

Entretien du patrimoine bâti :

quelles obligations pour les propriétaires ?

Le Règlement Sanitaire Départemental d'Ille-et-Vilaine en vigueur* indique que « les propriétaires et 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 préjudice à la santé des personnes, doit faire sans délai, l'objet d'une réparation au moins provisoire ».

**arrêté préfectoral du 8 octobre 1979, titre II (locaux d'habitation et assimilés), article 32 - chapitre II : usage des locaux d'habitation – section 3 : entretien des bâtiments et de leurs abords.*

Dans le cadre d'une location ou d'une mise à disposition de logement, tout contrat de location (contrat privé, de gré à gré) doit obligatoirement comporter la clause relative à la **conformité du logement en termes de décence**. Les critères de décence sont définis par l'arrêté n°2002-120 du 30 janvier 2002, s'appuyant sur le Règlement Sanitaire Type, qui précise les caractéristiques obligatoires suivantes :

- ✓ **Sécurité** : gros œuvre et accès en bon état d'entretien et de solidité, en particulier les garde-corps, escaliers, loggias, balcons ...
- ✓ **Protection contre l'humidité** : protection des locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau, couverture et menuiseries empêchant les infiltrations
- ✓ **Matériaux et équipements** : état des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentant pas de risques pour la santé et la sécurité des occupants
- ✓ **Electricité** : conforme aux normes et règlements de sécurité ; installation permettant le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables
- ✓ **Gaz** : réseau et branchements conformes aux normes de sécurité
- ✓ **Chauffage et eau chaude** : équipements conformes aux normes de sécurité ; installation de chauffage adaptée aux caractéristiques du logement et munie de dispositif d'évacuation des produits de combustion
- ✓ **Aération** : les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements

- ✓ **Surfaces et volumes** : logement avec au moins une pièce principale, soit d'une surface habitable au moins égale à 9 m² et d'une hauteur sous-plafond au moins égale à 2,20 m, soit d'un volume habitable au moins égal à 20m³
- ✓ **Eclairage et éclairage** : pièces principales bénéficiant d'un éclairage suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre
- ✓ **Desserte en eau** : alimentation en eau potable à l'intérieur du logement avec une pression et un débit suffisant
- ✓ **Cuisine ou coin-cuisine** : un évier (eau chaude, eau froide, évacuation eaux usées), aménagement permettant de recevoir un appareil de cuisson
- ✓ **Sanitaires** :
 - WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas (NB : si logement d'une seule pièce, le WC peut être extérieur au logement mais dans le même bâtiment)
 - Equipement de toilette corporelle : baignoire ou douche (eau chaude, eau froide, évacuation eaux usées) aménagée pour garantir l'intimité
- ✓ **Assainissement** : installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et munies de siphons.

En savoir plus :

- Fiche n°8 du Guide Habitat et Santé élaboré par l'ARS Bretagne téléchargeable ici :

http://www.ars.bretagne.sante.fr/fileadmin/BRETAGNE/Site_internet/Votre_Sante/Votre_environnement/Habitat/GUIDE-HABITAT-SANTE.pdf

- Obligations d'entretien des façades - Protection contre les graffitis – voir Règlement Sanitaire Départemental (RSD) article 99.2
- Publication DREAL Bretagne – « Le carnet de santé de votre habitat » (édition 2015) :

<http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/le-carnet-de-sante-de-votre-habitat-a2657.html>