

## Conditions de salubrité

---

C'est-à-dire :

1. **aucun problème de stabilité**

- pas de défaut ni insuffisance des fondations
- pas de dévers ni bombement des murs
- pas de défaut ni parasite affectant la structure portante des planchers
- pas de fente latérale ni parasite affectant les charpentes
- pas de lézarde ni profonde fissure

2. **aucun problème d'humidité**

- ni par infiltrations de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures
- ni ascensionnelle dans les murs ou les sols
- ni par condensation du fait des caractéristiques de parois extérieures ou de l'impossibilité de ventiler

3. **aucune présence de mэрule** (ni d'un autre champignon aux mêmes effets)

4. **aucun problème d'inadaptation structurelle ou conceptuelle** (caractère irrationnel de dimensions, d'agencements, de dégagements, ...)

5. **aucun problème d'éclairage naturel dans les pièces d'habitation**

La surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation doit atteindre au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture non vertical (normes respectivement ramenées à 1/12 et 1/14 en cas de création d'un nouveau logement après le 1/1/2008).

6. **aucun problème de ventilation**

Toute pièce d'habitation et tout local sanitaire doivent disposer **soit** d'une ventilation forcée, **soit** d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm<sup>2</sup> pour les wc, 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

7. **aucun problème lié aux installations électrique et de gaz**

- absence de caractère dangereux;
- obligation de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur;
- tableau électrique du logement accessible en permanence;
- existence, pour toute installation produisant des gaz brûlés, d'un dispositif d'évacuation en bon état et donnant accès à l'air libre.

8. **aucun problème d'équipement sanitaire**

Pour n'avoir aucun problème d'équipement sanitaire, le logement doit être équipé de la manière suivante :

a. **dans tous les cas, c'est-à-dire logement individuel ou logement collectif :**

- au moins un point d'eau potable accessible en permanence;
- un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système conforme aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'environnement;
- un W.C. réservé aux locataires du logement (il ne s'agit pas, par exemple, que les locataires d'un logement collectif dans un immeuble où le rez-de-chaussée est un café ne disposent que du W.C. utilisé par la clientèle de ce café);
- le local dans lequel se situe le W.C. doit être cloisonné jusqu'au plafond (local uniquement W.C. ou

salle de bains dans laquelle se trouve le W.C.);

- le W.C. à usage individuel peut communiquer directement avec une pièce d'habitation si ce W.C. et cette pièce sont réservés au même ménage.

**b. uniquement en cas de logement collectif :**

- au moins une douche avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement;
- un point d'eau potable à usage individuel par ménage et situé dans la partie individuelle;  
un point d'eau potable dans chaque cuisine à usage collectif (**par dérogation**, cette obligation n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif);
- un W.C. => pour maximum 7 occupants, pour maximum 5 pièces d'habitation à usage individuel;
- un W.C. ne peut compter que pour les pièces individuelles situées au même étage, à l'étage immédiatement inférieur ou supérieur (pas plus d'un niveau d'écart)

**Exemple :** En supposant qu'un immeuble compte 3 W.C., mais installés tous les trois au rez-d-chaussée alors que les garnis se répartissent sur trois niveaux, les locataires du deuxième étage sont réputés ne pas disposer de W.C. car ils doivent descendre plus d'un niveau pour y accéder.

- un W.C. collectif ne peut jamais communiquer avec une pièce d'habitation.

**9. aucun problème lié à l'installation de chauffage fixe**

- existence d'un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour;
- absence de caractère manifestement dangereux de ce système (cheminée en ordre de marche...).
- mise à disposition, dans le cas où cela est réglementairement exigé, de la preuve du contrôle des installations de chauffage

**10. aucun problème de circulation**

- pas de déformation ni d'instabilité des sols et planchers
- pas d'escaliers dangereux (aux points de vue stabilité, horizontalité, pente, main courante...);  
des escaliers répondant à la formule suivante ( $H =$  Hauteur et  $G =$  Giron):  $16\text{ cm} \leq H \leq 22\text{ cm}$  et  $G > 0,7H$  (nouveau logement :  $58\text{cm} \leq 2H + G \leq 67\text{cm}$ );
- pas de baies d'étage à moins de 0,8 mètre du plancher sans garde-fou si les baies sont munies d'ouvrant ni de plancher accessible situé à plus d'un mètre du niveau du sol sans un garde fou situé à une hauteur minimale de 0,8 m.

**Informations complémentaires ...**

- [Calcul de la superficie habitable](#)