



L'enquête de salubrité en pratique



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl



Webinaire – 27 novembre 2023

Programme

01

Compétences des communes en matière de salubrité

Thibault Ceder, Conseiller expert, UVCW

02

L'enquête de salubrité en pratique

- Déroulement de l'enquête
- Critères & seuils minimaux à respecter
- Rapport d'enquête : forme et conclusions

Caroline Rousseau, Attachée, SPW Logement

03

En cas de rapport négatif et d'arrête d'inhabitabilité, quelles peuvent être les conséquences ?

*Thibault Ceder, Conseiller expert, UVCW
& Luc Tholomé, Premier gradué, SPW Logement*

01

02

03

Compétences des communes en matière de salubrité

Thibault Ceder
Conseiller expert
UVCW



POLICE ADMINISTRATIVE GÉNÉRALE

POLICE ADMINISTRATIVE SPÉCIALE

INDÉPENDANCE ET CUMUL DES POLICES



CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 135 NLC



La sécurité publique

- Immeuble à risques (écroulement, incendie, explosion)



La salubrité publique

- L'hygiène ou la santé publique



La tranquillité publique

- Les nuisances sonores



Les incivilités





Sur l'ensemble du territoire communal

« *Dans les rues, lieux et édifices publics* »

= Interprétation large par la Cour de cassation

« *Mesures s'étendant aux causes qui ont leur siège dans l'enceinte des propriétés particulières et dont l'action, par leur propagation en dehors, est de nature à nuire à la santé publique et à amener des fléaux calamiteux* »

Immeubles (habitations, logements, bâtiments, terrains, ...)



POLICE ADMINISTRATIVE GÉNÉRALE

POLICE ADMINISTRATIVE SPÉCIALE

INDÉPENDANCE ET CUMUL DES POLICES



CHAMP D'APPLICATION DU CWHHD



« Mettre en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles »



Des critères minimaux de salubrité



Des normes d'occupation



La sécurité-incendie





Sur l'ensemble du territoire communal MAIS uniquement pour les HABITATIONS

« Le logement ou l'habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme » (art. 1^{er} 1^{ter})

« Le bâtiment ou la partie structurellement destinée à l'habitation d'un ou plusieurs ménages » (art. 1^{er} 3° CWLHD)

« l'habitation qui ne répond pas à la définition de logement mais qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondations, qui n'est par raccordée aux impétrants. » (art. 1^{er} 40° CWLHD)



POLICE ADMINISTRATIVE GÉNÉRALE

POLICE ADMINISTRATIVE SPÉCIALE

INDÉPENDANCE ET CUMUL DES POLICES



L'APPROCHE EXCLUSIVE

Risque de stabilité (NLC)



Taille du logement (CWHD)



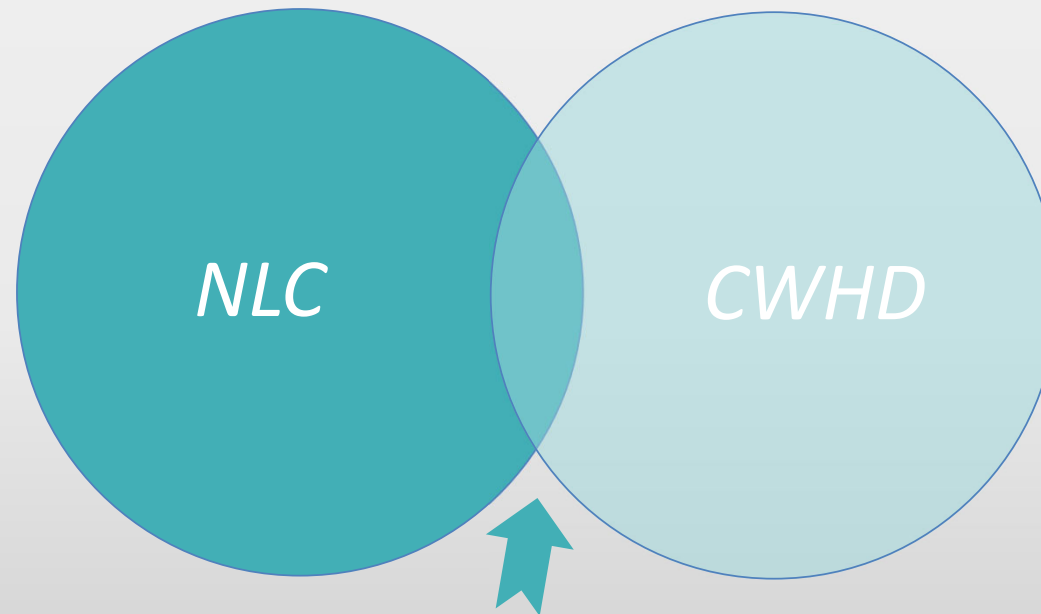
L'APPROCHE CUMULÉE

Risque d'incendie
(NLC)

Surpeuplement
(CWHD)



L'APPROCHE CONVERGENTE



*La présence d'une forte humidité, la mэрule, l'éclairéement naturel,
l'absence de raccordement à l'égout et un accès à l'eau courante
par un seul robinet situé à l'extérieur, ...*

L'APPROCHE CONVERGENTE = Priorité au CWHD

1

- ... si la situation est susceptible d'entrer dans le champ d'application d'une police spéciale

2

- ... si la police spéciale exclut de manière expresse ou implicite, l'intervention de la police générale

3

- ... si la police spéciale permet d'atteindre le même résultat que la police générale



01

02

03

L'enquête de salubrité en pratique

Caroline Rousseau
Attachée
SPW Logement





La salubrité des logements

SPW Logement

Les critères de salubrité

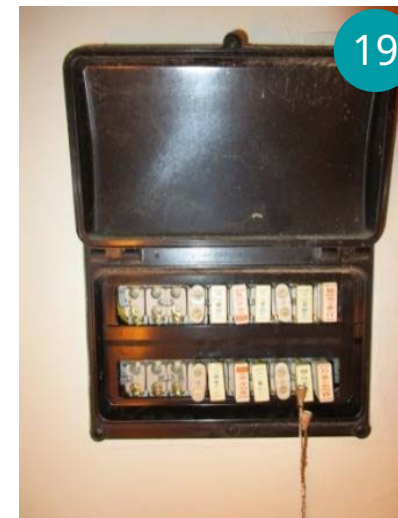
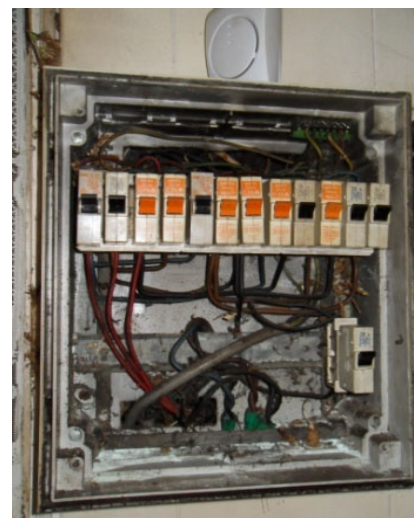
Le Code wallon de l'habitation durable énumère les critères minimaux de salubrité :

- 1) La stabilité
- 2) L'étanchéité (toiture, châssis et fenêtres)
- 3) Les installations électriques et de gaz
- 4) La ventilation
- 5) L'éclairage naturel
- 6) L'équipement sanitaire et l'installation de chauffage
- 7) Les critères de surpeuplement (selon la structure et la dimension du logement)
- 8) La circulation au niveau des sols et des escaliers
- 9) L'impact du bâtiment sur la santé des occupants (« pollutions intérieures »)

Pour chaque critère, l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 définit des exigences et fixe des normes.

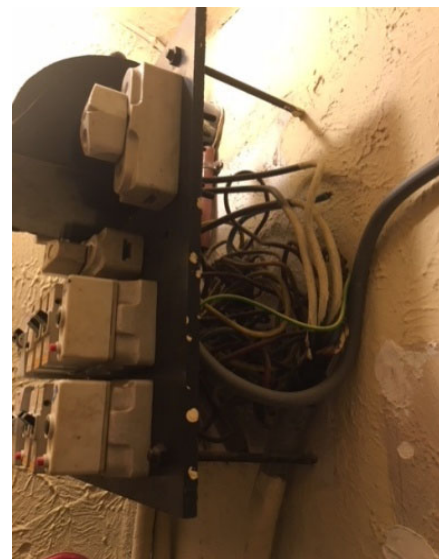
! La salubrité ne veut pas dire « qualité du logement » mais vise plutôt ce qui est « tolérable ».

- Tableaux électriques **vétustes** et **non conformes**
- Absence de différentiels

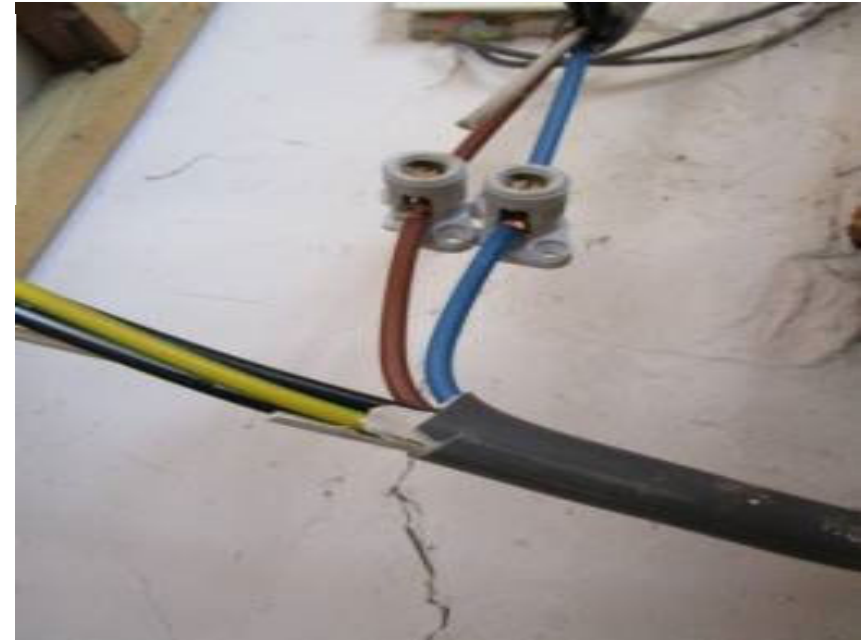


19

Tableaux **inappropriés**
(en bois, en marbre...)

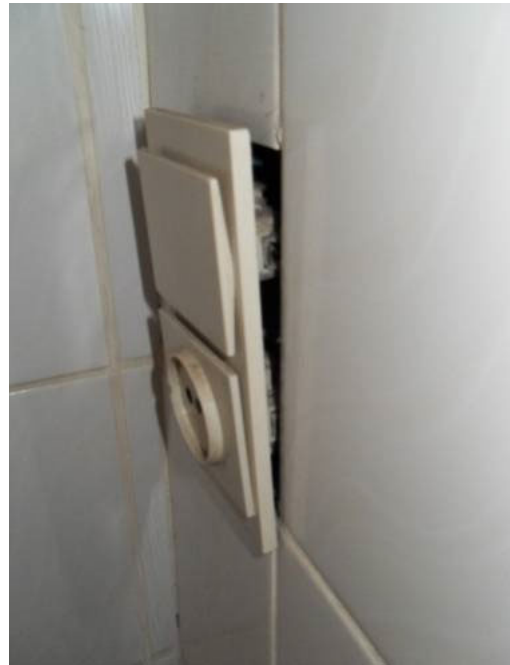


Câbles **non correctement** fixés
ou protégés



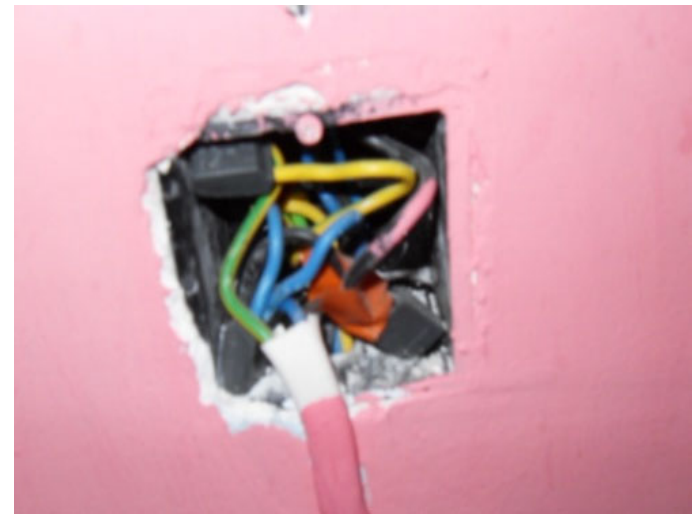
Absence de raccordement à la terre

Manque de prises imposant l'usage de **multiprises** pour l'utilisation sur le même circuit d'appareils électroménagers de forte puissance



Prises / interrupteurs **mal fixés**

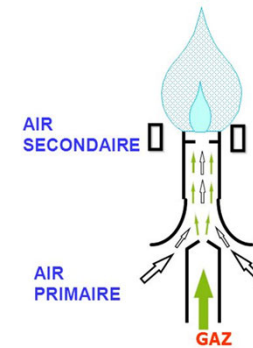
Boîtes de dérivation **ouvertes**



Les enquêteurs sont attentifs à la présence d'indices qui témoigneraient d'un mauvais fonctionnement de **l'installation de gaz** :

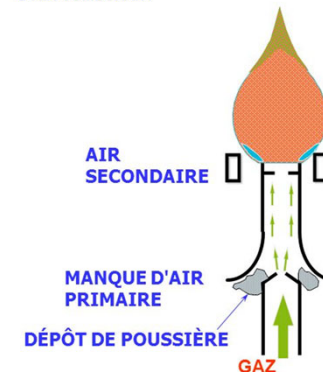
- présence de **suie** sur les murs
- humidité anormalement **élevée**
- **flamme jaune** plutôt que bleue

FLAMME BLEUE
BRÛLEUR ATMOSPHÉRIQUE



FLAMME JAUNE
BRÛLEUR ATMOSPHÉRIQUE

UNE MAUVAISE COMBUSTION PAR MANQUE D'AIR COMBURANT



L'installation de chauffage

Exigence d'un équipement permanent (cheminée, prises électriques adaptées...) spécifiquement conçu soit pour permettre sans risque le placement d'un mode de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour.

⇒ Ne doit pas présenter un caractère manifestement dangereux.



La circulation au niveau du sol et des planchers

- Pas de déformation ni d'instabilité des sols et planchers
- Hauteur des baies de passage = 1,80 m minimum
- Escaliers fixes et stables avec les caractéristiques suivantes :
 - o marches horizontales et régulières ;
 - o hauteur et giron réguliers sur l'étendue de l'escalier et répondant à certaines conditions ;
 - o main courante rigide + garde-corps en cas de risque de chute latérale ;
 - o largeur minimale de 60 cm.



La circulation au niveau du sol et des planchers

Toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de **80 cm** du plancher



Toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol



doit être munie d'un garde-corps d'une hauteur minimale de **80 cm** et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

L'étanchéité

- ⇒ humidité par **infiltration**
- ⇒ humidité **ascensionnelle**
- ⇒ humidité par **condensation**



La ventilation

- ⇒ ventilation forcée OU
- ⇒ ouverture de **70 cm²** pour les WC
- ⇒ ouverture de **140 cm²** pour les cuisines, SDB, buanderies et douches
- ⇒ la ventilation doit donner sur l'**extérieur** du bâtiment
- ⇒ **0,08 %** pour les pièces de séjour et les chambres



Les normes de surpeuplement – Logement individuel

Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable en m ²	15	28	33
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne supplémentaire		
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m ²	10	15	15

Les normes de surpeuplement – Logement collectif

Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable par ménage en m ²	15	28	33
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne supplémentaire		
Superficie minimale habitable de l'unité de logement à l'usage individuel du ménage en m ²	10	15	20
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5,00 m ² par personne supplémentaire		

Les normes de surpeuplement (suite)

Le logement respecte les normes suivantes :

- ⇒ toute pièce utilisée comme chambre comporte minimum 6 m² pour 2 personnes et 9 m² pour 3 personnes (*l'occupation est limitée à 3 personnes par chambre*) ;
- ⇒ la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre ;
- ⇒ le logement comporte au moins 2 pièces à usage de chambre quand le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 1 an (*un enfant peut dormir dans la chambre de ses parents jusqu'à 1 an*) ;
- ⇒ la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans ;
- ⇒ il faut un nombre suffisant de pièces à usage de chambre pour qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec une personne de sexe différent.

Les normes de surpeuplement (suite)

Exemple :

Un ménage composé d'un couple de 2 adultes, d'une fille de 10 ans et d'un garçon de 4 ans

- ⇒ ils ne peuvent pas dormir dans la cuisine
- ⇒ ils ne peuvent pas utiliser le séjour comme chambre
- ⇒ la chambre des parents doit mesurer au moins 6 m²
- ⇒ chaque enfant doit avoir une chambre d'une superficie minimale de 4 m²

Les pollutions intérieures

Caractéristiques du bâtiment qui ont un impact sur la santé des occupants :

- présence de **monoxyde de carbone (CO)** ;
- présence d'**amiante** dans les matériaux ;
- présence de **moisissures** sur plus de 1 m² dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire ;
- présence de **plomb** dans les peintures murales ;
- présence de **radon**.

Service d'Analyse des Milieux Intérieurs (SAMI)

La mission de ce service provincial consiste à contribuer au diagnostic médical lorsqu'un médecin estime que le logement de son patient peut être la cause d'un problème de santé.

À la demande du médecin, le SAMI visite le logement du patient à la recherche des sources de pollutions intérieures. Il rédige un rapport présentant les résultats et les propositions d'aménagement.

Les enquêtes de salubrité

Les enquêtes de salubrité sont réalisées à la demande :

- des locataires (80 %) ;
- des bourgmestres (20 %).

OU à l'initiative du **SPW** ou de la **commune** si elle est compétente.

Elles sont réalisées par des enquêteurs du Service public de Wallonie ou de la commune lorsque celle-ci a choisi d'exercer la compétence.



TUPE - Territoire, Logement, Patrimoine et Energie
Département du Logement – Direction des Etudes et de la
 Qualité du Logement – **Service Subsidité Logements**
Rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 JAMBES
Tel. : 081/39.22.22 (lundi, mardi et jeudi, de 9h30 à 12h00)
Fax : 081/39.22.25
Courriel : subsidite.dlog.dga4@spw.wallonie.be

FORMULAIRE DE DEMANDE D'ENQUETE

Pour que l'enquête de subsidiété puisse avoir lieu, vous devez fournir (sauf surpassement) :

- **Une copie de la lettre recommandée** par laquelle vous avez averti le propriétaire des problèmes présents dans le logement
- **Une copie de l'accusé de réception** du dépôt du recommandé à la Poste

Nom et prénom : _____

Tel. : _____ / _____

Courriel : _____

Adresse : _____

solicite une enquête de subsidiété pour le logement situé à l'adresse suivante :

Adresse : _____

Date du déménagement ou date à laquelle le logement ne sera plus accessible : _____ / _____ / _____

Type de logement : ☐ Maison

☐ Appartement/Studio

☐ Chambre

Logement collectif (séjour, w.-c. et/ou cuisine commun(s)) : oui / non

S'il s'agit d'un appartement, d'un studio ou d'une chambre, obligation d'indiquer la localisation précise dans l'immeuble (0-4-4 : n° du boîte, x^{ème} étage, gauche ou droite, avant, centre, arrière, etc ...) : _____

Les problèmes rencontrés concernent :

☐ L'insalubrité ☐ L'humidité

☐ La ventilation ☐ L'éclairage naturel

☐ La circulation au niveau des sols et des escaliers

☐ L'installation électrique et/ou de gaz

☐ L'équipement sanitaire ☐ L'installation de chauffage

☐ La dimension du logement en fonction de la composition du ménage

Pour toute enquête de surpassement, il est indispensable de préciser :

le nombre de chambres _____ et le nombre d'enfants, y compris les enfants non domiciliés mais en garde régulière _____

Coordonnées du ☐ propriétaire OU du ☐ gestionnaire du bien (à remplir obligatoirement)

Nom et prénom : _____

Tel. : _____ / _____

Adresse : _____

Si contrat de bail, joindre une copie

Date : _____ / _____ / _____

Signature : _____

Les conclusions de l'enquête

Le logement est déclaré :

- salubre (sans manquement) ;
- habitable ou inhabitable ;
- améliorable ou non ;
- surpeuplé ;
- adapté ou inadapté (handicap).

Les **installations électriques et de gaz** ne doivent pas présenter un caractère manifestement ou potentiellement dangereux.

- Manifestement dangereux → logement inhabitable 
- Potentiellement dangereux → logement habitable 

→ Dans les 2 cas : logement « améliorable » 

Et après l'enquête ?

Les conclusions sont transmises :

- au propriétaire
- au locataire
- au bourgmestre.

Elles n'ont qu'une valeur d'**avis** sur l'état du bien.

Les conséquences pour le locataire

Si le logement est considéré comme inhabitable, les occupants :

- bénéficient d'un accès prioritaire au logement social ;
- peuvent prétendre au bénéfice des allocations de déménagement et de loyer (ADeL) si :
 - ils trouvent à se loger dans un logement salubre ;
 - leurs revenus ne dépassent pas les seuils réglementaires.

Conclusion et questions/réponses

Contact :

salubrite.logement@spw.wallonie.be

Téléphone : 081/33.23.28 (lundi, mardi et jeudi, de 8h30 à 12h00)

Merci pour votre attention 😊

01

02

03

En cas de rapport négatif et d'arrêté d'inhabitabilité, quelles peuvent être les conséquences ?

Thibault Ceder
Conseiller expert
UVCW

Luc Tholomé
Premier gradué
SPW Logement



EXPULSION

RELOGEMENT

BAIL D'HABITATION



Travaux / Expulsion / Scellés / ... (art. 7 CWHD >< 135)

« (...) bourgmestre prend des mesures conservatoires, ordonne des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononce l'interdiction d'occuper (...) »

« (...)) En cas d'inexécution des travaux par le titulaire de droits réels sur l'habitation, le bourgmestre procède à leur exécution (...) ».

Récupération des frais (art. 7 CWHD >< 135)

« Tout titulaire de droits réels sur l'habitation et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur est alors tenu au remboursement des frais exposés »

→ **Privilège du préalable et de l'exécution d'office**



Exemple « modèle d'arrêté »

« En cas d'inexécution des mesures mentionnées aux articles 1er et 3 à l'issue des délais mentionnés, celles-ci pourront être exécutées à l'initiative de l'autorité communale, aux frais, risques et charges du/des destinataire(s) du présent arrêté ».

« La police est chargée d'assurer, au besoin par la force, et de surveiller l'exécution du présent arrêté ».

Modèle d'arrêté de police déclarant une habitation insalubre non améliorable, ordonnant son évacuation et sa démolition

Le Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2,

Vu l'article 42 de la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à 2 niveaux,

[Vu le règlement communal,]

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics; que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés;

Considérant qu'il ressort des constatations effectuées par [les services de police / les services compétents de la commune / ...], que l'habitation concernée se trouve dans un état d'insalubrité jugé non améliorable [décrire brièvement les problèmes constatés],

Considérant qu'un / plusieurs courriers recommandés ont été envoyés aux personnes susnommées, en date du ..., leur demandant mettre fin à cet état d'insalubrité et les mettant en garde contre les suites que ce dernier, s'il se poursuit, va entraîner de la part des autorités communales,

[Considérant que suite au(x) courrier(s) survisé(s), les parties concernées n'ont ni sollicité d'audition ni transmis d'observation];

OU

[Considérant que le(s) titulaire(s) de droit(s) réel(s) et occupant(s) a(ont) transmis ses(leurs) observations en date du ...];

OU

[Considérant que le(s) titulaire(s) de droit(s) réel(s) et occupant(s) a(ont) été auditionné(s) en date du ...];

Que les arguments présentés par le(s) titulaire(s) de droit(s) réel(s) et occupant(s) n'ont pas convaincu le Bourgmestre de l'utilité d'une modification des mesures qu'il(s) projetait(en)t de prendre.

[Vu l'urgence,]

ARRETE :

Article 1^{er} : Ordre est donné à tous les occupants de l'habitation sise..., d'évacuer les lieux pour le ... au plus tard.

Article 2 : Interdiction est faite à Madame/Monsieur ... domicilié(e) ..., titulaire(s) de droit(s) réel(s) de ladite habitation, d'occuper ou de laisser occuper celle-ci à l'avenir, à quelque titre que ce soit.



EXPULSION

RELOGEMENT

BAIL D'HABITATION



HABITATION

« IMMEUBLE »



Le fait générateur

Le bourgmestre prend un arrêté d'inhabitabilité qui entraîne l'expulsion des occupants

Ne sont pas visés :

- Le surpeuplement
- Les expulsions décidées par **les cours et tribunaux** dans le cadre d'un litige opposant le bailleur et le locataire
- Les hypothèses dans lesquelles l'immeuble **ne peut être considéré comme un « logement »** au sens du CWHD.

Est visé :

« Tout occupant »

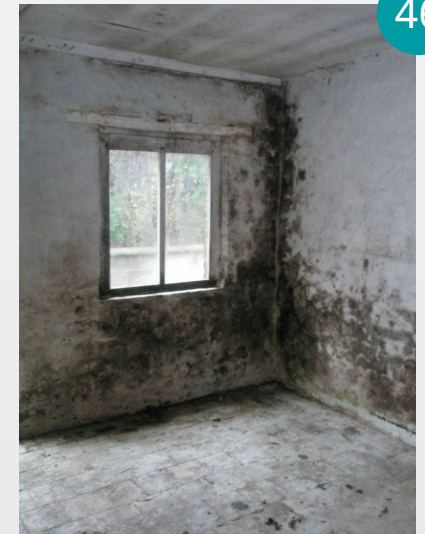


Temporalité

« *Au plus tard au moment de l'expulsion* »

Tempéraments :

- En cas de situation d'urgence liée directement à la santé ou la sécurité des occupants;
- Le dispositif mis en place n'empêche nullement le bourgmestre de sortir du cadre en fonction des disponibilités qui s'offrent à lui, notamment si un logement décent, non repris dans la liste, est disponible pour assurer le relogement de la personne expulsée ;
- Lorsque le délai entre la décision d'interdiction d'occupation et la date prévue de l'expulsion permet aux occupants de retrouver une habitation ;
- En cas de refus par l'occupant du logement (adapté) qui lui est proposé



HABITATION

« IMMEUBLE »



- 
- Le bourgmestre doit réserver l'exécution de sa décision jusqu'à l'obtention d'une certaine assurance qu'une possibilité de relogement – accessible et salubre – des expulsés existe.

- Si le bourgmestre ne peut assurer le relogement, et sauf cas d'urgence, il doit laisser un laps de temps suffisant aux habitants évincés pour leur permettre de trouver un nouveau logement.

- Pour lui permettre d'assurer cette obligation, le bourgmestre peut utiliser tous les moyens mis à sa disposition (autres acteurs, logements communaux prise en gestion, etc.).

- L'obligation à charge du bourgmestre sera proportionnelle à la précarité dans laquelle se trouve la personne concernée.

EXPULSION

RELOGEMENT

BAIL D'HABITATION

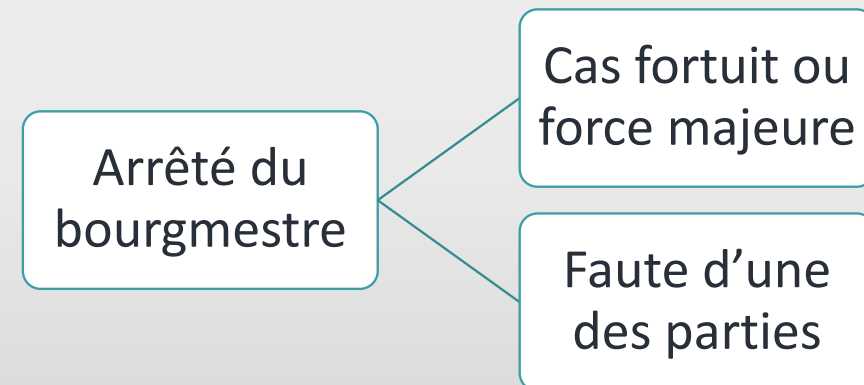


Que devient le bail ?



Identification du fait générateur

- **Cas fortuit ou force majeure :**
 - ☐ Perte totale : résiliation du bail de plein droit
 - ☐ Perte partielle : résiliation du bail ou diminution du loyer au choix du locataire
 - ☐ Pas de dédommagement
- **Faute d'une partie :**
dissolution du bail (caducité, résolution aux torts du bailleur, nullité du bail) et dédommagement éventuel



Impact des décisions administratives sur le bail

Quelle est la cause ?

- **Un cas fortuit**
(ex. explosion d'un immeuble voisin)
- **Une faute d'une des parties**
(ex. danger pour la sécurité ou la santé des occupants)

Que devient le bail ?

- **Si perte totale : résiliation** du bail de plein droit (= perte du bien loué) et **aucune indemnité**
- **Si perte partielle : le locataire choisit** entre résiliation ou diminution de loyer et **aucune indemnité**
- **Nullité** du bail (suivant la faute du bailleur et le sort du locataire – réservée aux situations les plus graves - art. 5.57 Code civil)
- **Résolution** du bail (manquement contractuel grave)
- **Caducité** du bail (perte causée par la faute)
- **Dommages et intérêts** éventuels (ex. relogement)



En conclusion et... pour aller plus loin



Espace Logement

<https://www.uvcw.be/logement/accueil>



Nos prochaines formations

<https://www.uvcw.be/formations/list/logement>

Webinaire « **Logement public et projets immobiliers : quelles synergies avec le secteur privé ?** »
7 décembre 2023 - de 14 à 16 heures - <https://www.uvcw.be/formations/4639>

Webinaire « **Les expulsions domiciliaires** » (2 parties)
11 et 19 décembre 2023 - de 14 à 15h50 - <https://www.uvcw.be/formations/4648>



Kits numériques

Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune
<http://uvcw.be/espaces/formations/920.cfm>

Merci pour votre participation !
À bientôt !

