

Qui doit agir si mon logement est jugé insalubre ?(Wallonie)

Mise à jour : Wednesday 17 May 2023

Région wallonne

Le **bourgmestre** de la commune du logement concerné doit **réagir** suite aux conclusions de l'enquête.

Il doit réagir dans les **3 mois de la réception** du rapport d'enquête de salubrité réalisée soit par la Région wallonne soit par ses agents communaux compétents pour l'enquête.

Il doit **entendre** le locataire et le propriétaire.
Sauf s'il y a urgence.

Les conclusions de l'enquête de salubrité **sont envoyés** :

- à l'occupant,
- au propriétaire,
- et **au bourgmestre**.

Par exemple, le bourgmestre qui reçoit les conclusions d'une **enquête** qualifiant un logement de '**inhabitable-améliorable**' peut prendre un **arrêté** exigeant que le propriétaire **réalise des travaux** d'assainissement dans un **délaï déterminé**.

Autre exemple, dans le cas où le rapport d'enquête conclut que le logement est **non améliorabile**, le bourgmestre peut ordonner la **fermeture du logement**, voire sa démolition.

Le propriétaire et l'occupant doivent respecter les **mesures** prises par le **bourgmestre**.

Par exemple : Le propriétaire doit effectuer les travaux dont le bourgmestre a ordonné la réalisation. Le locataire doit, en principe, quitter l'immeuble si le bourgmestre a prononcé une interdiction d'occuper.

En pratique, le propriétaire et l'occupant ne suivent pas toujours la décision du bourgmestre.

Le bourgmestre peut alors agir à leur place :

- exécuter les travaux à la place du propriétaire,
- fermer l'immeuble,
- ou procéder à une expulsion forcée des occupants.
Mais ce n'est pas toujours le cas en pratique.

Attention : les conclusions dans le rapport d'enquête constate un état de fait.

Il n'indique pas qui est responsable entre le propriétaire et le locataire.

Le rôle des enquêteurs n'est pas d'établir la responsabilité de du locataire ou du propriétaire.

Par exemple : ce n'est pas leur rôle de déterminer si l'humidité présente dans un logement est liée à l'état initial du bâtiment ou à l'utilisation qui en est faite par le locataire.

S'il faut établir les responsabilités, c'est la compétence de juridictions civiles.

C'est au juge de paix du lieu du logement concerné.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie.

Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, de surpeuplement.

Articles 5 à 8 du Code wallon de l'habitation durable.

Les documents types

Schéma explicatif : Logement insalubre - synthèse des différentes actions possibles (Région wallonne).

