

SALUBRITE DU LOGEMENT LOUE

DEFINITION

Derrière le terme « insalubrité » se cachent des réalités différentes. En effet, nous pouvons avoir chacun une vision très subjective de ce que signifie un logement insalubre. Pour pouvoir orienter les intervenants sociaux vers les différentes solutions juridiques existantes pour régler un problème d'insalubrité, il faut au préalable expliquer ce que signifie, au niveau légal, l'insalubrité. C'est pourquoi, il faut préciser les « critères minimaux de salubrité des logements » imposés par différents textes légaux.

EN RÉGION WALLONNE

Dans son article 2, le Code wallon du Logement dispose que « la Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles ». Un peu plus loin, on peut lire que « le Code vise à assurer la salubrité des logements ». Un des objectifs majeurs de la politique du logement de la Région wallonne est donc bien de lutter contre l'insalubrité des logements.

L'article 3 du Code consacre des critères minimaux de salubrité. Ceux-ci concernent :

- la stabilité
- l'étanchéité
- les installations électriques et de gaz
- la ventilation
- l'éclairage naturel
- l'équipement sanitaire
- l'installation de chauffage
- la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant la circulation au niveau du sol et des planchers.

De plus, le Code prévoit désormais que « le Gouvernement complète la liste des critères minimaux de salubrité en y ajoutant un critère relatif aux caractéristiques intrinsèques du logement qui nuisent à la santé des occupants, et établit la liste des organismes habilités à effectuer les mesures permettant de reconnaître cette nuisance ». Cette disposition n'a pas encore été exécutée dans un arrêté du Gouvernement wallon.

Les Régions sont compétentes en matière de logement et le pouvoir fédéral demeure compétent en ce qui concerne le régime du bail. Dans cette optique, l'arrêté royal du 8 juillet 1997, qui met en œuvre la loi du 20 février 1991, définit les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité ou d'habitabilité auxquelles doivent répondre les logements mis en location.

POINTS ESSENTIELS A RETENIR

Seuls, le Bourgmestre de votre commune et le Ministère de la Région wallonne (Direction générale de l'Aménagement du Territoire), service du Logement et du Patrimoine sont habilités à déclarer un logement insalubre.

Un enquêteur se rend au domicile et établit un rapport dont les conclusions sont notifiées au Bourgmestre, au propriétaire et à l'occupant du logement concerné.

RÉFÉRENCES

<http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/SalLog/SalLog.asp>