

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

LE GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE ;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, en particulier ses articles 4 et 5

Vu l'avis de l'Inspection des Finances donné le 14 juillet 2003 ;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2003 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget

Vu l'avis 35.734/1/V de la section de législation du Conseil d'Etat donné le 13 août 2003 ; en application de l'article 84, al. 1^{er}, 1^o des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat ;

Sur la proposition du Ministre chargé du Logement ;

ARRETE : Article 1^{er}

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1^o/ Ordonnance : l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement ;

2^o/ Service régional d'inspection : le Service créé, au sein du Ministère de la Région de

Bruxelles-Capitale, par l'article 8 du Code bruxellois du Logement, et chargé de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;

3^o/ Local habitable : l'espace du logement séparé des autres espaces par des cloisons allant du plancher au plafond et destiné aux besoins essentiels de la vie quotidienne, notamment le repos, le manger, le divertissement, l'étude,... ou utilisé à cet effet. Il s'agit plus spécifiquement des cuisines, salles à manger, salles de séjour et chambres à coucher ;

4^o/ Cabinet de toilette : l'espace du logement séparé des autres espaces par des cloisons allant du plancher au plafond, dont l'équipement sanitaire est constitué d'un lavabo et destiné principalement à la toilette ;

5^o/ Logement collectif : le logement destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'espaces collectifs, à l'exclusion des logements de ce type dont les normes relatives aux bâtiments sont réglées par une autre législation particulière ;

6^o/ Règlement général des installations électriques (R.G.I.E.) : le Règlement général sur les installations électriques, tel que fixé par l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique ;

7^o/ Association royale des Gaziers Belges (A.R.G.B.) : l'Association reconnue, par arrêté ministériel du 23 décembre 1999, comme laboratoire d'essai dans le cadre de l'arrêté royal du 18 mars 1997

concernant les exigences de rendement pour les nouvelles chaudières à eau chaude alimentées en combustibles liquides ou gazeux.

8°/ Le Ministre : le Ministre ou Secrétaire d'Etat qui a le Logement dans ses attributions.

Article 2

§ 1^{er} - L'exigence de sécurité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1^{er}, 1° de l'ordonnance, comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts.

Le respect de l'exigence de sécurité élémentaire est jugé par rapport à une grille d'évaluation établie par le Ministre. Cette grille est remise à toute personne sur simple demande introduite auprès du Service d'inspection régionale.

§ 2 - En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur la stabilité du bâtiment, l'état structurel de l'immeuble doit permettre d'habiter en sécurité dans le logement et de circuler en sécurité dans les communs et les abords. Cette exigence est jugée par rapport aux éléments suivants :

1° les fondations ;

2° les maçonneries ;

3° les éléments structurels, tels que les poutres, colonnes et charpentes ;

4° les toitures et accessoires ;

5° les planchers bruts, en ce compris les balcons et terrasses ;

6° les escaliers ;

7° les cheminées.

4

§ 3 - En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur l'électricité du logement, les installations électriques de l'immeuble doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler en sécurité dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations. Cette exigence est jugée sur base de la conformité des installations électriques avec le R.G.I.E. et avoir fait l'objet d'une réception par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise par la réglementation en vigueur. En cas d'enquête par le Service d'Inspection Régionale, comme prévu à l'article 13, § 2, de l'ordonnance, les installations d'électricité doivent faire l'objet d'une réception par un organisme agréé.

§ 4 - En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur le gaz, les installations de distribution de gaz de l'immeuble, ainsi que les appareils qui y sont raccordés, doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler en sécurité dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

Cette exigence est jugée sur base de la conformité des installations de distribution de gaz et des appareils qui y sont raccordés avec le règlement de l'A.R.G.B. Les installations de distribution de gaz doivent avoir fait l'objet d'une réception par un organisme agréé lorsqu'une telle approbation est requise par la réglementation en vigueur. En cas d'enquête par le Service d'Inspection Régionale, comme prévu à l'article 13, § 2, de l'ordonnance, les installations de distribution de gaz doivent faire l'objet d'une réception par un organe agréé. En toute hypothèse, les chauffe-eau au gaz ne disposant pas d'une évacuation de gaz brûlés vers l'extérieur, sont interdits.

§ 5 - En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant soit sur le pré-équipement permettant l'installation de chauffage soit sur l'installation de chauffage proprement dite, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur et être maintenues en bon état d'entretien, de manière à garantir un fonctionnement sûr, aussi bien dans le logement lui-même, que dans les communs et les abords.

§ 6 – En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur les égouts, l'immeuble doit comporter un système d'évacuation des eaux usées, des eaux vannes et des eaux pluviales :

- Soit conduisant ces eaux à l'égout public, dans le respect des normes et règlements en vigueur ;
- Soit assurant une épuration de ces eaux et une dispersion conforme aux normes et règlements en vigueur.

L'ensemble des canalisations, dispositifs de stockage ou de visite, en ce compris le branchement à l'égout public, doivent être maintenus en bon état et assurer un fonctionnement sûr, étanche et sans odeur permanentes et incompatibles avec une jouissance normale du bien aussi bien dans le logement lui-même, que dans les communs et les abords.

Article 3

§ 1^{er} - L'exigence de salubrité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1^{er}, 2^o de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement, comprend des normes minimales relatives à l'humidité, aux parasites, à l'éclairage et à la ventilation. Le respect de l'exigence de salubrité élémentaire est jugé par rapport à une grille d'évaluation établie par le Ministre. Cette grille est remise à toute personne sur simple demande introduite auprès du Service d'inspection régionale.

§ 2 - En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur l'absence d'humidité dans le logement, celui-ci ne peut pas être affecté d'une humidité permanente qui occasionne des détériorations visibles sur les parois et ne pas être affecté par la présence de champignons.

L'exigence de salubrité élémentaire n'est pas respectée dans les cas suivants :

- 1^o/ s'il existe des infiltrations résultant soit d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures soit d'un défaut d'étanchéité des installations sanitaires, l'évacuation d'eau pluviale, ou de chauffage du logement lui-même ou d'un autre logement;
- 2^o/ s'il existe une humidité ascensionnelle dans les murs ou les sols ;
- 3^o/ s'il existe une condensation permanente, résultant de la conformation du bâtiment dans des conditions normales d'utilisation, c'est-à-dire lorsque l'occupation du logement n'est pas excessive en termes de densité d'occupation, lorsque que la production d'humidité est adaptée à l'affectation des locaux et fait l'objet des mesures de ventilation pour en assurer l'évacuation.

§ 3 - En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur les parasites, le logement, les communs et les abords ne doivent pas présenter d'attaques par champignons, parasites, insectes ou rongeurs, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants. Cette exigence est jugée par rapport à une liste des champignons, parasites, insectes rongeurs, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants et figurant à la grille d'évaluation. La présence des champignons, parasites, insectes ou rongeurs doit résulter directement de l'état de l'immeuble et doit être évaluée dans des conditions normales d'utilisation du logement, des communs et des abords.

§ 4 - En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur l'éclairage, les locaux habitables du logement doivent disposer d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée de vitrages clairs, à concurrence d'une surface d'au moins 1/12^{ème} de la surface du plancher.

Il est dérogé à cette exigence d'éclairage dans les trois cas suivants :

1^o/ pour la cuisine ; à savoir, l'espace du logement séparé des autres espaces par des cloisons allant du plancher au plafond et destiné principalement à la préparation des aliments ;

2^o/ pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, à la condition que la surface de la fenêtre de l'une des pièces en façade représente au moins 1/10^{ème} de la surface du plancher des deux pièces considérées;

3°/ lorsque le vitrage est translucide ou coloré. Dans ce cas, la surface d'éclairage minimum sera augmentée en fonction du coefficient de transmission lumineuse du vitrage considéré. Les locaux habitables dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent doivent disposer d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée de vitrages clairs, à concurrence d'une surface d'au moins 1/10^{ème} de la surface du plancher.

§ 5 - En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur la ventilation, les locaux habitables du logement ainsi que les salles de bain, salles de douche, cabinets de toilette ou WC doivent disposer d'une ventilation de base, réalisée :

- 1°/ soit, par une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur ;
- 2°/ soit, par une évacuation de l'air vicié réalisée par un orifice obturable donnant sur l'air extérieur ou sur conduit en contact avec l'air extérieur ;

3°/ soit, par une évacuation mécanique de l'air vicié, réalisée par un ventilateur électrique en bon état de fonctionnement, donnant directement sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur. Dans les cas visés aux 2° et 3°, le débit de ventilation nominal minimum est de 75 m³/heure pour un living, de 50 m³/heure pour une cuisine, pour une salle de douche ou une salle de bain, et de 25 m³/heure pour une chambre à coucher, pour un WC ou un cabinet de toilette.

L'apport d'air frais, équivalent au débit de l'air évacué, doit être assuré.

En toute hypothèse, la hotte d'une cuisine n'est pas considérée comme un dispositif de ventilation de base du local.

Il peut être dérogé à l'exigence de ventilation pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, sans ventilation de base spécifique, à la condition que cette pièce soit séparée d'une pièce munie d'une fenêtre ouvrante sur l'air extérieur par une baie équipée d'au moins une porte ouvrante, et pour autant que cette pièce ne soit pas affectée au coucher.

Article 4

§ 1 - L'exigence de salubrité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1^{er}, 2° de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement, comprend également des exigences minimales relatives à la configuration du logement quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et son accès.

§ 2 - Le logement doit présenter une surface minimale, exprimée en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail, et fixée comme suit :

- une surface minimale de 18 m² pour une personne ;
- une surface minimale de 28 m² pour deux personnes ;
- une surface minimale de 33 m² pour trois personnes ;
- une surface minimale de 37 m² pour quatre personnes ;
- une surface minimale de 46 m² pour cinq personnes ;
- au-delà de cinq personnes, cette surface minimale est augmentée de 12 m² par personne supplémentaire.

Les locaux habitables doivent occuper une surface équivalente à au moins 70% de cette surface minimale.

Pour le calcul de la surface minimale, sont comptabilisées les surfaces au sol des locaux situés à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur sous plafond horizontal de 2,1 m minimum, ainsi que les surfaces des locaux mansardés jusqu'à 1,5 m de hauteur libre sous la toiture inclinée.

Pour les logements collectifs, les pièces

communes sont comptabilisées dans la surface du logement au *pro rata* des habitants résidant de manière permanente dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires.

§ 3 - Les locaux habitables doivent présenter une hauteur sous plafond horizontal d'au moins 2,3 m. Par dérogation, les chambres à coucher, les cuisines et les mezzanines doivent présenter une hauteur sous plafond horizontal d'au moins 2,1 m. Les WC, salle de bain, salle douche et cabinet de toilettes doivent présenter une hauteur sous plafond horizontal d'au moins 2,1 m. Les pièces, visées à l'alinéa 1^{er}, mansardées, ou situées sous une volée d'escalier doivent présenter une hauteur libre de 2,1 m minimum sur deux tiers de leur surface, à la condition que cette proportion ne nuise pas à l'utilisation normale de la pièce.

§ 4 - La circulation dans les couloirs et escaliers communs doit permettre un accès aisé au logement et une évacuation rapide des lieux en cas d'urgence. Les exigences minimales suivantes doivent être respectées :

1°/ le logement doit être accessible, soit directement depuis l'extérieur, soit par une cage d'escalier ou un couloir commun à plusieurs logements ; Il peut être dérogé à cette norme lorsque le logement est accessible par un local affecté à une autre fonction que le logement, pour autant que l'accès au logement soit garanti en permanence pour les habitants et leurs visiteurs.

2°/ les parties communes des logements collectifs doivent être accessibles par l'extérieur, une cage d'escalier ou un couloir commun.

3°/ sans préjudice de normes plus sévères éventuellement imposées pour l'immeuble par les services de prévention incendie, les couloirs communs doivent présenter une largeur libre minimale de 80 cm entre les listels et une hauteur libre minimale de 2 m. Les volées d'escaliers doivent présenter une largeur libre minimale de 70 cm et une hauteur libre minimale de 2 m.

4°/ les escaliers et paliers doivent être munis de gardes-corps stables et solides. L'usage privatif du logement doit être garanti par des portes munies d'une serrure en état de fonctionnement pour toutes les pièces privatives accessibles depuis l'extérieur ou les locaux communs, ainsi que pour la porte d'entrée de l'immeuble. Les portes d'entrée donnant accès au bien loué depuis l'extérieur, les cages d'escalier ou les couloirs communs doivent présenter des dimensions minimales de 80cm/200cm.

Article 5

§ 1^{er} - L'exigence d'équipement élémentaire prescrit par l'article 4, § 1^{er}, 3° de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, à l'eau chaude, aux installations sanitaires, à l'installation électrique, au chauffage, ainsi qu'au pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

§ 2 - En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'eau froide, le logement doit disposer d'un point d'eau potable privatif situé à l'intérieur du bien loué, et qui alimente un évier, muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées. Par dérogation à cette disposition, le logement collectif peut disposer d'un point d'eau potable commun, alimenté et raccordé de la même manière, et situé dans une cuisine commune, accessible en permanence. Dans une telle hypothèse, le point de puisage d'eau potable commun est réservé à l'usage de dix personnes au maximum,

résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail conclu avec chacun des locataires.

§ 3 - En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'eau chaude, le logement doit disposer d'un point de puisage d'eau chaude sanitaire situé à l'intérieur du bien loué. Ce point de puisage doit alimenter un évier, un lavabo, une douche ou une baignoire muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées. Il est relié :

1°/ soit à une installation centralisée de production et de distribution d'eau chaude sanitaire ;
2°/ soit à l'ensemble des équipements requis pour le placement d'un appareil de production d'eau chaude. Ce prééquipement comprend un raccordement électrique suffisant ou une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que des canalisations d'alimentation d'eau froide et de distribution d'eau chaude. Cette dernière disposition n'est pas d'application dans les logements collectifs qui doivent disposer d'un point de puisage d'eau chaude totalement équipé, qui peut être commun et qui est situé dans une salle de bain commune, une salle de douche commune ou un cabinet de toilette commun, accessibles en permanence. Ce point de puisage d'eau chaude alimente une baignoire, une douche ou un lavabo muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées. Dans une telle hypothèse, la salle de bain, la salle de douche ou le cabinet de toilette commun est réservé à l'usage de six personnes au maximum résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail avec chacun des locataires.

§4. Le logement de 28m² ou plus doit disposer d'une baignoire ou d'une douche située à l'intérieur du bien loué. Cet équipement muni d'un siphon et raccordée à un système d'évacuation des eaux usées est relié

1°/ soit à une installation centralisée de production et de distribution d'eau chaude sanitaire ;
2°/ soit à l'ensemble des équipements requis pour le placement d'un appareil de production d'eau chaude. Ce prééquipement comprend un raccordement électrique suffisant ou une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que des canalisations d'alimentation d'eau froide et de distribution d'eau chaude.

§ 5 - En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur les installations sanitaires, le logement doit disposer d'un WC privatif, raccordé à une installation d'évacuation des eaux et muni d'un mécanisme de chasse alimentée en eau courante, situé à l'intérieur du bien loué, dans un local réservé à cet usage, ou dans un cabinet de toilette, une salle de douche ou une salle de bain. Les logements collectifs doivent disposer d'un WC, qui peut être commun, et doit être situé dans un local réservé à cet usage et accessible en permanence. Dans une telle hypothèse, le WC commun est réservé à l'usage de six personnes au maximum résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail avec chacun des locataires.

§ 6 - En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'installation

électrique, le logement doit être équipé d'une installation électrique comprenant au moins un point lumineux commandé par un commutateur dans chacune des pièces, ainsi qu'une prise de courant dans chacun des locaux habitables. En outre, la pièce qui fait office de cuisine doit disposer d'une prise de courant supplémentaire, alimentée par un circuit séparé et permettant le raccordement d'un appareil électroménager lourd. Le logement doit disposer d'un compteur individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires. En toute hypothèse, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de protection de l'installation électrique doit être assuré.

§ 7 - En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur le chauffage, les locaux habitables, les salles de bain, salles de douche et cabinets de toilette doivent disposer :

1°/ soit, d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central ;

2°/ soit, de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage, c'est-à-dire soit une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, soit une alimentation électrique de puissance suffisante. Ces dispositifs doivent permettre le chauffage des locaux habitables à une température intérieure de +19°C par une température extérieure de -10°C, et des cabinets de toilette, salles de douche et salles de bain à une température intérieure de +22°C par une température extérieure de -10°C.

Par dérogation, les pièces faisant office exclusif de chambre à coucher peuvent être dépourvues d'installation de chauffage.

§ 8 - En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur le pré-équipement requis pour permettre l'installation d'équipements de cuisson des aliments, le logement doit comporter, dans la pièce faisant office de cuisine, l'ensemble des équipements requis, c'est à dire une alimentation de gaz ou une alimentation électrique de puissance suffisante permettant l'installation d'un appareil électroménager pour cuire les aliments. Dans l'hypothèse d'une alimentation électrique, celle-ci vient en complément de l'équipement électrique minimal décrit au §3.

Les logements collectifs doivent disposer d'un équipement permettant la cuisson des aliments, qui peut être commun. Dans cette hypothèse, un appareil électroménager adéquat, en bon état de fonctionnement, doit être installé dans la cuisine commune accessible en permanence.

Article 6

Le Ministre chargé du Logement exécute le présent arrêté.

§1^{er} Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juillet 2004.

§2. L'article 5, §4 entre en vigueur au 1^{er} janvier 2010.