



## Que faire en cas de logement insalubre ?



16/03/2023

Tu étais tout heureux de pouvoir enfin t'installer dans ton nouveau logement. Tu disposais tes caisses et meubles à ta convenance quand tout à coup tu as remarqué des traces douteuses sur le mur derrière un cadre et aux abords des fenêtres. Avec le temps, ces traces se sont agrandies et ont envahi une partie du plafond. Dernièrement, quel ne fut pas ta surprise de voir le plancher en bois gondoler sous tes pieds... Le logement dans lequel tu habites semble insalubre. Nous allons t'expliquer dans ce billet ce que cela signifie et quelles sont les démarches que tu peux entreprendre dans une telle situation.



### Que signifie « logement insalubre » ?

Pour être salubre, un logement doit répondre à plusieurs critères : ventilation, étanchéité, éclairage naturel, dimension du logement, etc.

Voici dès lors des exemples de logement insalubre : présence de mэрule<sup>1</sup>, pas d'éclairage naturel suffisant, logement d'une personne dont les dimensions sont inférieures à 15 mètres carrés, escaliers présentant un défaut de stabilité, etc.

### Que faire en cas de logement insalubre ?

En tant que locataire d'un tel logement, tu disposes de plusieurs moyens d'action.

#### Vérifier que l'erreur ne provient pas de toi

Tout d'abord, vérifie que l'erreur ne vient pas de ton côté : as-tu suffisamment aéré le logement (même en hiver) ? Est-ce que quelque chose vient obstruer les arrivées d'air ? N'as-tu pas encombré ton radiateur (pas de meuble contre celui-ci ou d'objets placés au-dessus) ? etc. Il est toujours bon de savoir se remettre en question avant de crier au scandale.

#### Prendre contact avec ton propriétaire

Ensuite, et plus généralement à chaque fois que tu rencontres un problème dans le bien que tu loues, tu dois prendre contact avec ton propriétaire afin de trouver avec lui une solution amiable. Cette démarche préalable est vivement encouragée. En effet, ton propriétaire peut être réellement de bonne foi et être aussi surpris que toi de l'état de son logement. Il pourrait alors prendre rapidement toutes les dispositions qui s'imposent afin de remédier à la situation.

Si tu as subi un dommage (maladie, impossibilité d'utiliser adéquatement une pièce de la maison, etc.), n'hésite pas à demander à ton propriétaire un dédommagement (versement d'une somme d'argent, diminution du loyer durant les périodes d'insalubrité, etc.)

Si ton propriétaire ne répond pas à tes mails et tes coups de fil, envoie-lui un recommandé lui sommant de réagir face à tes constatations. Cela te permettra d'avoir la preuve<sup>2</sup> de ta bonne volonté d'arranger les choses si jamais cela devait aller plus loin. Laisse-lui un délai de 15 jours pour te revenir avant d'entamer les démarches suivantes.

#### Te rendre auprès de la commune

Certaines communes peuvent effectuer une enquête de salubrité (si ce n'est pas le cas de ta commune, ta demande devra être

réalisée auprès du SPW Logement : voir point ci-dessous). Elle transmettra par la suite son rapport au locataire ou encore au bourgmestre. Celui-ci pourra prendre les mesures qu'il juge utile, par exemple ordonner des travaux, ordonner la démolition du logement, interdire l'occupation du bien, etc.

### Appeler la Région Wallonne (SPW Logement)

Le SPW Logement peut également effectuer une enquête de salubrité dont les conclusions seront transmises notamment au bourgmestre, qui prendra les mesures qu'il juge utile.

Le SPW Logement pourra venir en aide au propriétaire ou au locataire selon l'état du logement.

Tu souhaites le contacter, voici son numéro gratuit : 1718.

### Agir devant la justice de paix

Tu peux enfin entamer une procédure en justice devant le Juge de paix. Différentes demandes peuvent être faites devant lui. Ainsi tu pourras solliciter :

- a) L'exécution de travaux ;
- b) La résolution du contrat ;
- c) Un dédommagement pour l'insalubrité subie ;
- d) La diminution du loyer en attendant l'exécution des travaux ;
- e) L'annulation du bail impliquant le remboursement des loyers.

Si tu te diriges vers cette alternative, n'hésite pas à prendre contact avec un avocat afin qu'il t'aide. Peut-être as-tu droit à un service gratuit si tu ne disposes pas de suffisamment de revenus. Contacte le bureau d'aide juridique près de chez toi pour en savoir plus<sup>3</sup>.

### Besoin de plus d'infos ?

Le SPW Logement a fait une très chouette brochure sur le sujet qui te permettra de déterminer si tu te trouves ou non dans un logement insalubre<sup>4</sup>.

Les centres Infor Jeunes se tiennent également à ta disposition si tu souhaites obtenir de l'aide dans tes démarches.

1 Champignon qui s'attaque au bois.

2 Outre le recommandé, prends également une copie du courrier avant de l'envoyer à ton propriétaire.

3 <https://avocats.be/fr/bureaux-daide-juridique-baj>

4 [https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/infos/Brochure\\_Salubrite\\_DEF.pdf](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/infos/Brochure_Salubrite_DEF.pdf)