



HABITAT INDIGNE

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

Quel est le champ d'application du règlement sanitaire départemental (RSD) ? (question-réponse réalisée avec l'appui du Pôle de lutte contre l'habitat indigne)

Le règlement sanitaire départemental s'applique à la construction, l'aménagement et l'équipement des bâtiments qui ne sont pas visés par les règles générales de construction (décret de 1969 / CCH : L.111-4 et R.111-4 et suivants) et donc à tous aménagements de tous locaux d'habitation (RSD type : art.22).

Les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances sont définies au titre II du RSD.

➤ **Application aux immeubles existants**

La rédaction du RSD (chapitre III section 1 : art.40 " aménagement des locaux d'habitation") peut laisser penser que certaines règles d'habitabilité ne s'appliquent qu'en cas de modifications apportées aux locaux. Il n'en est rien, ces dispositions concernent de façon générale toutes les situations rencontrées (CA de Paris : 26.3.96, Azzam, " le règlement sanitaire départemental pose les normes d'habitabilité auxquelles doit être soumis un logement pour pouvoir être loué ; ... les critères d'habitabilité qu'il pose doivent être pris en compte pour déterminer si l'hébergement d'une personne est conforme à la dignité humaine" / Cass. crim : 11.2.98, confirmation).

Le Conseil d'Etat confirme, également, cette analyse dans une décision assez récente : " le règlement sanitaire s'applique non seulement aux immeubles à construire mais également aux édifices existant lors de son édicition " (CE : 23.4.97, SCI Jade). Le préfet est habilité à édicter des règles relatives, non seulement à la salubrité des immeubles à construire après l'entrée en vigueur du règlement sanitaire départemental, mais aussi à celle des immeubles existants.

➤ **Pour les opérations de constructions, les nouvelles règles de constructions priment sur le RSD (CCH : L.111-4)**

Pour les opérations de constructions, extensions et surélévations, il convient de tenir compte de certaines autres dispositions du CCH : ainsi l'article L.111-4 prévoit " les règles de construction applicables aux bâtiments d'habitation...sont fixées par décret en conseil d'Etat. Les dispositions de ce texte se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements départementaux ou communaux ".

Cependant les aménagements sur les constructions existantes ne sont pas soumis à ces dispositions et demeurent dans le champ du RSD.

➤ **Qu'en est-il de la valeur de la partie habitat des règlements départementaux, généralement pris sur le modèle du règlement sanitaire type de 1978 (le titre II n'a pas été modifié en 1982, 1983, 1984..., le texte de 1978 reste donc la référence)**

La loi du 6 janvier 1986 en adaptant la législation sanitaire et sociale aux transferts de compétence en matière d'aide sociale et de santé, a abrogé les anciens articles L.1, L.2 et L.3.



Un nouvel article L.1311-1 issu la loi du 6 janvier 1986 (ex : CSP : L.1) prévoit que des décrets pris en Conseil d'Etat fixeront les règles générales d'hygiène et de santé, notamment en matière de prévention des maladies transmissibles, de salubrité des habitations..., et que les règlements sanitaires départementaux devaient cesser de s'appliquer au profit des décrets.

La loi n'a pas prévu de dispositions transitoires pouvant maintenir en vigueur à titre provisoire les règlements sanitaires existants pris en application de ces articles.

Les décrets prévus en application de l'article L.1311-1 ne sont pas encore intervenus en matière de salubrité de l'habitat.

En l'absence des décrets, la jurisprudence s'est prononcée dans le sens de l'application des RSD (Cass. crim : 15.11.90, Plancke).

Le ministre délégué à la santé a également répondu dans ce sens : " ...le règlement sanitaire départemental prévu par l'ancien article L.1 du CSP est donc remplacé par les règles générales d'hygiène au fur et à mesure de la parution des décrets en Conseil d'Etat prévus par le nouvel article L.1 du CSP... ". Le Conseil d'Etat confirme également l'application du RSD (CE : 23.6.00, AFRP / ministère emploi et solidarité).

Le titre II du RSD relatif aux locaux d'habitation et assimilés reste donc applicable. Cependant, ces RSD ne peuvent plus être modifiés (Cass. crim : 24.2.05 et Cass. crim : 28.6.05). L'effet abrogatoire de la loi nouvelle au regard des règlements pris sur la base de la loi ancienne est lui-même suspendu jusqu'à l'intervention des nouveaux règlements (pour un exemple plus récent, voir les modifications apportées par la loi ENL au supplément de loyer de solidarité : dans l'attente d'un nouveau décret en application de cette loi, les dispositions réglementaires antérieures continuent à s'appliquer).

➤ **En conclusion et pour mémoire (1):**

CGCT : L.2212-1 : " Le maire est chargé, sous le contrôle administratif du représentant de l'Etat dans le département, de la police municipale, de la police rurale et de l'exécution des actes de l'Etat qui y sont relatifs".

CGCT : L.2212-2 : " La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques (...). "

CSP : L.1421-4 : " Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève :1° / De la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées, en application du chapitre I du titre I du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances ".

Sur le fondement de ses différents textes : le maire au titre de ses pouvoirs propres est compétent pour tout trouble à l'ordre public sur le plan de la salubrité ou de la sécurité publique, toute violation des règles d'hygiène.

Les mesures prescrites par le maire doivent être motivées et exactement proportionnées aux circonstances de fait constatées, aucun formalisme particulier n'est imposé.

Selon la nature et la gravité des risques, le maire pourra, de sa propre initiative :

- rappeler la réglementation applicable par un courrier motivé adressé à la personne à qui elle incombe ; le cas échéant, il conviendra de joindre toute information utile dont dispose la commune et notamment le rapport éventuel décrivant les risques constatés et notamment celles contenues dans les règlements sanitaires départementaux (RSD) ;
- mettre en demeure les intéressés (propriétaire ou occupant selon les cas) de respecter les normes dont le contrôle incombe au maire ;
- en cas de danger grave et imminent, prendre un arrêté motivé mettant en demeure le propriétaire ou l'occupant, selon les cas, d'exécuter toute autre mesure que celle prévue par la réglementation dès lors qu'elle est adaptée aux circonstances (travaux, mesures de protection, évacuation d'un immeuble en cas de risque imminent, etc..). Cette disposition s'applique en matière sanitaire indépendamment des dispositions du RSD.

(1) voir sur ces points le guide "agir contre l'habitat insalubre ou dangereux" [fiche 1 : la police sanitaire du maire édité par le PNLHI est disponible sur le site internet du Pôle.](#)

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux

