7.3.1. Générateurs utilisant un combustible liquide.

Des dispositifs automatiques de fermeture de l'orifice d'évacuation des produits de combustion peuvent être installés sous réserve d'avoir été reconnus aptes à l'emploi par un avis technique délivré conformément aux dispositions de l'arrêté (cf. **13**) portant création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur les procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction. Ces dispositifs doivent être, en particulier, conçus de manière à ne permettre le fonctionnement du brûleur que lorsque l'orifice d'évacuation est libre sur toute sa section. Ils doivent être installés en amont du régulateur de tirage.
Ces dispositifs ne peuvent être installés que si les générateurs sont équipés de brûleurs à pulvérisation mécanique.

53.7.3.2 - Générateurs utilisant un combustible gazeux.

Les dispositifs de fermeture de l'orifice d'évacuation des produits de combustion peuvent être installés sur des générateurs de chaleur de puissance utile supérieure à 70 kW si les conditions suivantes sont simultanément satisfaites :
- ils sont installés sur des générateurs pour lesquels ils ont été spécialement conçus,
- ils sont conformes aux dispositions de la spécification en vigueur **(14)**.

53.7.4. Conditions d'installation et d'entretien de ces dispositifs.

La mise en place de ces dispositifs doit être effectuée par un installateur qualifié et après un contrôle de l'état du conduit de fumée ayant pour objectif de vérifier son aptitude à l'emploi.

Ces appareils doivent être entretenus et vérifiés dans les conditions définies à l'article 31.6.

L'aération du conduit de fumée doit être maintenue pendant la période durant laquelle les générateurs de chaleur ne sont pas en service.

53.8. Interdiction visant certains dispositifs mécaniques de ventilation.

Il est interdit d'installer des dispositifs mécaniques supplémentaires de ventilation tels que ventilateur de fenêtre, extracteur de hotte et de faire déboucher un vidoir de vide-ordures lorsque la colonne correspondante est ventilée par extraction mécanique :

- dans une pièce où se trouve un appareil à combustion raccordé à un conduit de fumée fonctionnant en tirage naturel,

- dans un local distinct de cette pièce si ce dispositif ou vidoir de vide-ordures est susceptible de provoquer une dépression suffisante pour entraîner un refoulement des gaz de combustion.

53.9. Installation d'appareils à combustion autres que ceux destinés au chauffage, à la cuisine ou à la production d'eau chaude.

Les installations d'appareils à combustion autres que ceux destinés au chauffage, à la cuisine ou à la production d'eau chaude doivent remplir les conditions fixées au présent article 53. En outre, les évacuations de gaz d'échappement de moteurs fixes à combustion interne ou à explosion doivent toujours être raccordés à des conduits présentant les caractéristiques requises pour les conduits de fumée, y compris pour la hauteur de leurs débouchés extérieurs.
Ces conduits doivent être capables de résister à la pression de fonctionnement et, s'ils traversent des locaux occupés ou habités, être placés à l'intérieur d'une gaine présentant les mêmes caractéristiques mécaniques qu'un conduit de fumée. Cette gaine peut servir de ventilation haute du local où est installé le moteur ; dans le cas contraire, elle doit être en communication directe à sa partie basse et à sa partie haute avec l'air extérieur. Elle est indépendante de toute autre et doit également déboucher au niveau imposé pour les conduits de fumée.

53.bis. Installations thermiques ne comportant pas de combustion.

Les locaux contenant des installations thermiques ne comportant pas de combustion tels que postes échangeurs de calories, installations d'accumulation d'eau chaude, etc, doivent, en tant que de besoin, être efficacement ventilés et isolés afin de n'apporter aucune élévation de température susceptible de perturber l'usage normal des locaux voisins.
Ceux contenant des installations d'une puissance utile totale supérieure à 70 kW doivent être ventilés et isolés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur **(15)**.

CHAPITRE IV
Logements garnis et hôtels **(16)**
Locaux affectés à l'hébergement collectif **(17)**

Section 1.
Généralités.

Article 55.
Domaine d'application.

Les logements garnis et hôtels sont soumis aux dispositions des chapitres I, II et III du présent titre, ils doivent en outre respecter les dispositions du présent chapitre IV.
Les prescriptions du présent chapitre s'appliquent à tous les locaux affectés à l'hébergement collectif sans préjudice des réglementations particulières visant certains d'entre eux **(18)**.
Les dispositions relatives à la ventilation de ces catégories de locaux figurent à la section 2 du titre III ci-après.

Article 56.
Surveillance.

Les logeurs ou responsables de ces locaux sont tenus de faciliter les missions des représentants des services chargés de leur surveillance.

Section 2.
AMENAGEMENT DES LOCAUX.

Article 57.
Equipement.

Lorsqu'un garni ou un meublé communique avec un débit de boissons, une entrée indépendante doit être aménagée et maintenue constamment disponible.
Dans les garnis et meublés, chaque unité de location doit avoir une porte indépendante.
Dans les chambres, dortoirs et locaux affectés à l'hébergement collectif occupés par cinq personnes ou plus, le volume d'air et la surface au sol ne peuvent être inférieurs à 12 m^3 et 5 m^2 par personne. Tout dortoir est divisé en boxes individuels largement ouverts sur les dégagements pour assurer le renouvellement d'air. Le dortoir doit comporter en annexe des installations sanitaires en nombre et en qualité conformes à la réglementation concernant les logements-foyers, à savoir :
Une salle de douches à raison d'une pomme-douche pour 10 personnes ou fraction de 10 personnes ;
Des cabinets d'aisances à raison d'un pour 10 personnes ou fraction de 10 personnes ;
Un lavabo pour trois personnes au maximum ; à titre transitoire sont tolérés les lavabos collectifs comportant un nombre de robinets correspondant au nombre de lits.

57.1. Equipement collectif.

Les cabinets d'aisances ne doivent jamais communiquer directement avec les salles de restaurant, cuisines ou réserves de comestibles.
Les urinoirs doivent être établis hors de la vue du public et satisfaire aux mêmes conditions d'hygiène que les cabinets d'aisances.
Les circulations et parties communes qui ne possèdent pas un éclairage naturel suffisant doivent être pourvues d'un éclairage électrique permanent et efficace.

57.2. Equipement des pièces.

Tout logement garni, toute pièce louée isolément, doivent être pourvus d'un poste d'eau potable, convenablement alimenté à toute heure du jour et de la nuit, et installé au-dessus d'un dispositif réglementaire pour l'évacuation des eaux usées.
Chaque pièce et circulation communes doivent être équipées d'un dispositif d'éclairage électrique.

Article 58.
Locaux anciens.

Dans les immeubles dont la construction est antérieure à la publication du présent règlement, l'exploitation des locaux à usage de garnis ou meublés, même s'ils ne sont pas conformes à toutes les prescriptions sus-énoncées, pourra être tolérée à titre transitoire et précaire, mais sous réserve que les installations de chauffage et de production d'eau chaude par combustion soient conformes au présent règlement et que les conditions d'alimentation en eau potable, d'installation des cabinets d'aisances, de propreté et d'entretien des locaux et du mobilier soient satisfaisantes.
En cas de transformation ou de réparation affectant le gros œuvre des bâtiments ou l'économie générale desdits bâtiments à usage ou à destination de garnis ou de meublés, les nouveaux agencements et aménagements doivent être conformes aux prescriptions des présentes dispositions.

Section 3.
USAGE ET ENTRETIEN DES LOCAUX

Article 59.
Service de l'eau et des sanitaires.

L'exploitant ne peut, de sa propre initiative, suspendre le service de l'eau et l'usage des cabinets d'aisances sauf pour des raisons impératives de sécurité.

Article 60.
Entretien.

Les logements et les pièces isolées, ainsi que les parties communes doivent être entretenus tant à l'intérieur qu'à l'extérieur dans un état constant de propreté ; en tant que de besoin, l'autorité sanitaire pourra prescrire la réfection ou le renouvellement des peintures ou des tapisseries.

Article 61.
Mesures prophylactiques.

La location des locaux meublés ayant été occupés même partiellement ou temporairement par des personnes atteintes de maladies transmissibles nécessitant légalement la désinfection terminale est interdite tant que ces locaux n'ont pas été désinfectés dans les conditions réglementaires.
La désinfection et la désinsectisation de la literie et des locaux peuvent être prescrites toutes les fois que ces opérations sont jugées nécessaires par l'autorité sanitaire.
La literie doit être maintenue en bon état d'entretien et de propreté ; la surveillance des services d'hygiène porte non seulement sur les locaux, mais également sur les objets mobiliers.

1- Arrêté du 14.06.69 concernant l'isolation acoustique, les gaines de télécommunications, les vide-ordures, les fosses septiques (JO du 24.06.69).
Arrêtés du 22.10.69 concernant les installations électriques, les conduits de fumées, l'aération (JO du 30.10.69).
Arrêté du 10.09.70 concernant la protection contre l'incendie : façades vitrées, couvertures en matériaux combustibles, bâtiments d'habitation (JO du 29.09.70).
Décret n° 74.306 du 10.04.74 modifiant le décret 69.596 du 14.06.69 fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation (JO du 18.04.74) et arrêté du 10.04.74 concernant l'isolation thermique et réglage automatique des installations de chauffage dans les bâtiments d'habitation (JO du 18.04.74).

2- Des dispositions spéciales sont prévues au titre concernant les maladies transmissibles et au titre relatif à l'hygiène en milieu rural.

3- Circulaire du 03.03.75 relative aux parcs de stationnement couverts (JO du 06.05.75).

4- Arrêté du 24.03.82 relatif à l'aération des logements (JO du 27.03.82).

5- Arrêté du 02.08.77 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances (JO du 24.08.77).

6- Notamment arrêté du 22.10.69 relatif aux conduits de fumée desservant des logements (JO du 30.10.69) et arrêté du 20.06.75 relatif à l'équipement et à l'exploitation des installations thermiques en vue de réduire la pollution atmosphérique et d'économiser l'énergie (JO du 31.07.75).

7- Arrêté du 02.12.69 relatif à la création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur des procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction (JO du 16.12.69).

8- Arrêté du 22.10.69 relatif aux conduits de fumée desservant les logements (JO du 30.10.69) article 7 et suivants.

9- Arrêté du 23.06.78 (notamment les articles 11, 12 et 32 relatifs à la ventilation) relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des bâtiments et bureaux ou recevant du public (JO du 21.07.78).

10- Arrêté du 02.08.77 (notamment l'article 15 relatif à la ventilation) relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances (JO du 24.08.77).

11- Arrêté du 24.03.82 relatif à l'aération des logements (JO du 27.03.82).

12- Arrêté du 23.06.78 (notamment les articles 11, 12 et 13 relatifs à la ventilation) relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public (chaufferie).

13- Arrêté du 02.12.69 portant création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur des procédés, matériaux ou équipements utilisés dans la combustion (JO du 16.12.69).

14- Spécification ATG (31.31) concernant les dispositifs de fermeture de l'orifice d'évacuation des produits de combustion de chaudière à gaz de puissance utile supérieure à 70 kW.

15- Arrêté du 23.06.78 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux, ou recevant du public (JO du 21.07.78).

16- Location en meublé : variété de location dont les caractéristiques sont de porter indivisiblement sur un local et des objets mobiliers (meubles meublants) fournis par le bailleur ou le logeur.
Location en garni : location en meublé dans laquelle le bailleur ou le logeur fournit des prestations secondaires, telles que location de linge, entretien et nettoyage des locaux, préparations culinaires (petits déjeuners), etc.

17- Loi 73.548 du 27.06.73 relative à l'hébergement collectif. Décret 75.50 du 20.01.75 portant application de ladite loi (JO du 01.02.75).

18- Les foyers de travailleurs, de personnes âgées ou autres sont régis par le décret 69.596 du 14.06.69 fixant les règles générales de construction des bâtiments, d'habitation (JO du 15.06.69) et ses arrêtés d'application.

Page annexe

Extrait du code général des collectivités territoriales (CGCT)

Article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

Modifié par LOI n°2008-1350 du 19 décembre 2008 - art. 21

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article L2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

Modifié par LOI n°2008-1350 du 19 décembre 2008 - art. 21

Le maire prescrit la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 à L. 511-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

CDrom

Vous trouverez sur ce Cdrom le PDF interactif de ce guide ainsi que les modèles des différents documents (lettres, arrêtés…) à utiliser dans le cadre des différentes procédures.

Pour vous permettre d'accéder facilement et rapidement aux modèles de documents qui vous intéressent dans le cadre de la procédure à laquelle vous êtes confronté, la version PDF de ce guide a été enrichie de liens interactifs vous permettant d'accéder d'un simple clic au modèle de document souhaité via les schémas de chaque procédure.

Par ailleurs, en cas de doute, la numérotation des fichiers Word reprend celle figurant sur les schémas de procédures illustrant ce guide.

L'ensemble de ces modèles de documents est directement personnalisable.

@

Retrouvez également sur le site http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr* (rubrique "guides et publications" puis sélectionnez "Vade-mecum") toutes les informations juridiques et pratiques concernant les différentes procédures présentées dans ce guide. Une veille réglementaire est assurée sur ce site.

*Vous pouvez demander l'attribution d'un nom d'utilisateur et d'un mot de passe à l'adresse suivante : contact.pnlhi@developpement-durable.gouv.fr

Octobre 2012

Habitat dégradé

guide à l'usage des

Maires

Ce guide a été adapté par les partenaires du PDLHI de Tarn-et-Garonne à partir d'un document original élaboré par l'instance partenariale de lutte contre l'habitat indigne de la Haute-Vienne.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE TARN-ET-GARONNE
CONSEIL GENERAL TARN-ET-GARONNE www.cg82.fr
Grand Montauban Communauté d'Agglomération
Ville de Montauban
ars Agence Régionale de Santé Midi-Pyrénées
ALLOCATIONS FAMILIALES Caf de Tarn-et-Garonne
ADIL 82
msa santé famille retraite services
PACT Tarn et Garonne