

Exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements : coordination officielle¹

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

2° Service d'Inspection régionale du Logement : la Direction de l'Inspection régionale du Logement créée, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, par l'article 8 du Code ;

3° Locaux habitables : les pièces et espaces du logement destinés aux besoins essentiels de la vie quotidienne, à savoir le sommeil, la préparation et la prise des repas et le séjour ;

4° 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° Logement collectif : le logement situé dans un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et d'un ou plusieurs espaces communs collectifs destinés à la préparation des repas, au séjour ou à la toilette, à l'exclusion des logements de ce type dont les normes relatives aux bâtiments sont réglées par une autre législation particulière;

6° et 7°: abrogés

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

9° Logement d'étudiant : petit logement individuel ou logement collectif dont la vocation principale est le logement d'étudiants.

Art.1bis. Le respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement 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 de l'Inspection régionale du Logement.

Art. 2. § 1^{er}. L'exigence de sécurité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1^{er}, 1°, du Code, comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts.

¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (MB 19 septembre 2003) modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 (MB 3 avril 2006)

§ 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 dans les mêmes conditions de 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.

8° les menuiseries intérieures et extérieures ainsi que leurs éventuelles parties vitrées.

§ 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 dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception de l'installation électrique intérieure au logement par un organisme agréé par les autorités compétentes.

§ 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 dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception par un organisme agréé par les autorités compétentes.

En toute hypothèse, les chauffe-eau au gaz ne disposant pas d'une évacuation de gaz brûlés vers l'extérieur, sont interdits à l'exception des appareils d'un débit de cinq litres par minute, munis d'un dispositif de contrôle de l'atmosphère de type A1as, installés dans une cuisine.

Que le compteur soit commun à plusieurs logements ou privatif, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de coupure de gaz doit être assuré.

§ 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.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de réception par un organisme agréé par les autorités compétentes ou, pour les appareils, d'une attestation d'entretien.

§ 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 odeurs permanentes et incompatibles avec une jouissance normale du bien aussi bien dans le logement lui-même, que dans les communs et les abords.

Art. 3. § 1^{er}. L'exigence de salubrité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1^{er}, 2^o, du Code, comprend des normes minimales relatives à l'humidité, aux parasites, à l'éclairage et à la ventilation.

§ 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, consistant en des taches, boursouflures 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, d'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° 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, volatiles ou rongeurs, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants.

La présence des champignons, parasites, insectes, volatiles 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:

1° les chambres à coucher, et les pièces destinées au séjour et à la prise des repas doivent disposer d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée d'un vitrage, qui permet de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel;

2° Cet éclairage est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre est égale ou supérieure à 1/12 de la surface du plancher.

Pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre de l'une des pièces en façade est égale ou supérieure à 1/10 de la surface du plancher des deux pièces considérées.

Pour les locaux habitables dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre ou de la partie de celle-ci située au dessus du niveau du terrain adjacent est supérieure ou égale à 1/10 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°, l'exigence est considérée être remplie si 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, et 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, 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 comme chambre à coucher.

§ 6. Les châssis des fenêtres assurant l'éclairage et la ventilation du logement doivent être en bon état et permettre une ouverture et une fermeture aisée, ainsi qu'une bonne étanchéité à l'eau en position fermée ; leur vitrage doit être en bon état.

Art. 4. § 1^{er}. L'exigence de salubrité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1^{er}, 2°, du Code, 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.

Cette surface minimale est ramenée à 12m² pour une personne et à 18m² pour deux personnes pour les logements meublés et les logements d'étudiant.

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. Le logement doit présenter une hauteur sous plafond horizontal suffisante permettant son occupation sans risque.

Cette hauteur est réputée suffisante lorsqu'elle est égale ou supérieure à 2,3 m pour les pièces de séjour, et à 2,10m pour les autres pièces du logement.

Les pièces mansardées ou situées sous une volée d'escalier sont réputées conforme lorsqu'elles présentent une hauteur libre de 2,1 m minimum sur la moitié 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° les couloirs communs, escaliers et les portes d'entrée donnant accès au bien loué et à l'immeuble dans lequel il est situé doivent permettre un accès aisé au logement et une évacuation rapide en cas d'urgence.

Sans préjudice de normes plus sévères éventuellement imposées pour l'immeuble par les services de prévention incendie, cette exigence est réputée atteinte lorsque ces éléments présentent une largeur libre utile minimale de 80 cm et une hauteur libre minimale de 2 m.

Cette largeur libre utile est ramenée à 70 cm pour les volées d'escaliers

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.

Art. 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 pré-équipement 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. [à partir du 1^{er} janvier 2010] Le logement de 28 m² 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 raccordé 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 pré-équipement 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, le logement doit disposer d'une prise de courant supplémentaire, protégée par un disjoncteur de 16 ampères.

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 du logement à une température suffisante

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 § 6.

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.

§ 9. Chaque logement doit disposer d'une sonnette individuelle.

Exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location²

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° Pièce : l'espace du logement séparé des autres espaces par des cloisons allant du plancher au plafond.

2° Chemin d'évacuation : l'ensemble des pièces que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à la porte donnant vers l'extérieur du logement;

3° BOSEC : Belgian Organisation for Security Certification. Organisme de certification pour les détecteurs de fumées agréé par le Service public fédéral des Affaires économiques.

Art. 2. Chaque pièce du chemin d'évacuation des logements mis en location doit être pourvue d'un détecteur de fumée certifié par BOSEC ou par un organisme européen agréé similaire.

Le détecteur de fumée ne peut être du type ionique et doit être muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de plus de cinq ans incorporée ou être relié au circuit électrique (220 V). Dans le dernier cas, une batterie de secours doit être prévue afin de garantir le bon fonctionnement de l'appareil en cas de panne de courant.

Ces détecteurs doivent être montés dans les règles de l'art, telles que prévues à l'annexe I^{re}.

Art. 3. Il incombe au bailleur de supporter les coûts d'achat et d'installation des détecteurs.

Il incombe au bailleur de supporter le coût de remplacement du détecteur au terme de la validité de la batterie annoncée par le fabricant ou lorsque le locataire établit et avertit le bailleur par lettre recommandée que la batterie est déchargée prématurément ou qu'il y a un dysfonctionnement.

En tout état de cause, il incombe au bailleur de remplacer le détecteur au plus tard dix ans après son installation initiale.

² Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location (MB 5 mai 2005)

Art. 4. A titre transitoire, les bailleurs qui démontrent qu'ils ont installé, avant la date de publication du présent arrêté, des détecteurs de fumée qui ne répondent pas aux conditions de l'article 2 du présent arrêté peuvent maintenir ceux-ci jusqu'à la date de remplacement de l'appareil (dix ans après installation) et au plus tard jusqu'au 1^{er} janvier 2010.