

## L'HUMIDITE DANS UN LOGEMENT LOUE

Le présent dossier se fait l'écho des préoccupations et réponses apportées lors de la Table Ronde coorganisée par *Lire et Ecrire Bw* et *Droits Quotidiens* sur la salubrité dans les logements. Il s'appuie aussi sur les nombreuses questions soulevées lors des permanences juridiques concernant cette problématique. Nous avons décidé de nous attarder plus longuement sur le problème spécifique de l'humidité, tant il pose à lui seul suffisamment de problèmes.

Le locataire peut être confronté à des problèmes d'humidité à des moments différents. En effet, il se peut que lors de la première visite pour prendre le bien en location, l'humidité soit déjà présente. Mais plus fréquentes sont les situations où, les tâches d'humidités apparaissent dans le bien loué alors que le locataire a pris ce bien en location. Nous allons au fil de ce dossier tenter de faire le point sur les différents droits des locataires en la matière, ainsi que sur leurs obligations éventuelles.

Ce dossier a été réalisé par Aurore Ciavarella, stagiaire-juriste à l'asbl Droits Quotidiens et Nicolas Bernard, assistant aux FUSL, sous la supervision de Gaëlle Renault, juriste à l'asbl Droits Quotidiens.

### DES CONDITIONS MINIMALES ...

Depuis 1997, tout bailleur est tenu de respecter des règles élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habilité lorsqu'il met un bien en location. Certaines concernent directement l'humidité :

« Le logement ne peut présenter d'infiltration d'eau par la toiture, les gouttières, les murs, ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle croissante dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé ».

### JE VISITE UN LOGEMENT HUMIDE ...

Tout le monde le sait : avant de prendre un bien en location, la personne intéressée a le droit de visiter les lieux. Il est vivement conseillé de le faire ! Que faire si lors de cette visite, on constate des tâches d'humidité ?

Si les conditions, reprises ci-dessus ne sont pas remplies par le bailleur au moment de la visite du bien, le preneur a le choix :

- Soit il renonce à prendre ce bien en location purement et simplement ;
- Soit il souhaite prendre ce bien en location et demande au bailleur d'effectuer les travaux\* ;
- Soit il conclut avec le bailleur un bail de rénovation.

\*Attention si vous optez pour ce choix, le bon réflexe est de faire un écrit sur lequel apparaît la promesse du propriétaire d'effectuer les travaux. Cet écrit sera utile si éventuellement le

propriétaire n'effectue pas les travaux promis. Pour savoir quoi faire dans ce cas là, voir les explications au point suivant.

### **Le bail de rénovation ?**

C'est un contrat par lequel le preneur et le bailleur conviennent que le preneur (= le locataire) s'engage à réaliser à ses frais des travaux déterminés afin de les mettre en conformité avec les exigences légales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Mais attention, cela ne peut se faire que dans le respect de cinq conditions cumulatives :

1. Les travaux envisagés doivent au moins viser à remédier aux insuffisances de l'immeuble loué ;
2. Les travaux de rénovation doivent être décrits avec précision ;
3. Le début des travaux doit être fixé dans un délai raisonnable ;
4. Aucun loyer ne peut être réclamer pendant le délai convenu pour la réalisation des travaux de rénovation ;
5. Le délai doit être raisonnablement suffisant pour effectuer ces travaux.

### **L'HUMIDITE APPARAÎT DURANT LA LOCATION**

Plus fréquentes sont les situations où les problèmes d'humidité apparaissent pendant la location.

### **Quels sont les bons comportements à adopter dans une telle situation ?**

- 1) Vérifier si l'humidité n'est pas due au comportement du locataire : mauvaise aération, non entretien d'une gouttière, mauvaise protection contre le gel d'une tuyauterie, etc. Si tel est le cas, il appartient au locataire de résoudre le problème et de remettre le bien en état !
- 2) Dans les autres cas, il faut prévenir le propriétaire des dégradations du bien loué. Il faut absolument le faire, sinon on peut tenir le locataire responsable de cette humidité ou, à tout le moins, des dégâts que cela entraîne pour le bien de ne pas être intervenu suffisamment vite.

Adresse du locataire

Date de la poste

Lettre recommandée

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse du bailleur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><i>Cher bailleur,</i></p> <p><i>Je vous écrit pour vous signaler que le logement que je vous loue présente les problèmes suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>- Ici, décrire les problèmes (exemples : des tâches d'humidité apparaissent sur tel mur, le toit est percé, etc.)</li> <li>-</li> </ul> <p><i>Je vous invite à faire le nécessaire pour y remédier.</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Le locataire</i></p> |

**Conseil :** le locataire prudent conservera une preuve du fait de l'avertissement de son propriétaire. La lettre recommandée est dans ce cas le meilleur moyen de preuve !

- 3) Si le propriétaire ne réagit pas, il est conseillé au locataire de le mettre en demeure de s'exécuter dans les plus brefs délais.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse du locataire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Date de la poste                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Lettre recommandée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Adresse du bailleur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><i>Cher bailleur,</i></p> <p><i>Je vous rappelle mon courrier du ... où je vous signalais les problèmes constatés dans le bien que je vous loue. A ce jour, je constate que rien n'a été fait pour les résoudre. Je vous mets en demeure de réaliser les travaux nécessaires pour le ... (fixer un délai raisonnable).</i></p> <p><i>Si vous ne vous exécutez pas, je serai dans l'obligation de vous faire convoquer devant le juge de paix.</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Le locataire</i></p> |

- 4) Si le bailleur persiste dans son silence, le locataire peut éventuellement faire appel à un homme de métier pour qu'il établisse un devis.
- 5) Si le bailleur persiste à ne rien faire, le locataire peut s'adresser à la justice et/ou entamer des démarches en vue de faire reconnaître l'insalubrité du logement. Ces démarches sont décrites plus loin !

## **Quels sont les comportements à éviter ou à avoir avec prudence ?**

### **1) Faire les travaux soi-même ???**

Certains locataires prennent la décision de faire les travaux par des spécialistes, et après ils envoient la facture au propriétaire. Un tel comportement est dangereux car, le propriétaire peut contester la nécessité ou le coût des réparations. Et dans le cas d'une telle réaction du propriétaire, il est souvent très difficile de prouver l'inverse une fois que les travaux ont été effectués.

#### Exception :

Le locataire peut effectuer les réparations sans l'autorisation du propriétaire dans un cas bien précis : lorsque les réparations sont urgentes et que le propriétaire est momentanément absent.

### **2) Cesser le paiement du loyer ?**

Le locataire peut-il décider seul de ne plus payer le loyer pour contraindre le propriétaire à venir effectuer les réparations ?

Si le locataire adopte un tel comportement, il faut qu'il fasse très attention et prendre toutes une série de précaution. En effet, les juges de paix n'apprécient pas beaucoup que l'on fasse justice soi-même.

IL FAUT DONC ETRE TRES PRUDENT et respecter au moins les règles suivantes :

- Tout d'abord, s'assurer que les réparations incombent bien au propriétaire
- Ensuite, les dégâts doivent entraîner de réels troubles de jouissance. Ce qui pourrait être le cas de problèmes d'humidité qui auraient des effets sur la santé des occupants des lieux.
- Enfin la réaction doit être proportionnelle au dommage subi.

Concrètement, le locataire ne peut cesser de verser le loyer dans sa totalité que si le logement est devenu inhabitable, insalubre.

#### **Conseil**

Si vous optez pour cette solution, veuillez toujours à avertir, au préalable, le propriétaire par lettre recommandée et signalez que le loyer sera régularisé dès que le problème sera résolu.

### **3) Rompre le bail ?**

Même si le logement est très dégradé, le locataire ne peut pas invoquer cet argument pour « casser le bail » sans respecter les conditions mis dans le contrat pour rompre le bail. Le seul moyen de quitter le logement est soit d'arriver à une rupture à l'amiable (qu'il faut acter dans un écrit), soit de demander au juge qu'il prononce la résiliation du bail aux torts du bailleur, soit que le logement soit reconnu inhabitable dans le cadre de la procédure de reconnaissance de l'insalubrité !

Le locataire qui part du « jour au lendemain » d'un logement, même très humide, peut être condamné à payer des indemnités au bailleur !

## ALLER EN JUSTICE

Le tribunal compétent pour régler les contestations relatives au contrat de bail est la Justice de Paix du lieu où est situé l'immeuble loué.

Deux procédures existent :

### 1) La procédure de conciliation

- En cas de désaccord entre le bailleur et le preneur par rapport au bail, il est possible, dans un premier temps, de faire une procédure en conciliation. Avantage : cette procédure est gratuite. Il ne faut pas nécessairement être accompagné d'un avocat.
- La demande de procédure en conciliation peut se faire verbalement au greffe de la Justice de Paix du canton où est situé le bien loué.
- Après quoi, les parties seront convoquées à comparaître au jour et heure fixée par le juge.
- Deux solutions sont alors possibles :
  - Soit la conciliation est réussie. Dans ce cas, le procès verbal actera l'accord des parties et cela aura la même valeur qu'un jugement.
  - Soit une des parties ne se présente pas ou il n'y a pas eu accord : le procès-verbal constatera l'impossibilité d'arriver à un accord. Il faudra alors recourir à la procédure judiciaire.

### 2) La procédure judiciaire

Cette procédure est plus longue et plus coûteuse pour les parties. Cette procédure peut être introduite soit par requête (c'est moins cher), soit par citation ou encore par comparution volontaire.

Pour cette procédure il peut être utile d'être assisté par un avocat. N'hésitez pas à vous renseigner pour savoir si vous pouvez bénéficier d'une aide juridique totalement ou partiellement gratuite.

Suivant ce que le locataire a demandé, et après avoir entendu les arguments du bailleur, le juge pourra accorder :

- l'autorisation d'effectuer les réparations ;
- des dommages et intérêts ;
- la résiliation du bail.

A côté de tout ce qui a déjà été expliqué ci-dessus, un locataire confronté à des problèmes d'humidité peut éventuellement faire appel à la Région wallonne pour faire constater que le bien loué ne répond pas aux critères de salubrité prévus dans le Code wallon du logement.

Vous avez droit à un logement décent !

Humidité dans les murs, fuite dans le toit, manque d'aération, de stabilité, d'éclairage, le nouveau Code wallon du logement définit clairement les critères de salubrité.

D'une manière générale, les normes de salubrité retenues sont les suivantes :

- La salubrité suffisante du bâtiment ;
- L'étanchéité du bâtiment (absence d'humidité)
- Absence de mэрule
- Adoption structurelle ou conceptuelle de l'immeuble
- La suffisance de l'éclairage naturel et de la ventilation
- La suffisance d'équipement
- La sécurité des installations électriques et de gaz.

- 1) Le locataire confronté à des problèmes d'humidité doit dans un premier temps avertir son propriétaire par lettre recommandée (voir ci-dessus).
- 2) Ensuite, si aucune réparation n'est effectuée, il peut s'adresser au Ministère de la région wallonne qui enverra alors un enquêteur sur place chargé d'établir un inventaire des problèmes. La cellule « Salubrité-Logements » est là pour aider les locataires confrontés à ces problèmes.
- 3) A la suite d'une demande écrite, le service « Salubrité-Logements » dressera un rapport d'enquête mentionnant les éventuels manquements aux critères minimaux de salubrité. Les conclusions sont envoyées au locataire et au propriétaire.

A ne pas oublier : lors de cette demande écrite, il faut fournir également une copie de la lettre recommandée qui a été envoyée au propriétaire.

- 4) Outre une information au locataire et au propriétaire, et suivant la gravité de la situation, l'administration pourra transmettre ses conclusions au bourgmestre. Ce dernier entendra le propriétaire. Le bourgmestre pourra alors prendre une décision contraignante :
  - soit obliger le propriétaire à effectuer les travaux ;
  - soit déclarer le logement inhabitable.
- 5) Suite au rapport d'enquête, la Région peut, sous certaines conditions, octroyer des aides aux propriétaires, ainsi qu'aux locataires. Le type de subvention dépend de l'état dans lequel se trouve le bien concerné.

Bon à savoir : Cette procédure est GRATUITE.

## EXPULSION POUR CAUSE D'INSALUBRITE : QUELLES AIDES ?

Il se peut que le logement soit reconnu insalubre et inhabitable, dans ce cas le locataire est expulsé.

En Région wallonne, des aides sont donc octroyées au locataire expulsé pour cause d'insalubrité. Ce sont les allocations de déménagement et de loyer appelé **ADEL**.

En Région de Bruxelles capitale, des aides sont également prévues dans des conditions semblables à celles prévues en Wallonie. Ce sont les allocations de déménagement-installation et de loyer appelé **ADIL**.

En outre, à certaines conditions, un **accès prioritaire** peut être donné à un **logement social**.

### **Qu'est-ce que l'ADEL ?**

L'allocation de déménagement et de loyer est une aide qui est destinée à aider le locataire tenu d'évacuer un logement inhabitable, insalubre pour prendre en location un logement salubre.

#### Conditions pour bénéficier de cette aide

- 1) Etre âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé
- 2) Les personnes qui occuperont le logement salubre ne peuvent être propriétaire ou usufruitières.
- 3) Le ménage qui occupera le logement salubre doit répondre à des conditions de revenus. Ces revenus doivent être inférieurs à
  - 10.190 € pour une personne isolée
  - 13.910 € pour des cohabitantsCes montants sont augmentés de
  - 1.900 € par enfant à charge

Conseil : si vous introduisez votre demande d'allocations en 2003, prenez en compte les revenus globalement imposables perçus en 2001 par chacune des personnes

- 4) Le logement quitté est reconnu inhabitable par un arrêté du Bourgmestre ou par le Gouvernement wallon.
- 5) Le nouveau logement doit répondre à toutes les conditions de salubrité, de superficies,  
...

#### Quels sont vos engagements en tant que locataire ?

- Pour le logement salubre, vous devez vous engager :
  - A ne pas le donner en sous-location.
  - A ne pas le rendre surpeuplé.
  - A le faire visiter par les délégués de l'administration du logement.

#### Bon à savoir

Selon votre cas, vous pouvez bénéficier de 2 types d'allocations ;

- 1) Allocation de déménagement

Le montant de l'allocation de déménagement est de 400 €. Ce montant est augmenté de 20% c'est à dire de 80 € pour chaque enfant à charge.

2) Allocation de loyer

Le montant de l'allocation de loyer est égal à la différence entre le loyer du logement salubre que vous prenez en location et le loyer du logement inhabitable que vous quittez. Le montant de l'allocation de loyer ne peut cependant pas dépasser 100 € par mois, augmentés de 20% c'est à dire 20 € pour chaque enfant à charge.

L'allocation de loyer est octroyée pendant une période de deux ans à partir du moment où le locataire a pris le logement salubre.

Possibilité de continuer à percevoir cette allocation de loyer pour de nouvelles périodes de deux ans moyennant certaines conditions.

Comment faire pour bénéficier de ces aides ?

- 1) Procurez-vous les formulaires auprès de l'administration du logement
- 2) Complétez-les scrupuleusement
- 3) Renvoyez les formulaires à l'administration dans les six mois de votre déménagement

**Attention** : Respectez bien les délais d'envoi de vos formulaires. Si vous attendez plus de six mois, vous n'aurez pas droit aux allocations.

**Accès au logement social**

Si vous êtes locataire et que vous êtes contraint de quitter le logement que vous occuper vous pouvez éventuellement bénéficier de l'attribution d'un logement social.

En effet, la société région wallonne du logement louent, sous certaines conditions, des logements sociaux à loyer modéré.

Conditions :

- 1) Conditions de revenu  
Les revenus ne doivent pas dépasser un certain montant.
- 2) Conditions patrimoniales  
Les personnes ne peuvent posséder aucune habitation en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit.

Introduction de la demande

Le candidat locataire dépose sa candidature auprès d'une société agréée.

Cette candidature mentionne tous les renseignements prouvant qu'il répond aux conditions fixées et s'il peut bénéficier de priorités

Attribution du logement

Le premier logement adopté vacant doit être attribué par priorité au locataire qui demande à louer une habitation plus adaptée.

Il faut savoir que une priorité est donnée au locataire qui doit quitter :

- Soit un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité ;
- Soit un logement devenu insalubre.

Donc, si vous êtes locataire et que vous êtes confronté à des problèmes d'humidité graves qui nécessitent que vous quittiez les lieux vous pouvez bénéficier en priorité à l'attribution d'un logement social si vous êtes dans le besoin.

### EN BREF

Si vous êtes locataire, que ce soit d'un logement privé ou d'un logement social et que vous êtes confronté à des problèmes d'humidité, voici ce qu'il faut faire :

- 1) Avertir le propriétaire par lettre recommandée
- 2) Si ce dernier ne fait rien :
  - Soit saisir le Juge de Paix
  - Soit aller voir le Bourgmestre de la commune où se situe le bien loué
  - Soit introduire une demande d'enquête de salubrité auprès de la région wallonne
- 3) Si vous êtes expulsé, demandez les aides de la région Wallonne → ADEL
- 4) Si vous êtes dans la difficulté de trouver un nouveau logement privé, demandez l'attribution d'un logement social.