



Les critères du logement insalubre

publié le **07/10/2015**, vu **6163 fois**, Auteur : [Maître Marc WAHED](#)

Par définition, en vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, tout propriétaire doit pouvoir proposer à la location un logement décent. En effet, un logement est défini comme étant indécent s'il présente des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants ou est dépourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement.

I. Les critères du logement insalubre

Par définition, les deux principaux critères du logement d'insalubrité sont les suivants :

- un bâti et/ou un équipement dégradé (humidité, risques d'incendie, chauffage défectueux avec risque d'intoxication au monoxyde de carbone etc.)
- des conditions anormales d'occupation du logement (mauvais usage, surpeuplement, location d'un local dépourvu d'ouverture sur l'extérieur).

De plus, un logement peut être qualifié d'insalubre en fonction d'une liste exhaustive de 29 critères notamment lorsque le logement présente :

-une superficie totale inférieure à 9 mètres carré

- lorsque le logement présente des dégradations manifestes telles que des murs fissurés, sols instables ou encore en présence d'humidité importante
- une installation sanitaire dégradée
- une installation électrique qui n'est pas aux normes
- chauffage insuffisant
- présence d'amiante ou de plomb

II. Procédure à engager en cas d'occupation d'un logement insalubre

Dès lors que les critères du logement insalubre sont acquis, toute personne occupant ce type de logement doit au préalable intenter une action amiable auprès de son bailleur par l'intermédiaire de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception en lui demandant d'effectuer les travaux afin de rendre le logement décent et ce sous réserve du respect d'un certain délai.

En cas de carence du propriétaire, le locataire a la possibilité de s'adresser au service communal d'hygiène et de la santé afin de faire valoir sa demande.

Le locataire conserve également la possibilité d'intenter une action contentieuse contre le bailleur récalcitrant en saisissant le Tribunal d'Instance compétent .

Si vous estimez occuper un logement qui rentre dans les critères d'un logement insalubre, vous pouvez saisir la juridiction compétente afin de traiter de ce type de litige et notamment de contacter :

Maître Marc WAHED

Avocat au Barreau de Marseille

23 Rue Breteuil 13006 Marseille

Tel : 04 91 98 96 58 / Fax : 09.81.40.89.53

marc.wahed@gmail.com