

FORMATION

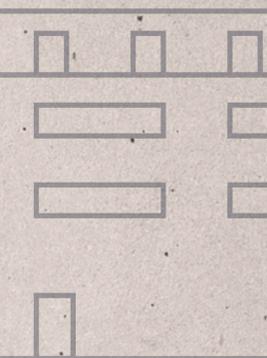


BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



CONFORMITÉ DES LOGEMENTS, EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'ÉQUIPEMENT



Au programme

1. La Direction de l'Inspection régionale du Logement
2. Bases légales et réglementaires – Aspects procéduraux
3. Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement
4. Conseils pratiques
5. La cellule Recherche
6. La cellule Sociale
7. Modifications du Code (entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2024)

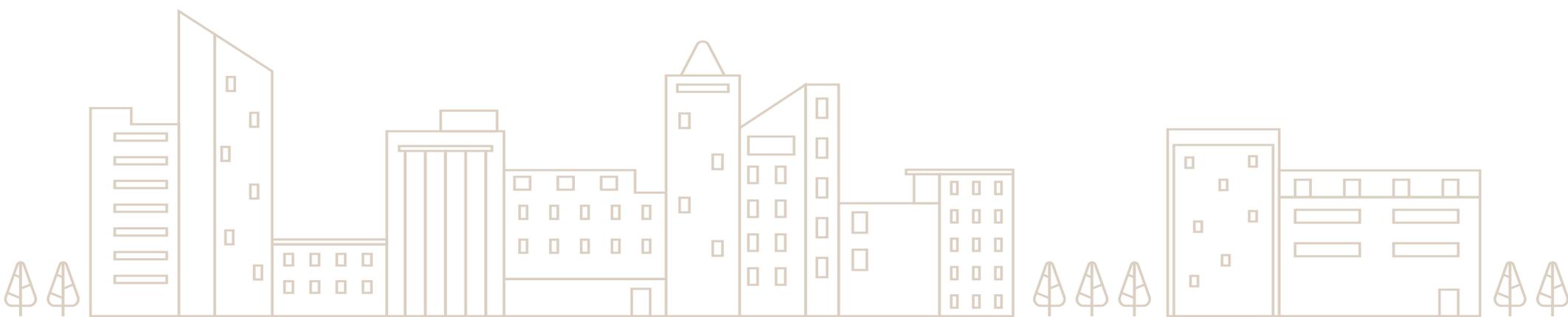




BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

1. Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL)



Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL)

La DIRL a vu le jour le 1/07/2004.

Une de ses missions est de **contrôler le respect des normes** fixées par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution.

Pour cela, elle dispose de :

- ✓ 4 cellules d'enquête (4 architectes et 13 inspecteurs dont 2 pour la cellule recherche)
- ✓ 1 cellule juridique
- ✓ 1 cellule administrative
- ✓ 1 cellule comptable
- ✓ 1 cellule sociale (6 assistantes sociales)

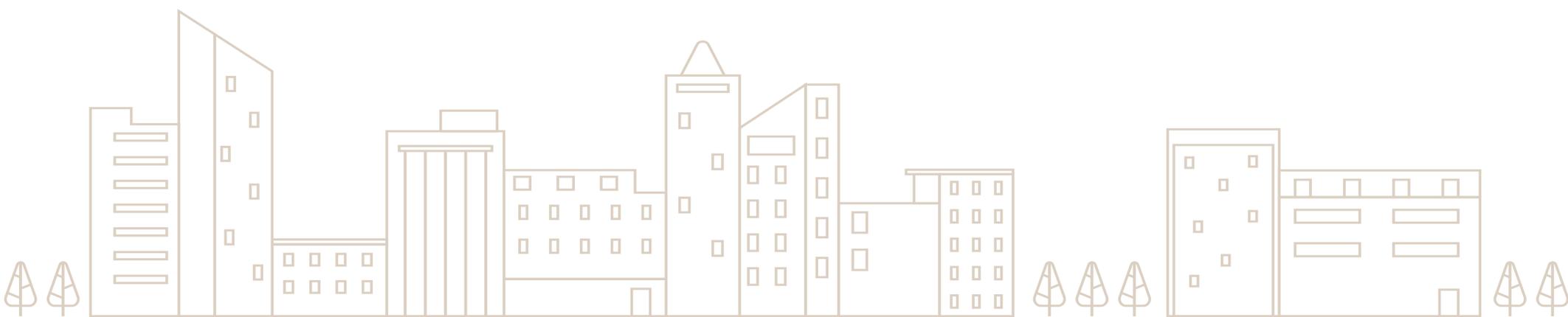
Par ailleurs, la DIRL est compétente pour lutter contre les **discriminations au logement** depuis 2019 ainsi que pour **indemniser les bailleurs dans le cadre du moratoire hivernal** depuis 2023.



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

2. Bases légales et réglementaires – Aspects procéduraux



Procédure : Bases légales

Les missions et procédures sont décrites par le Code bruxellois du Logement (plus spécifiquement par ses articles 4 à 14 et 219 - voir l'Ordonnance du 17 juillet 2003, modifiée notamment par les Ordonnances du 11 juillet 2013 et du 4 avril 2024)

► Art. 4

§ 1er. Les logements doivent respecter les exigences suivantes :

- 1° **l'exigence de sécurité élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz et le chauffage;
- 2° **l'exigence de salubrité élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

Procédure : Bases légales

3° **l'exigence d'équipement élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Sans préjudice de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, le Gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences.

▶ **Art. 6.**

Le service d'inspection régionale du Service public régional de Bruxelles a pour mission de **contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements** visés à l'article 4 et de délivrer les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 9.

▶ **Art. 7.**

Décrit les **procédures d'enquête** (mise en demeure, interdiction à la location, ...)

Procédure : Bases légales

▶ **Art. 8.**

Décrit certaines **conséquences de l'interdiction à la location**

▶ **Art. 10.**

Décrit la procédure d'**amende administrative**

▶ **Art. 219.**

Etat du bien loué

§ 1er. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10. Cette condition s'apprécie à tout moment.

Procédure : Bases réglementaires (normes)

▶ **Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement :**

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, modifié par l'AGRBC du 9 mars 2006

NEW : à partir du 1^{er} janvier 2026, entrera en vigueur l'Arrêté du 30 novembre 2023, en remplacement de l'arrêté précité

▶ **Prévention incendie :**

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

NEW : à partir du 1^{er} janvier 2025, entrera en vigueur l'Arrêté du 28 septembre 2023, en remplacement de l'arrêté précité

Logements contrôlés par la DIRL et modes d'intervention

Tous les logements mis en location en Région de Bruxelles-Capitale, qu'ils soient privés ou publics.

► Modes d'interventions

- ✓ Plainte
- ✓ Initiative
- ✓ Avertissement de non-conformité aux normes (suppression à partir du 1/11/2024)
- ✓ Attestation de contrôle de conformité
- ✓ Label logement étudiant
- ✓ Collaboration avec le Parquet / Police
- ✓ **A partir du 1/11/2024 :**
 - certificat de conformité
 - suite à la résolution judiciaire du bail pour non-respect des exigences élémentaires

Visite d'un logement

► Comment se déroule une visite ?

01

Introduction du dossier au guichet, via le site, par courrier ou e-mail

02

Analyse de la recevabilité du dossier

03

Distribution des dossiers aux inspecteurs

04

Planification de la visite

05

Visite sur place

06

Rédaction du rapport par les inspecteurs (et estimation de l'amende administrative)

07

Validation du rapport par la hiérarchie

08

Signature de la décision par le fonctionnaire dirigeant

09

Envoi des courriers aux intervenants du dossier

10

Observations (ou recours) et entretien technique avec le bailleur

Décisions possibles



Logement conforme



Mise en demeure d'effectuer les travaux dans un délai de 12 mois (prolongeable de 12 mois maximum, en cas de circonstances indépendantes de la volonté du bailleur)



Interdiction à la location du logement :

- Immédiate s'il y a mise en péril de la sécurité ou de la santé des occupants
- Après visite de contrôle si les travaux ne sont pas réalisés dans les délais
- Sur comportement du bailleur (en cas d'initiative)



Logement réputé conforme

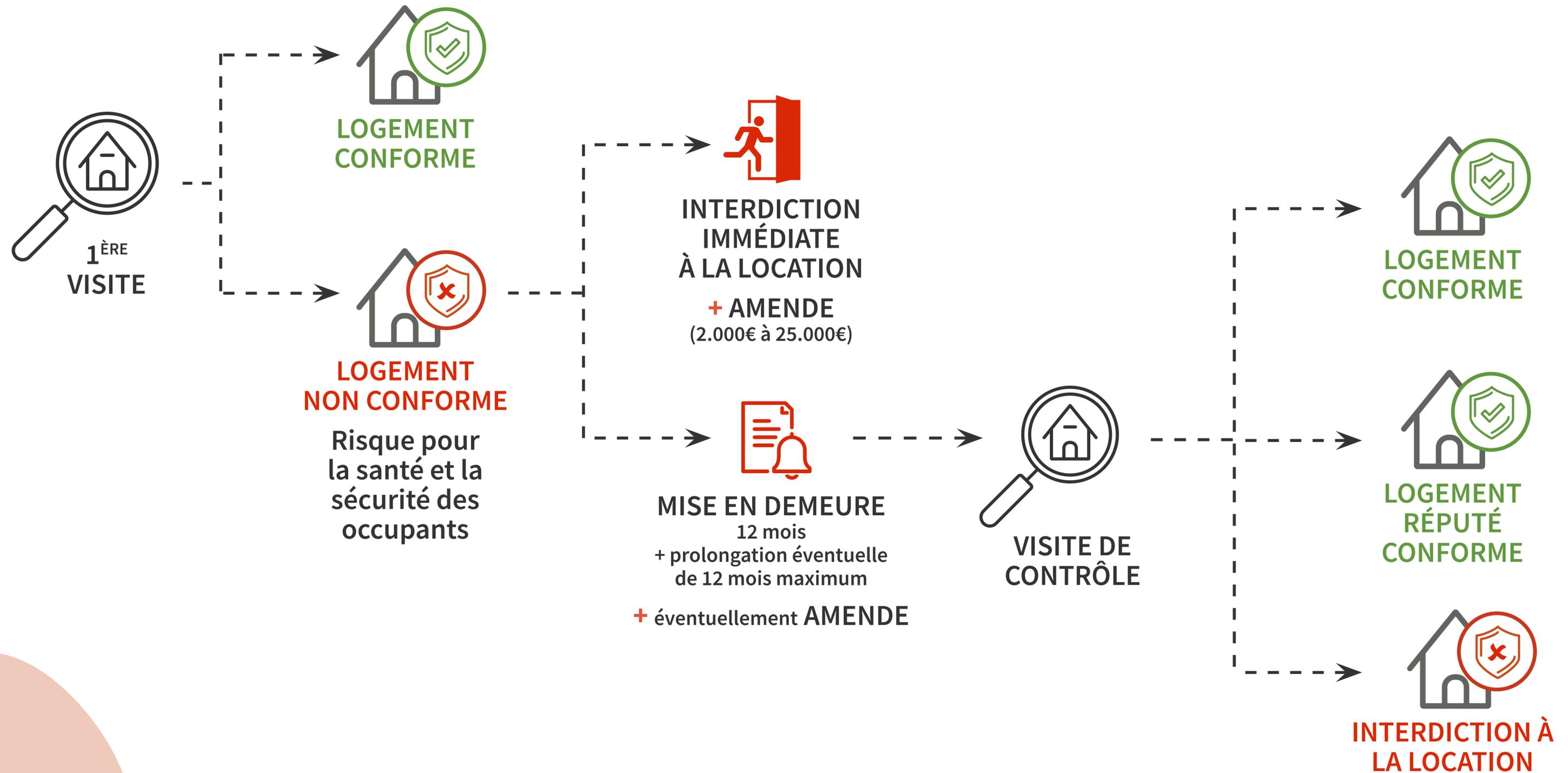


Classement du dossier sans suite



Estimation d'amende (de 2.000€ à 25.000€ par logement) qui peut être doublée en cas de récidive dans les 5 ans de la part du même bailleur

Procédures



Visites de la DURL : quelques chiffres

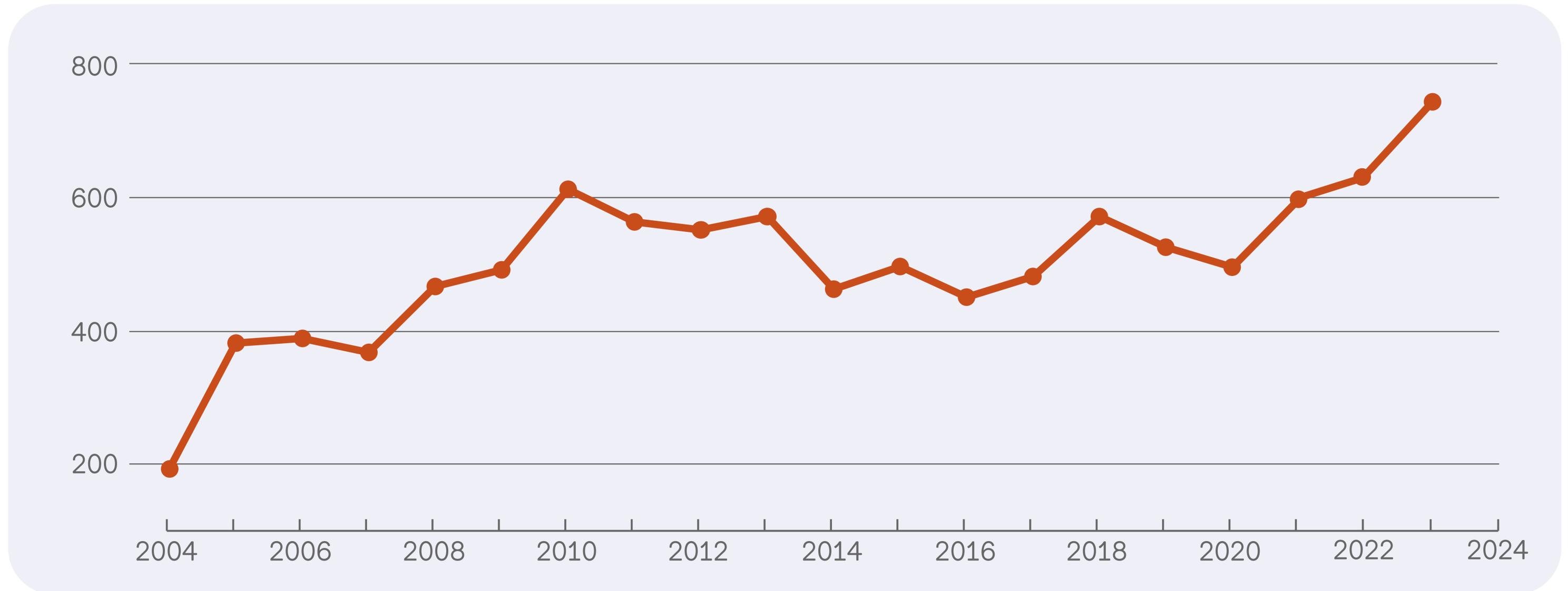
Procédures	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Plaintes	575	526	493	598	621	746
Attestations de contrôle de conformité	244	289	236	262	302	340
Initiatives	30	32	34	97	122	124
Avertissements de non-conformité	5	135	44	341	145	30
Total	854	982	807	1.298	1.190	1.240

Visites de la DIRM : quelques chiffres

Décisions	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mise en demeure	358	333	214	363	369	456
Logement conforme après travaux	127	152	96	127	216	201
Interdiction immédiate	161	165	98	135	148	145
Interdiction après revisite	110	148	83	109	172	137
Interdiction sur comportement du bailleur	26	23	0	0	0	0
Délivrance attestation de contrôle	142	176	102	161	162	233
Refus attestation de contrôle	95	82	64	87	126	100

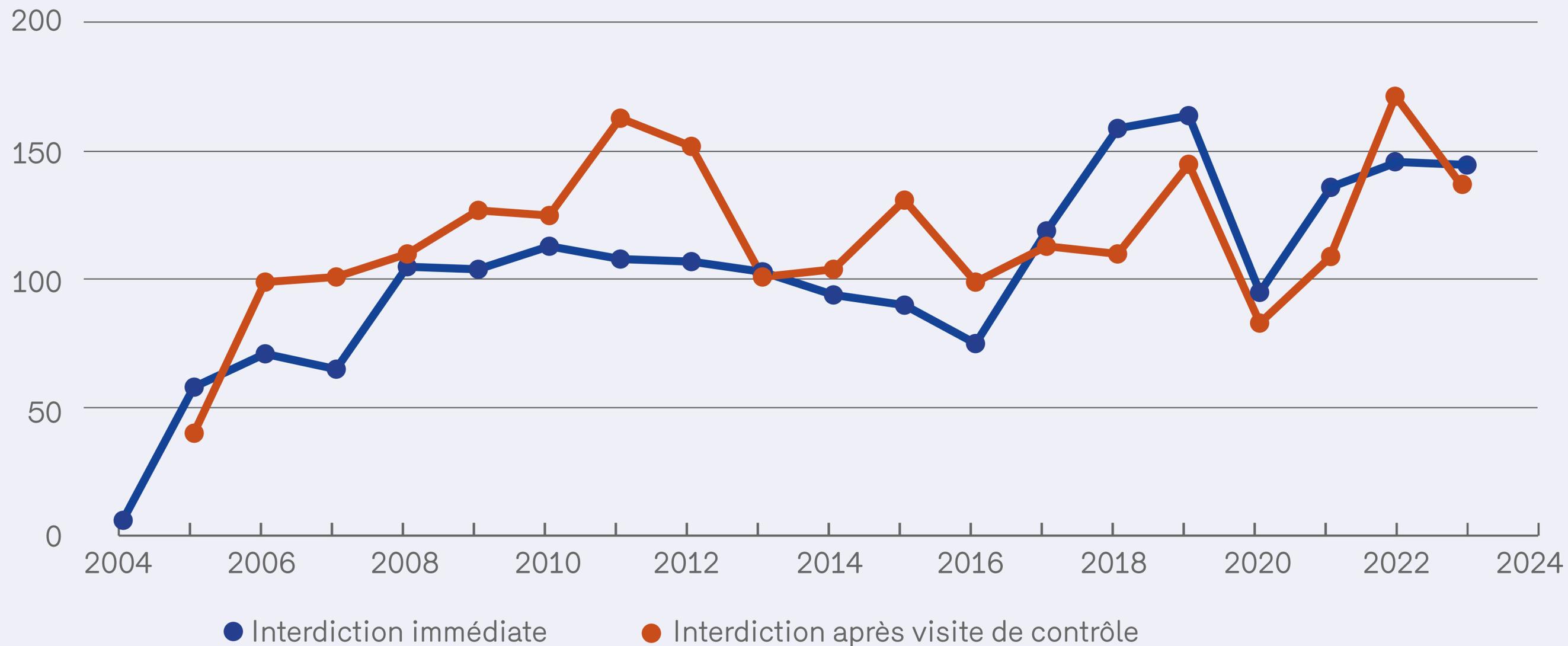
Visites de la DIRM : quelques chiffres

► Evolution du nombre de plaintes



Visites de la DIRM : quelques chiffres

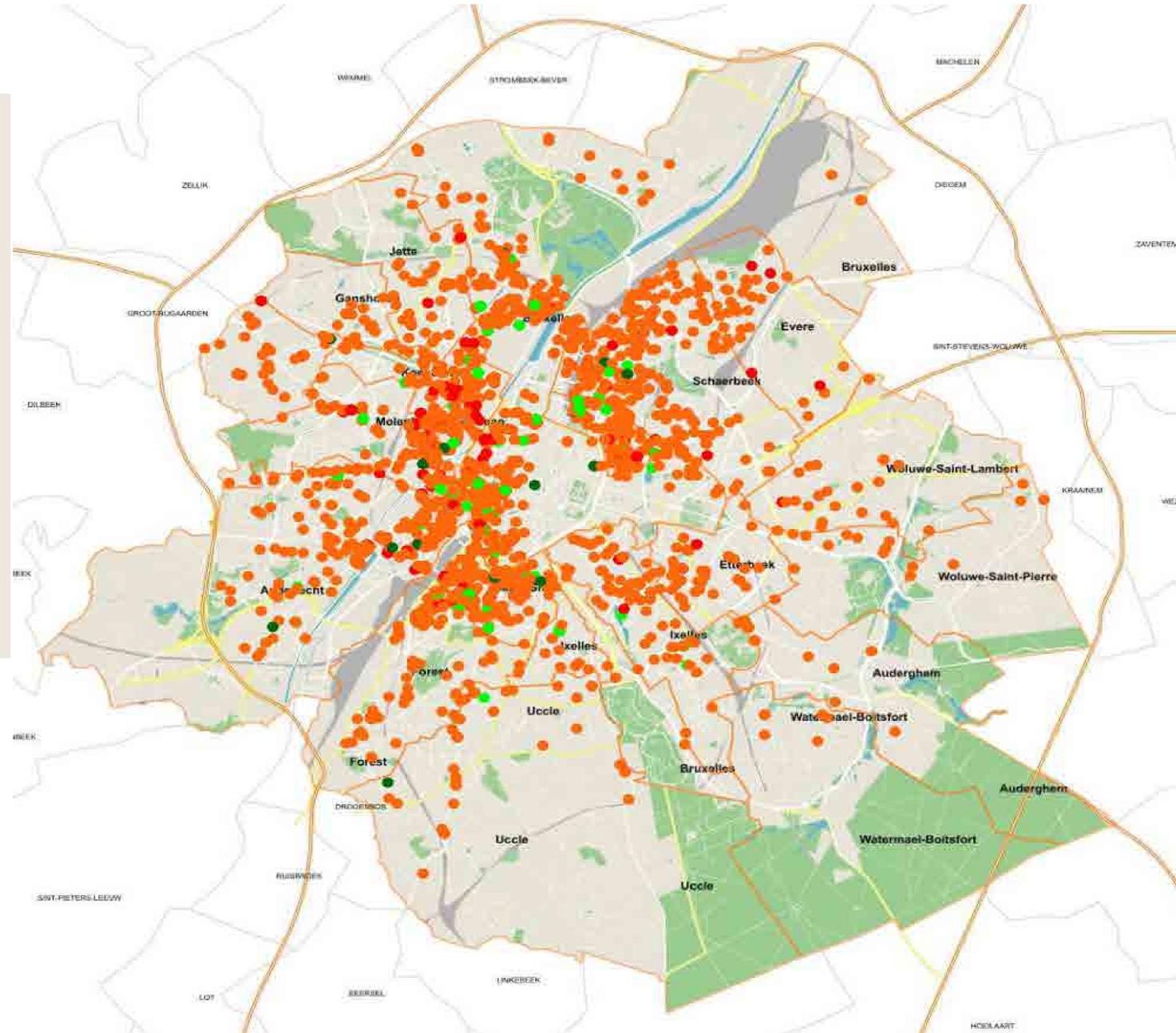
► Evolution du nombre d'interdictions à la location



Visites de la DURL : quelques chiffres



**2357 INTERDICTIONS
AU 15/04/2024**

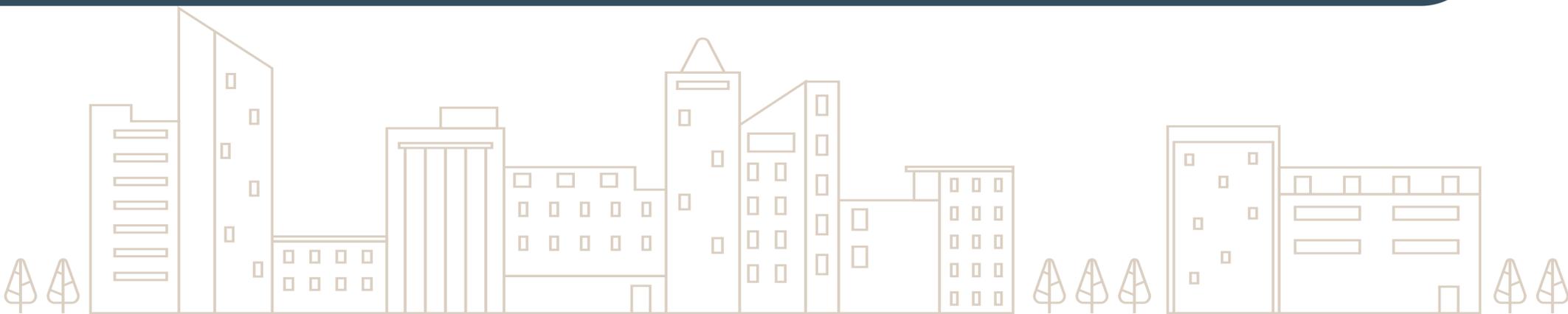




BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

3. Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement

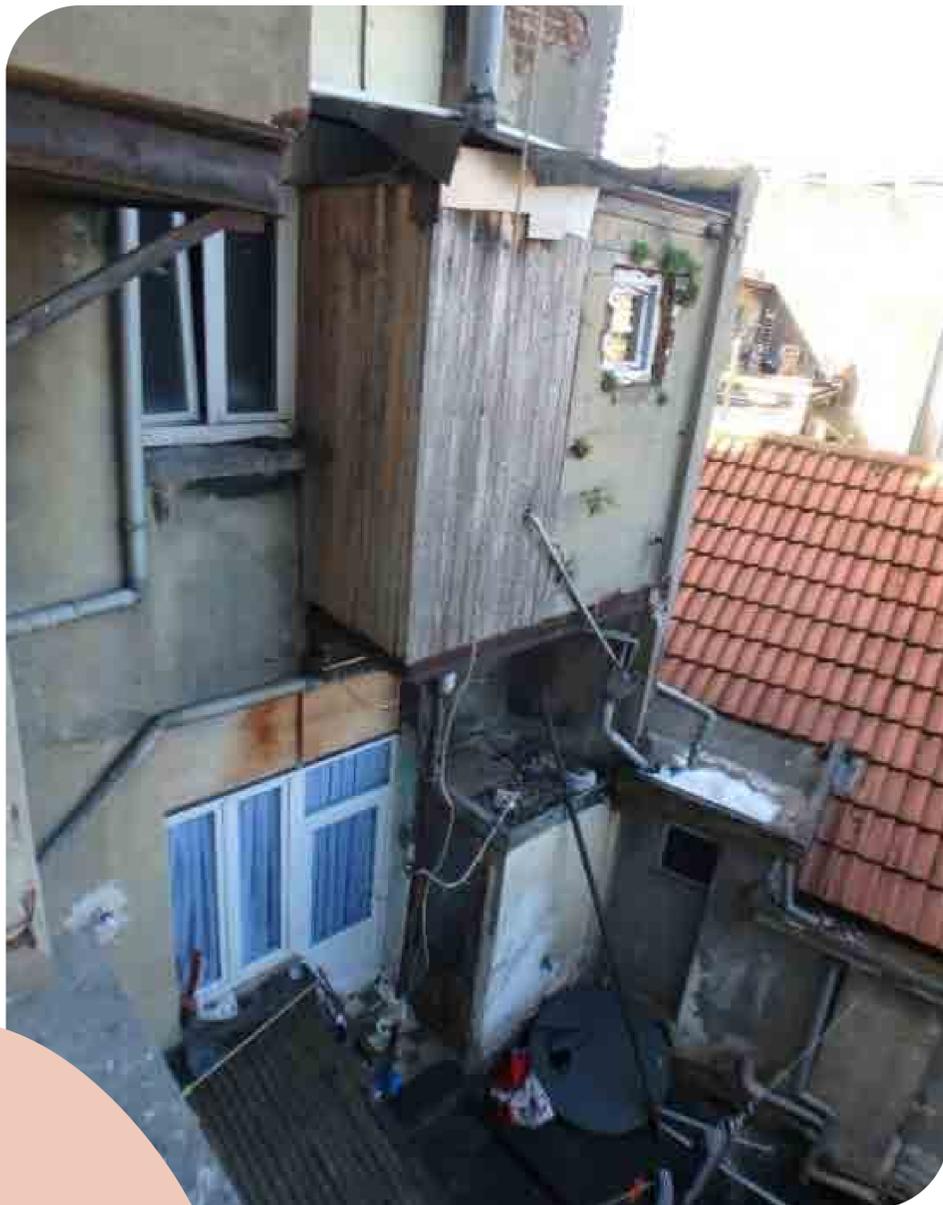


Normes à respecter dans un logement mis en location



Exigences minimales DE SÉCURITÉ

► Stabilité



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.

Exigences minimales DE SÉCURITÉ

► Stabilité - à partir de 2026



La stabilité est remplacée par l'état constructif.

► La liste d'éléments à contrôler est précisée :

1. Éléments de façade
2. Revêtements de sol
3. Plafonds, murs et cloisons
4. Garde-corps et mains-courantes
5. Mezzanines et accessoires
6. Mobilier intégré

Ces éléments sont **appréciés par rapport à un éventuel risque pour la sécurité des personnes** (occupants et passants), pas par rapport à la qualité des finitions ou à l'esthétique.

Exigences minimales DE SÉCURITÉ

▶ Electricité



Les installations électriques de l'immeuble doivent :

- ▶ permettre d'habiter en sécurité dans le logement ;
- ▶ permettre de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords ;
- ▶ présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations.

Si l'enquête menée par la DIRL permet de présumer de la dangerosité de l'installation :

- ▶ une **attestation de conformité** de l'installation électrique intérieure au logement doit être délivrée par un organisme agréé par les autorités compétentes.

Exigences minimales DE SÉCURITÉ

► Installations de 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 ;
- permettre de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords ;
- ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

Si l'enquête menée par la DIRL permet de présumer de la dangerosité de l'installation :

- une **attestation de conformité** de cette installation doit être délivrée par un organisme agréé par les autorités compétentes.

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.

Exigences minimales DE SÉCURITÉ

► Installations de Gaz - à partir de 2026

► Interdiction des appareils de type A



► Fortes restrictions à l'usage d'appareils de type B :

- Interdiction dans les chambres à coucher
- Dans les autres locaux, leur maintien n'est possible que s'ils sont totalement conformes
- S'ils ne sont pas conformes, un démontage et un remplacement s'imposent



Exigences minimales DE SÉCURITÉ

► Installations de chauffage (et, à partir de 2026, de production d'eau chaude)



Les installations de chauffage 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.

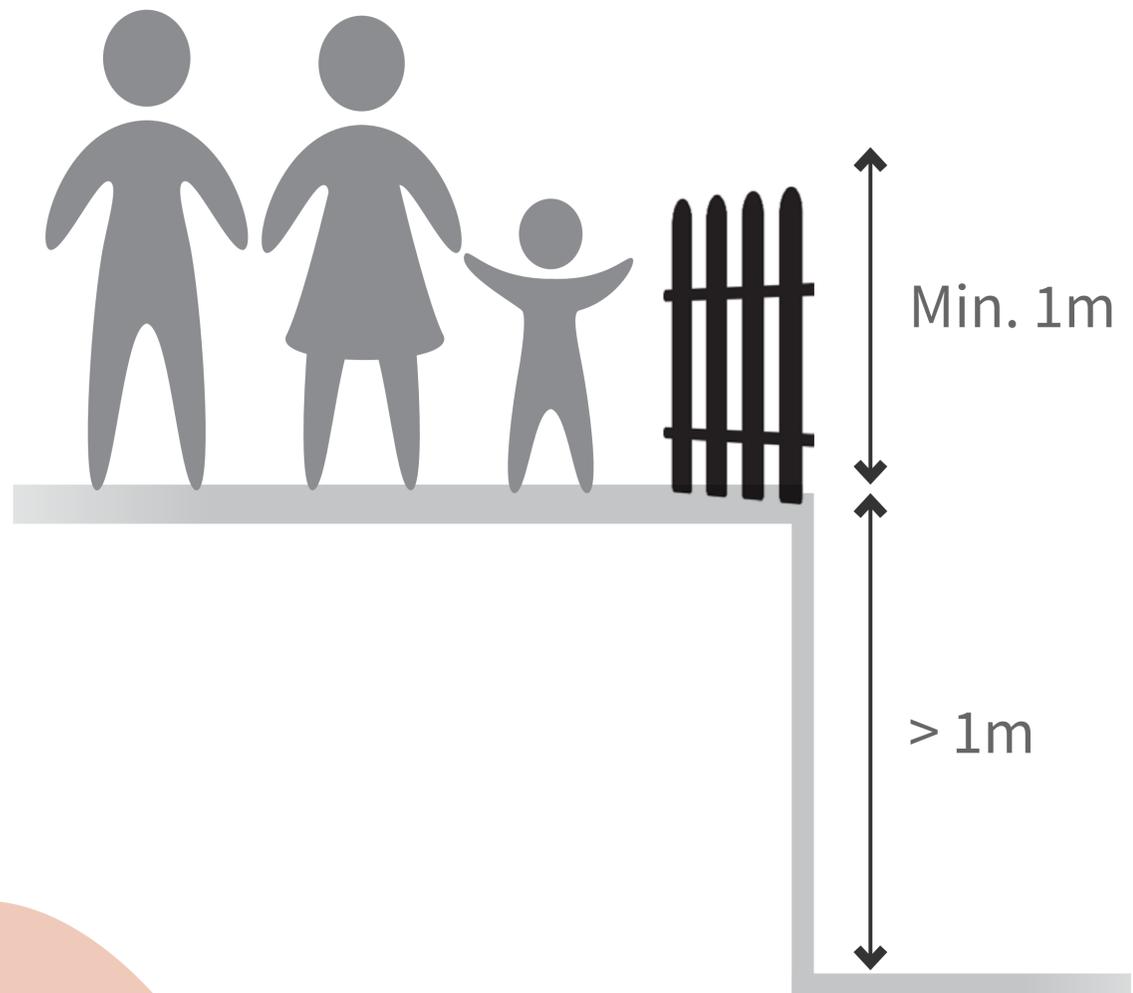
Si l'enquête permet de présumer la dangerosité de l'installation :

- celle-ci 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.

A partir de 2026, l'exigence visera aussi les installations de production d'eau chaude sanitaire.

Exigences minimales DE SÉCURITÉ

▶ Garde-corps - à partir de 2026



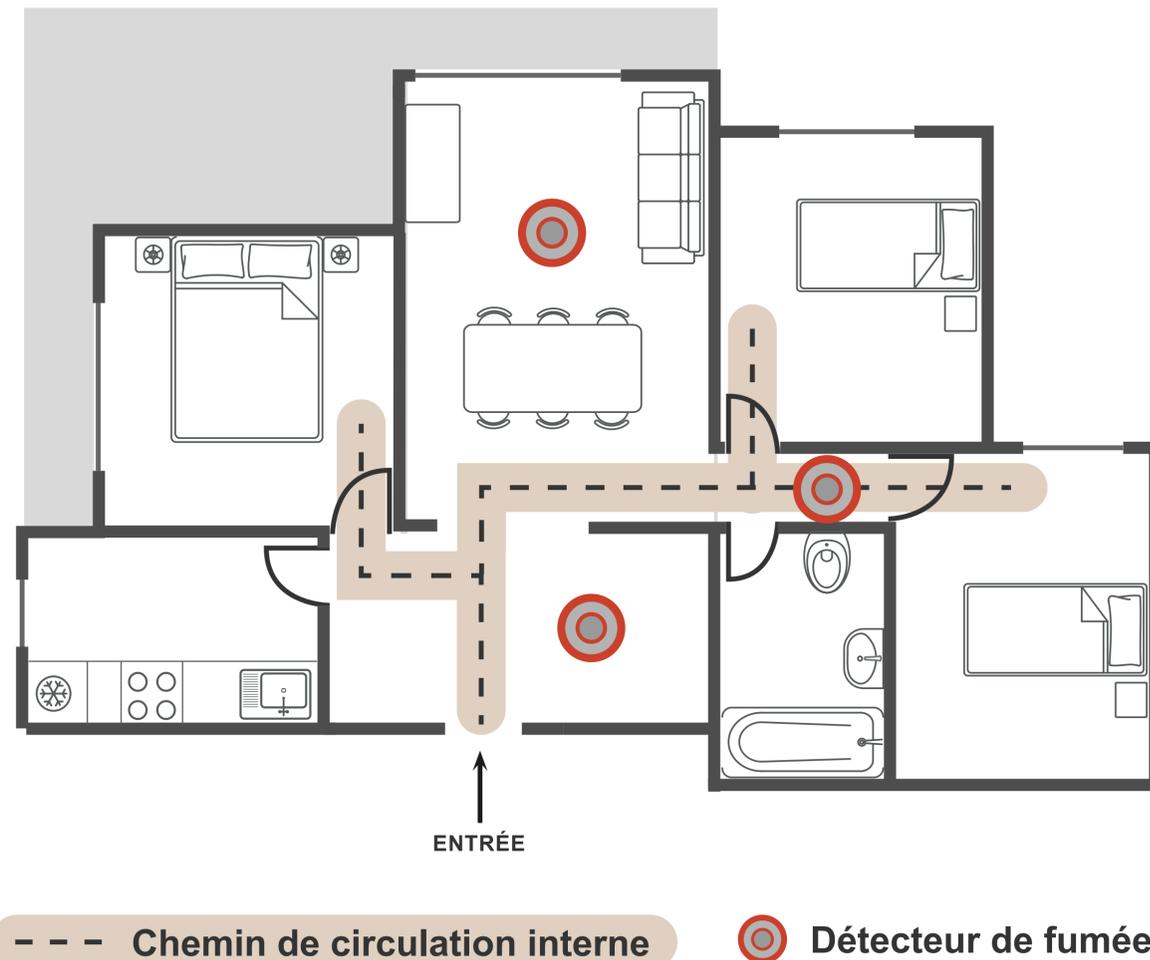
- ▶ Les escaliers
- ▶ les paliers
- ▶ les balcons
- ▶ les baies de fenêtre
- ▶ les mezzanines
- ▶ et plus généralement toute surface de plancher accessible à des personnes,

jouxtant un dénivelé de plus d'1 m doit être équipé d'un garde-corps stable et solide permettant de prévenir une chute fortuite.

Sans préjudice d'autres normes en vigueur, la **hauteur du garde-corps** est réputée suffisante lorsqu'elle atteint **1 m**.

Exigences minimales DE SÉCURITÉ

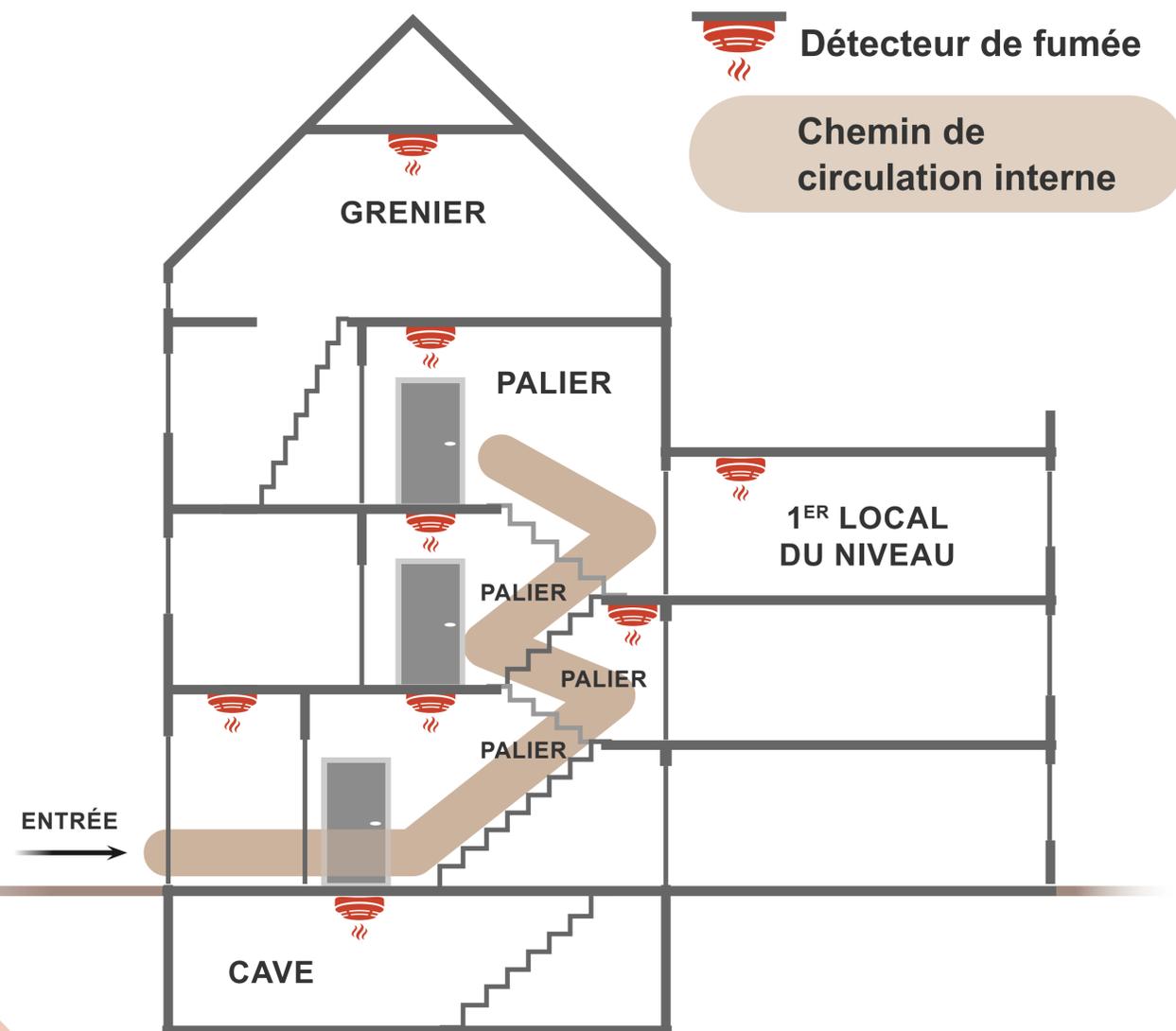
▶ Détecteurs de fumée - à partir de 2025



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.

Exigences minimales DE SÉCURITÉ

► Détecteurs de fumée - à partir de 2025



Si l'habitation s'étend sur plusieurs étages, (maison unifamiliale, duplex ou triplex par exemple) au moins un détecteur de fumée par niveau doit être placé.

Il doit être placé sur le palier ou dans la première pièce par laquelle on accède à l'étage.

Si au moins 4 détecteurs de fumée doivent être placés dans votre logement :

- il faut que ceux-ci soient interconnectés.

Exigences minimales DE SALUBRITÉ

► Humidité permanente



Le logement 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.

Il existe 3 types d'humidité :

- 1. l'humidité d'infiltration** 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. l'humidité ascensionnelle** dans les murs ou les sols ;
- 3. l'humidité de condensation** (permanente), résultant de la conformation du bâtiment.

Exigences minimales DE SALUBRITÉ

► Parasites



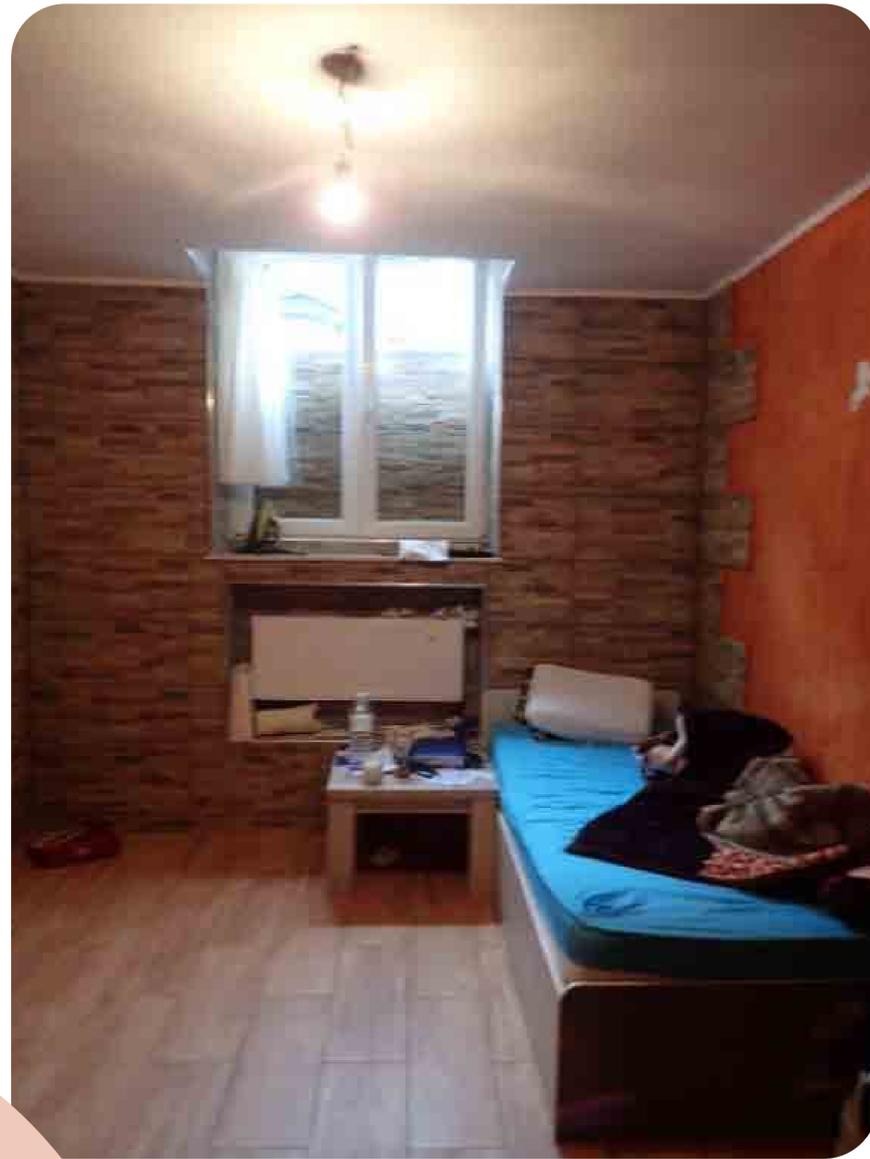
Les communs et les abords ne doivent pas présenter d'attaques par champignons, parasites, insectes, volatiles ou rongeurs, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants.

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.



Exigences minimales DE SALUBRITÉ

► Eclairage naturel



Les chambres, séjour et salle à manger 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.

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**.

Exigences minimales DE SALUBRITÉ

► Ventilation



Les locaux habitables, les salles de bain, salles de douche, cabinets de toilette ou WC **doivent disposer d'une ventilation de base** réalisée :

- 1. par une fenêtre** donnant sur l'air extérieur;
- 2. par une évacuation de l'air vicié** réalisée par un orifice obturable donnant sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur;
- 3. 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.
 - 75 m³/heure pour un living
 - 50 m³/heure pour une cuisine, une salle de douche ou salle de bain
 - 25 m³/heure pour une chambre, WC

Exigences minimales DE SALUBRITÉ

► Ventilation



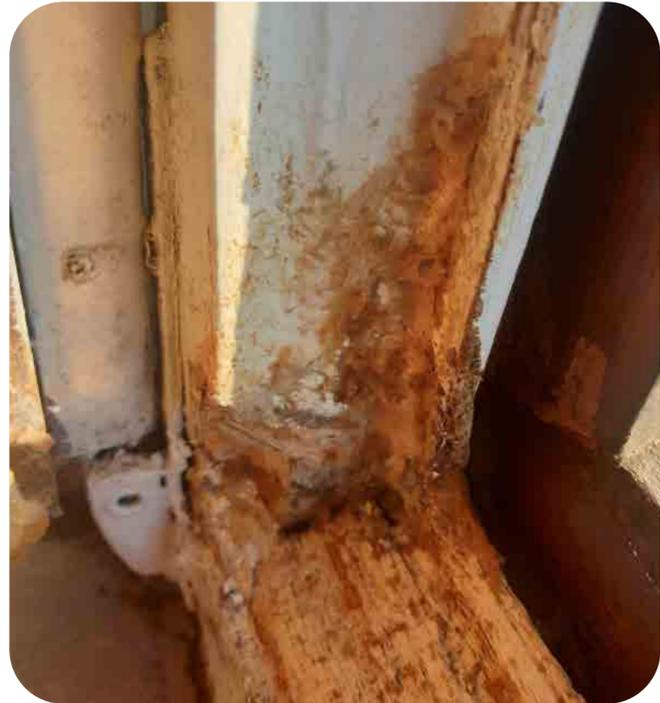
L'apport d'air frais, équivalent au débit de l'air évacué, doit être assuré.

La hotte d'une cuisine n'est pas considérée comme un dispositif de ventilation de base du local.

2026 : intégration de la VMC et protection contre les intrusions

Exigences minimales DE SALUBRITÉ

► Châssis de fenêtre



Les châssis des fenêtres assurant l'éclairage et la ventilation du logement doivent :

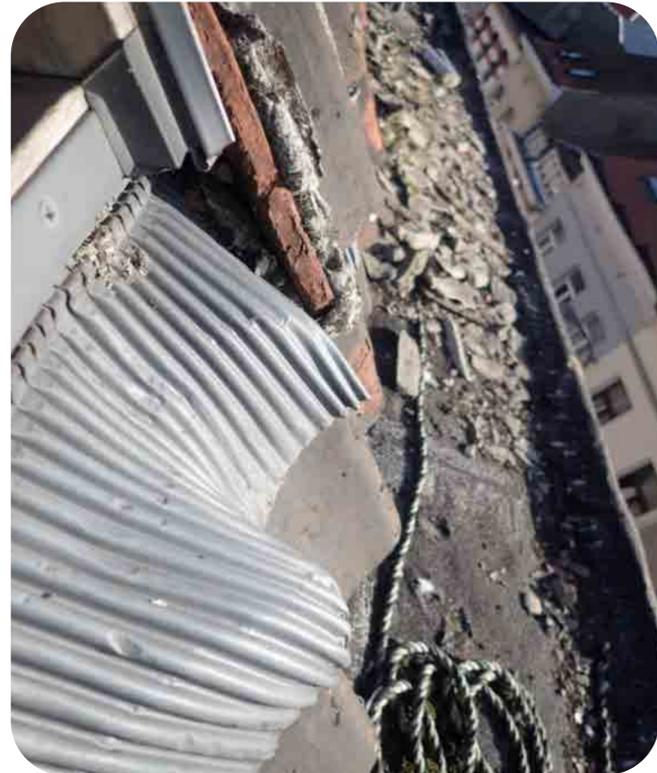
- être en bon état
- permettre une ouverture et une fermeture aisée,
- avoir une **bonne étanchéité à l'eau** (en position fermée).

Leur vitrage doit être en bon état.

Ajout pour 2026 : Les resserrages intérieurs et extérieurs doivent être complets et étanches.

Exigences minimales DE SALUBRITÉ

► Raccordements aux égouts et évacuations des eaux usées



L'immeuble doit comporter un système d'évacuation des eaux usées, des eaux vannes et des eaux pluviales.

L'ensemble des canalisations, dispositifs de stockage ou de visite, en ce compris le branchement à l'égout public, aussi bien dans le logement lui-même, que dans les communs et les abords doivent :

- être maintenus en bon état
- assurer un fonctionnement sûr, étanche et sans odeurs permanentes et incompatibles avec une jouissance normale du bien.

Exigences minimales DE SALUBRITÉ

► Surface minimale



Elle est 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 :

- 18 m² pour 1 personne ;
- 28 m² pour 2 personnes ;
- 33 m² pour 3 personnes ;
- 37 m² pour 4 personnes ;
- 46 m² pour 5 personnes ;
- au-delà de 5 personnes, +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.

Exigences minimales DE SALUBRITÉ

► Surface minimale



Pour les **logements collectifs**, les pièces communes sont comptabilisées au **prorata du nombre d'habitants**.

Les locaux habitables doivent représenter **70% de la surface**.

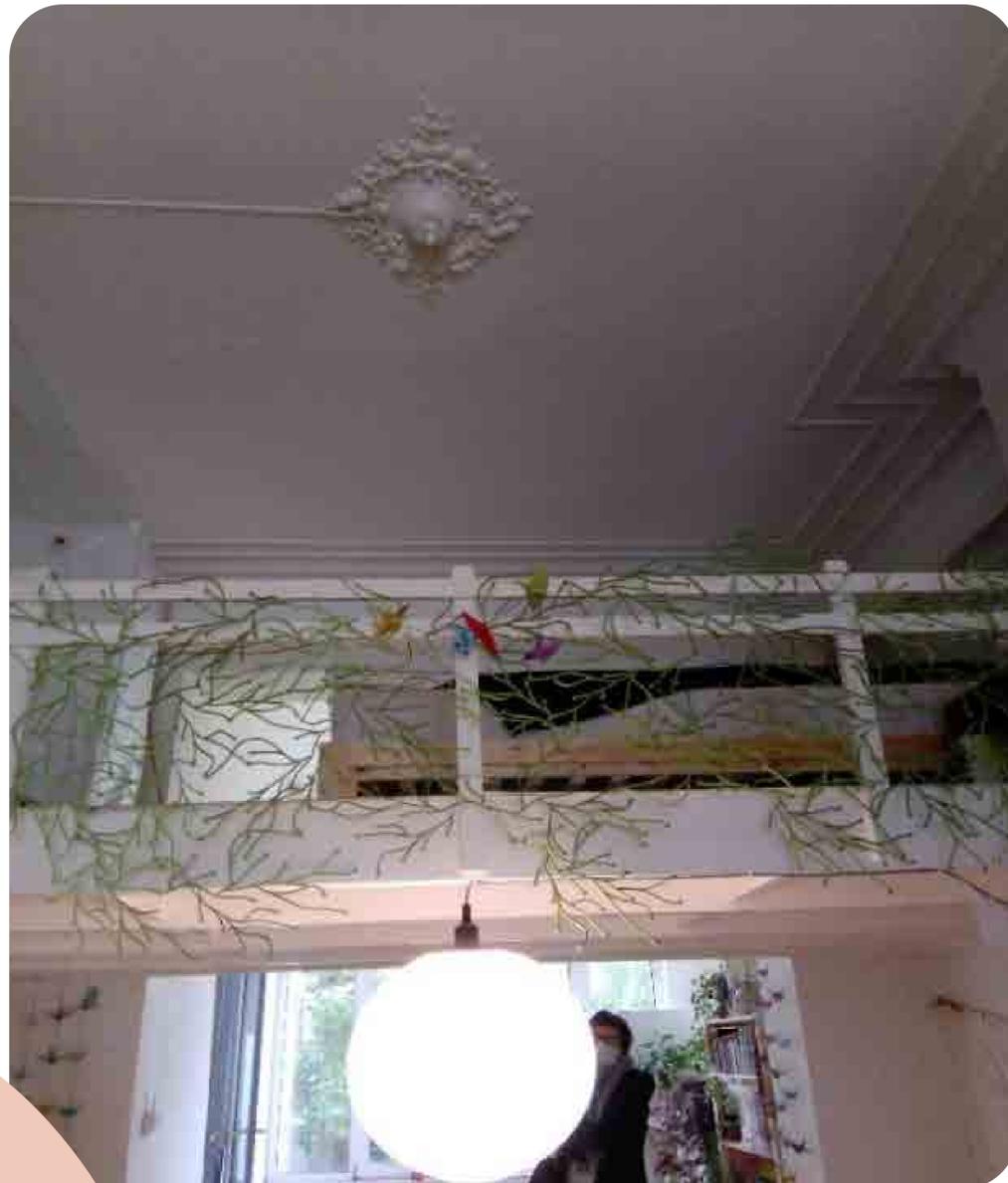
La surface est calculée à partir de **2,10m de hauteur sous plafond** ou **1,50m dans les locaux sous plafond en pente**.

2026 :

- 18 m² - 28 m² – 38 m² + 10 m²/personne supplémentaire
- Suppression de l'exception pour les logements meublés

Exigences minimales DE SALUBRITÉ

► Hauteur sous plafond



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,**
- à **2,1 m pour les autres pièces du logement.**

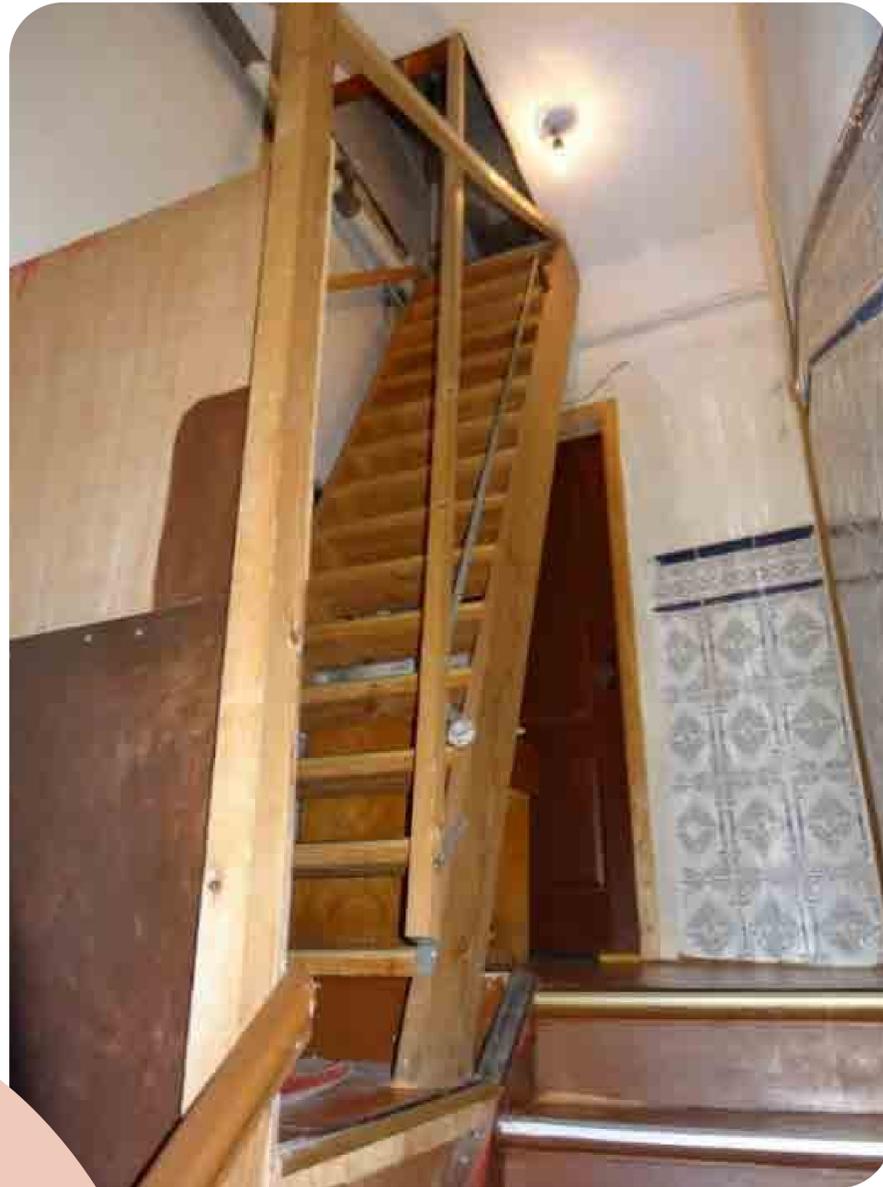
Les **pièces mansardées ou situées sous une volée d'escalier** sont réputées conformes lorsqu'elles présentent une hauteur libre de **2,1 m minimum sur la moitié de leur surface**, à la condition que cette proportion ne nuise pas à l'utilisation normale de la pièce.

2026 :

- Les séjours mansardés : surface de minimum 10 m² à plus de 2,1m
- les cuisines et les chambres : surface de minimum 4 m² à plus de 2,1m.

Exigences minimales DE SALUBRITÉ

► Circulation



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.**

Le logement doit être accessible, soit :

- directement depuis l'extérieur,
- par une cage d'escalier ou un couloir commun à plusieurs logements.

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.

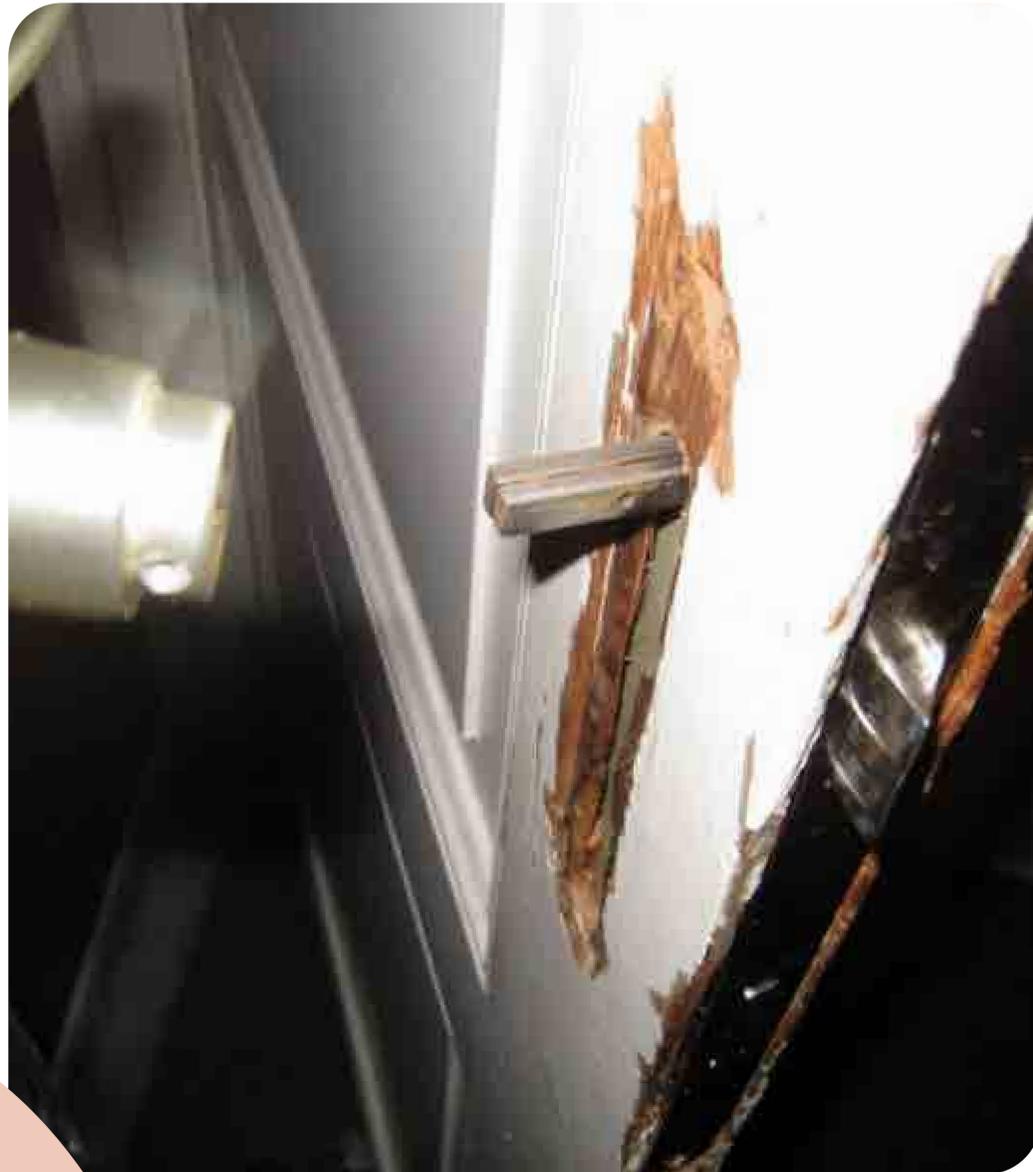
Largeur libre utile minimale de 80 cm

Hauteur libre minimale de 2 m.

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

Exigences minimales DE SALUBRITÉ

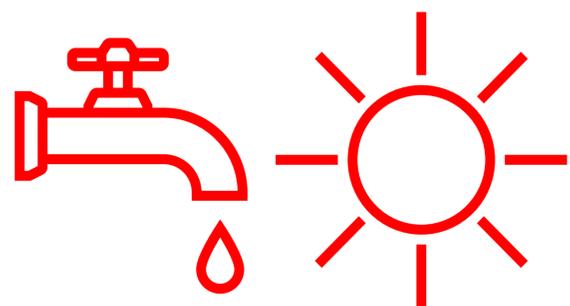
► Circulation



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.

Exigences minimales D'ÉQUIPEMENT

► Eau chaude



Le logement doit **disposer d'un point de puisage d'eau chaude** sanitaire situé à l'intérieur du bien loué alimentant un évier, un lavabo, une douche ou une baignoire munie d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées.

A partir de 2026, il faudra **2 points de puisage d'eau chaude** alimentant :

- un évier dans la cuisine
- la baignoire ou la douche

► 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.

A partir de 2026, il faudra **2 points de puisage d'eau froide** alimentant :

- un évier dans la cuisine
- la baignoire ou la douche

Si le compteur est privatif, il faudra un accès permanent

Exigences minimales D'ÉQUIPEMENT

▶ Baignoire ou douche



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 soit :

- ▶ à une installation centralisée de production et de distribution d'eau chaude sanitaire ;
- ▶ 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.

A partir de 2026 :

- ▶ La baignoire ou la douche sera obligatoire dans tous les logements.
- ▶ Le pré-équipement d'eau chaude ne sera plus admis. Il faudra un équipement complet.

Exigences minimales D'ÉQUIPEMENT

► 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 ;
- une prise de courant dans chacun des locaux habitables ;
- une prise de courant supplémentaire, protégée par un disjoncteur de 16 ampères ;
- 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.

L'accès permanent aux dispositifs de comptage et de protection de l'installation électrique doit être assuré.

Exigences minimales D'ÉQUIPEMENT

► Chauffage



Les locaux habitables, les salles de bain, salles de douche et cabinets de toilette doivent disposer soit :

- d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central ;
- 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.

A partir de 2026, le pré-équipement ne sera plus admis. Il faudra un équipement complet.

Exigences minimales D'ÉQUIPEMENT

▶ Sonnette et boîte aux lettres



Chaque logement doit disposer :

- ▶ d'une sonnette individuelle
- ▶ d'une boîte aux lettres pour chaque ménage.
La boîte aux lettres doit être située dans un endroit librement accessible, et ce tous les jours ouvrables de six heures du matin à neuf heures du soir.

Exigences minimales D'ÉQUIPEMENT

► Cuisson (pré-équipement)



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 ci-dessus.

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.

Exigences spécifiques : LOGEMENTS ÉTUDIANTS

▶ Définition

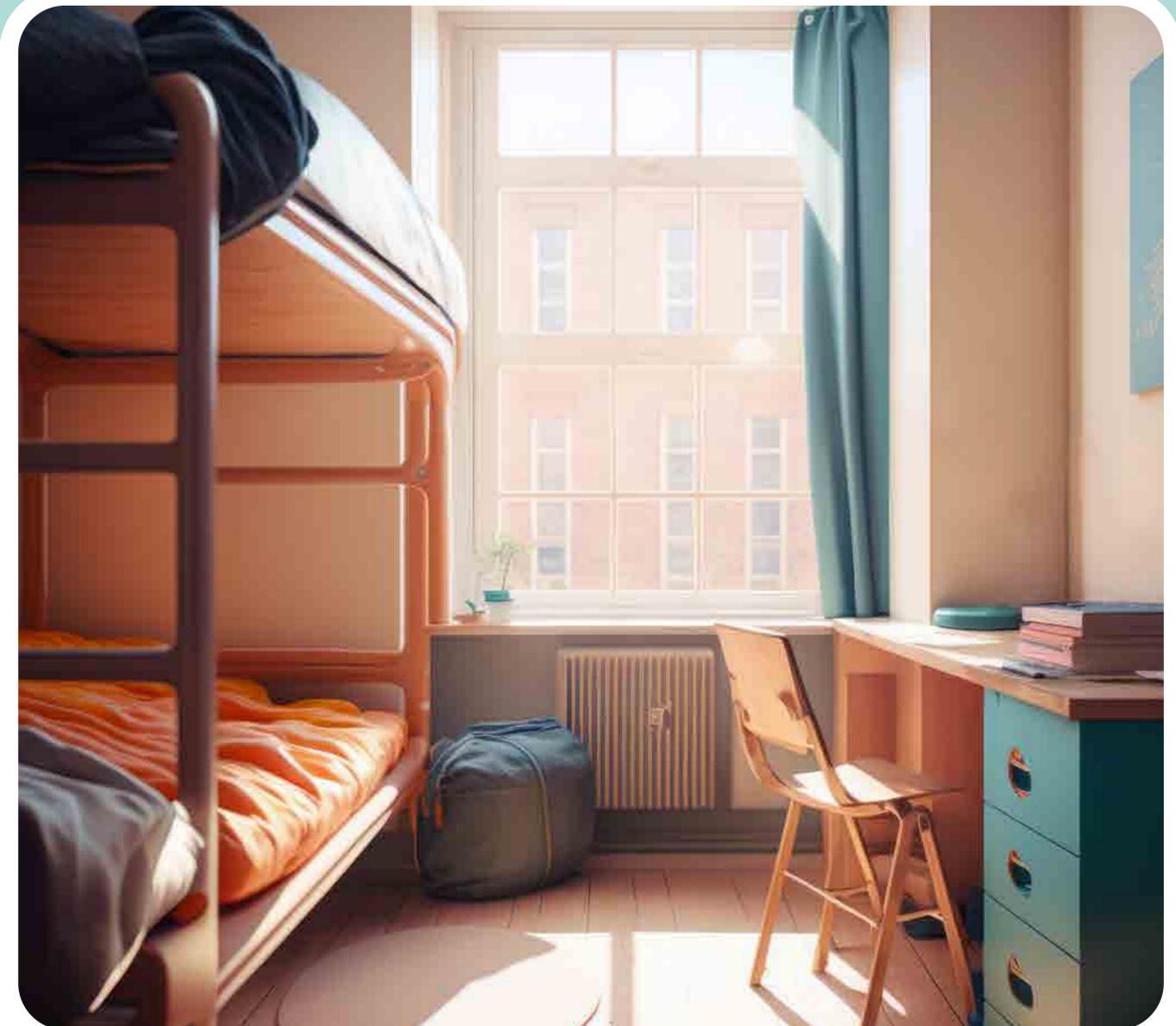
Petit logement individuel ou logement collectif dont la vocation principale est le logement d'étudiants

▶ Ajout en vigueur à partir de 2026

et qui, s'il est mis en location, entre dans le champ d'application du **bail** de logement étudiant

▶ Seul intérêt pratique

Dérogation sur la surface minimale :
12 m² pour une personne – 18 m² pour deux



Exigences spécifiques : LOGEMENTS COLLECTIFS

► Définition (version 2026)

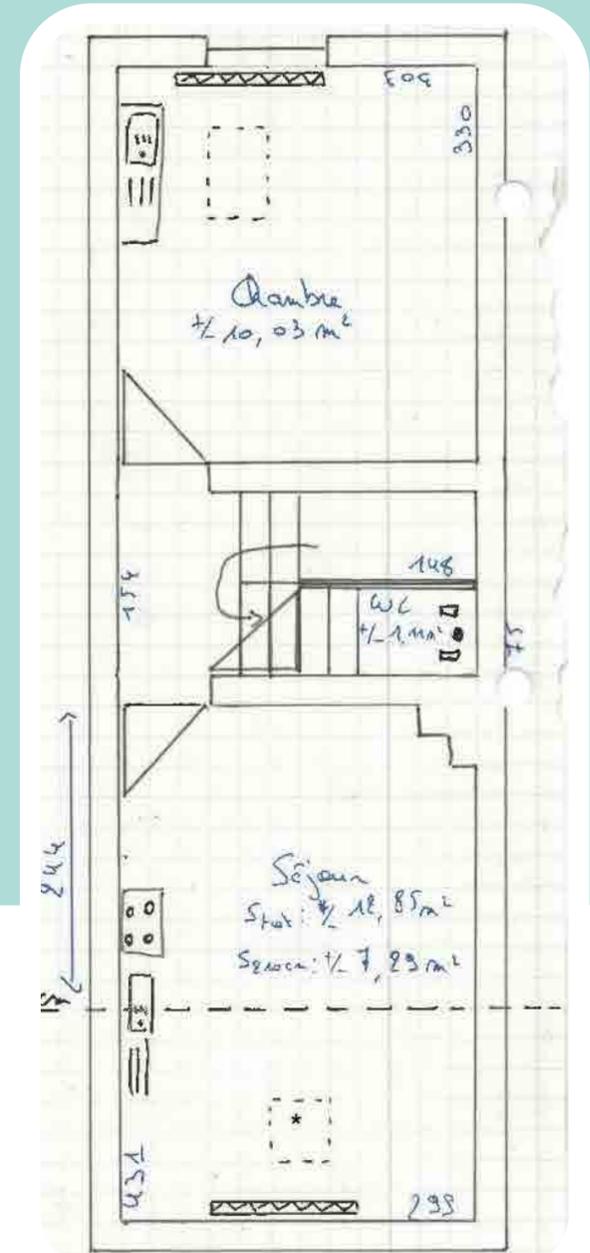
Logement destiné à l'habitation d'un ménage qui dispose d'un ou plusieurs espaces de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et également, de manière conjointe avec d'autres ménages, d'un ou plusieurs espaces communs collectifs destinés à la préparation des repas, au 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.

► A ne pas confondre avec la colocation

► Intérêt pratique

Exigences spécifiques

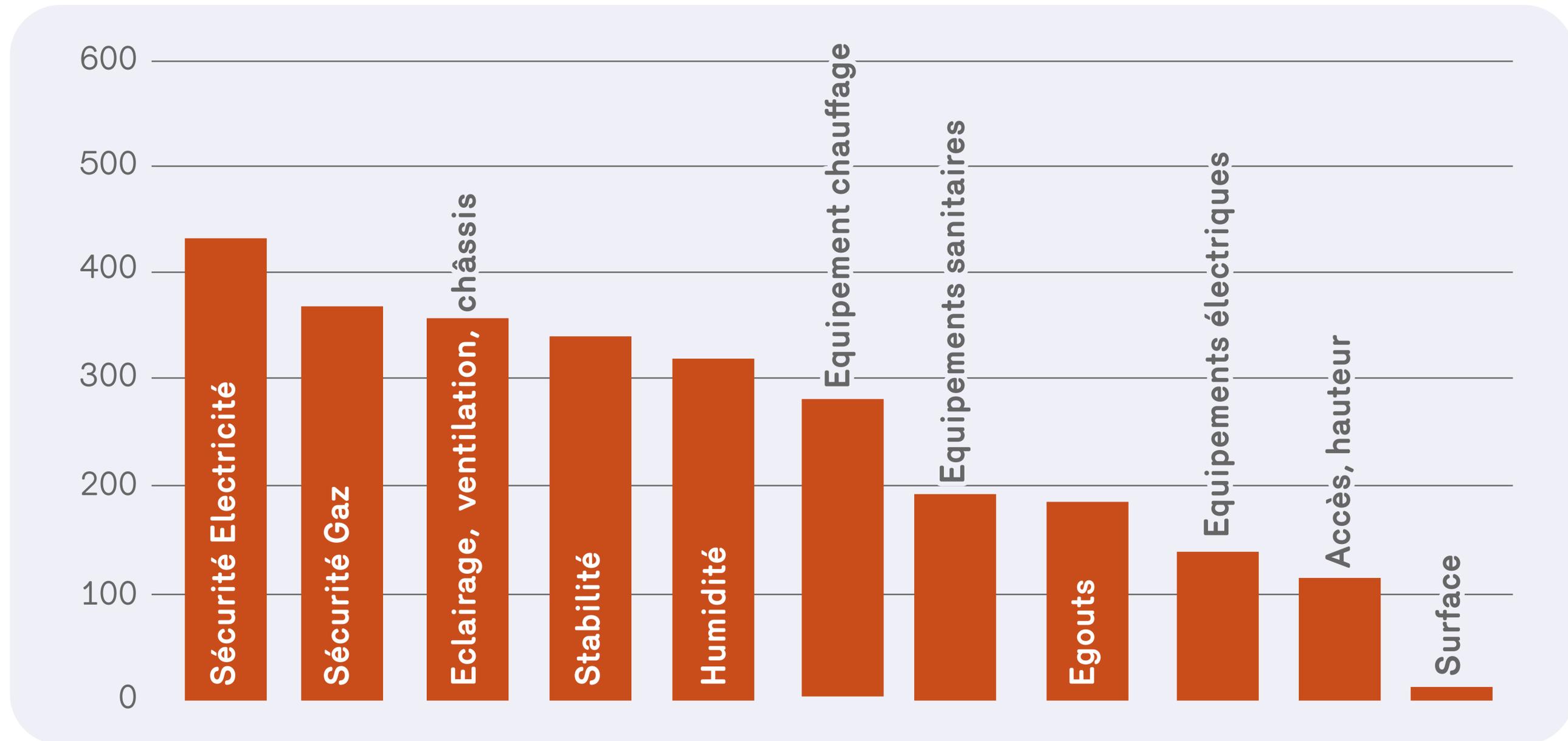
Calcul de la surface minimale



Exigences spécifiques : LOGEMENTS COLLECTIFS

Nombre maximal d'utilisateurs par équipement	2024	2026
Point de puisage d'eau froide (évier de cuisine)	10	8
Point de puisage d'eau chaude (évier de cuisine)	-	8
Baignoire ou douche (avec eau chaude)	(6)	6
WC	6	6
Table de cuisson (taques électriques ou au gaz)	-	8

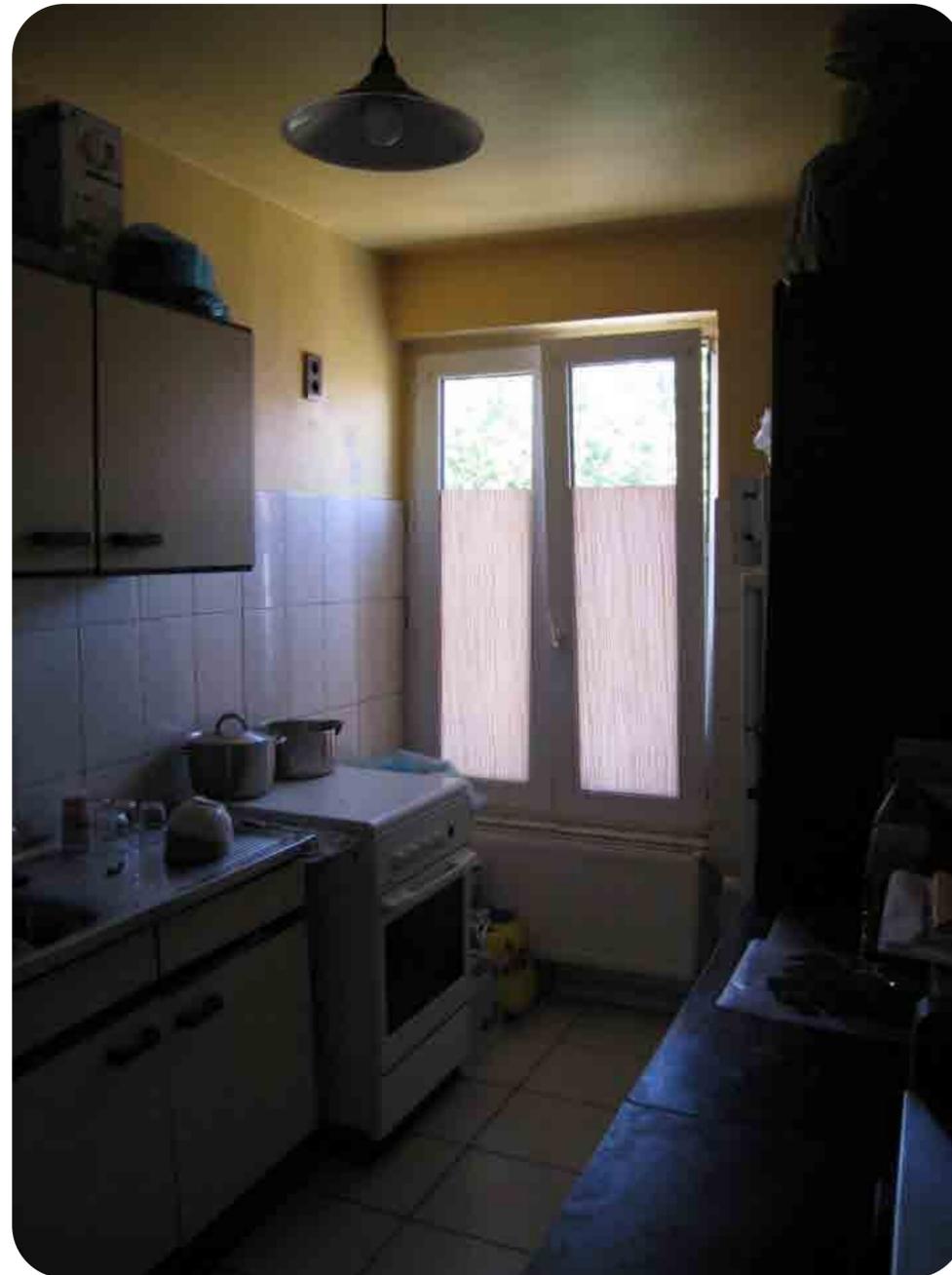
Nature des défauts constatés (pour l'année 2023)



Exemple d'une mise en demeure



Exemple d'une mise en demeure



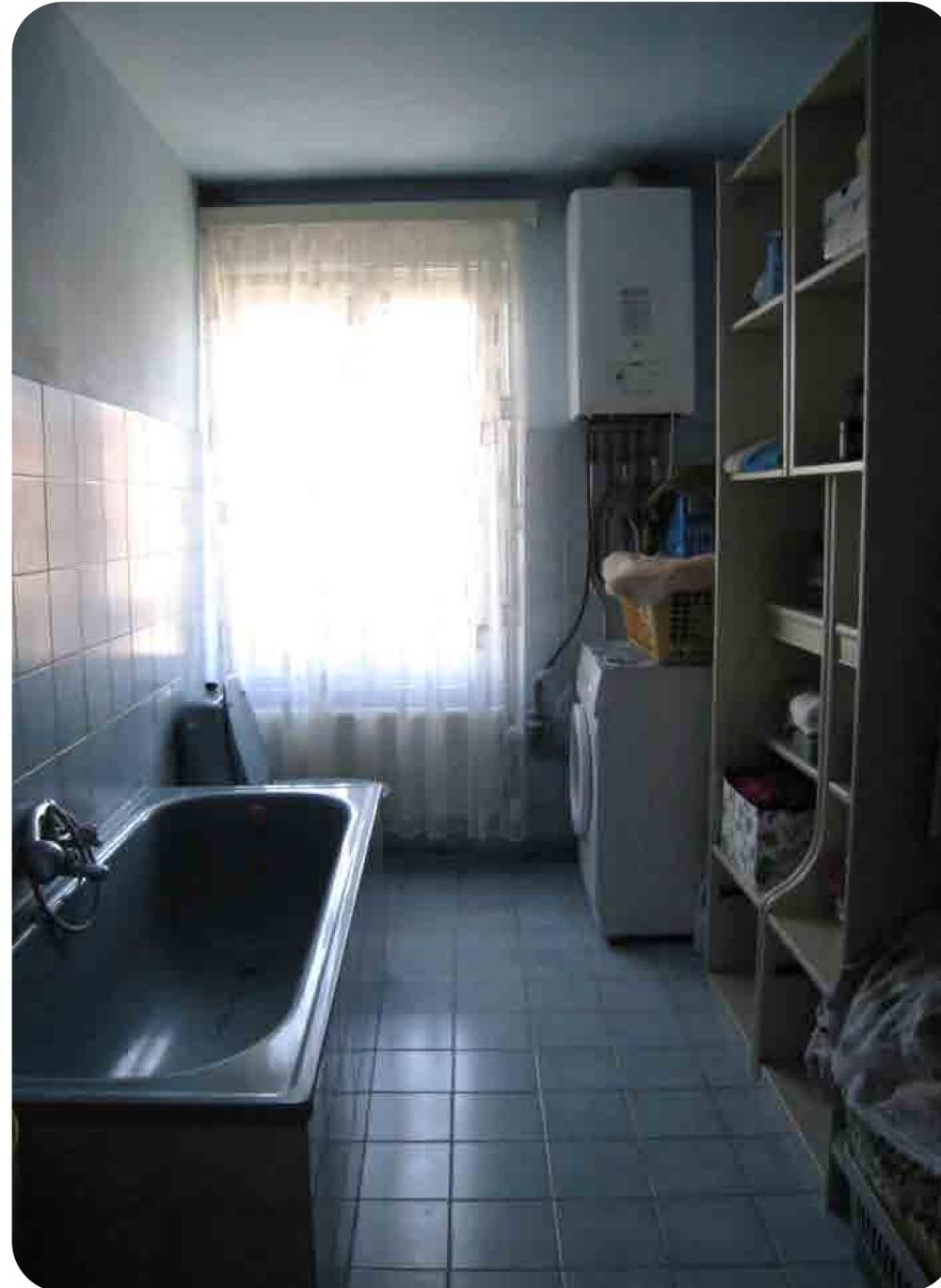
Exemple d'une mise en demeure



Exemple d'une mise en demeure



Exemple d'une mise en demeure



Exemple d'une mise en demeure



Exemple d'une mise en demeure (après travaux)



Exemple d'une interdiction immédiate (1)



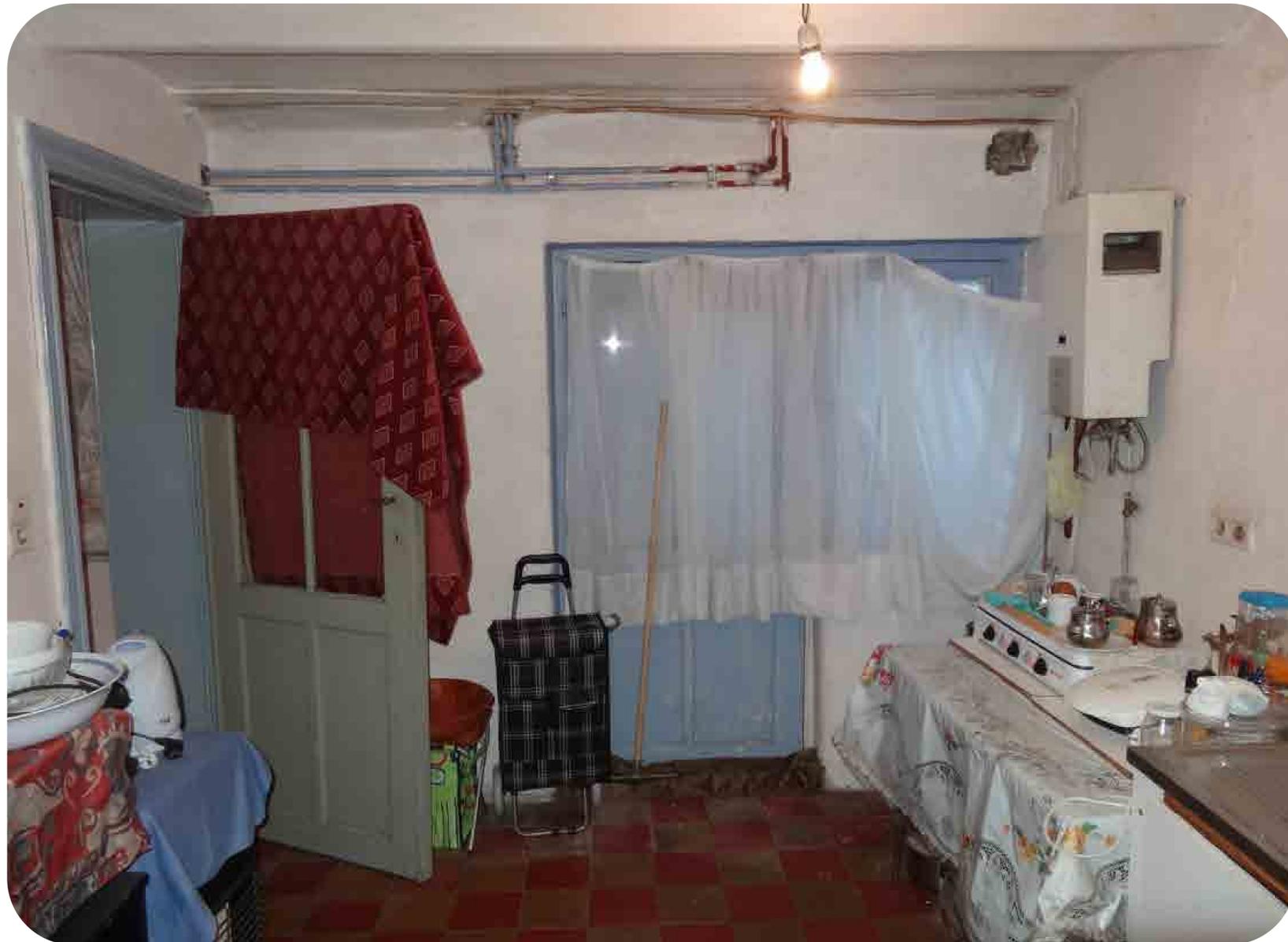
Exemple d'une interdiction immédiate (1)



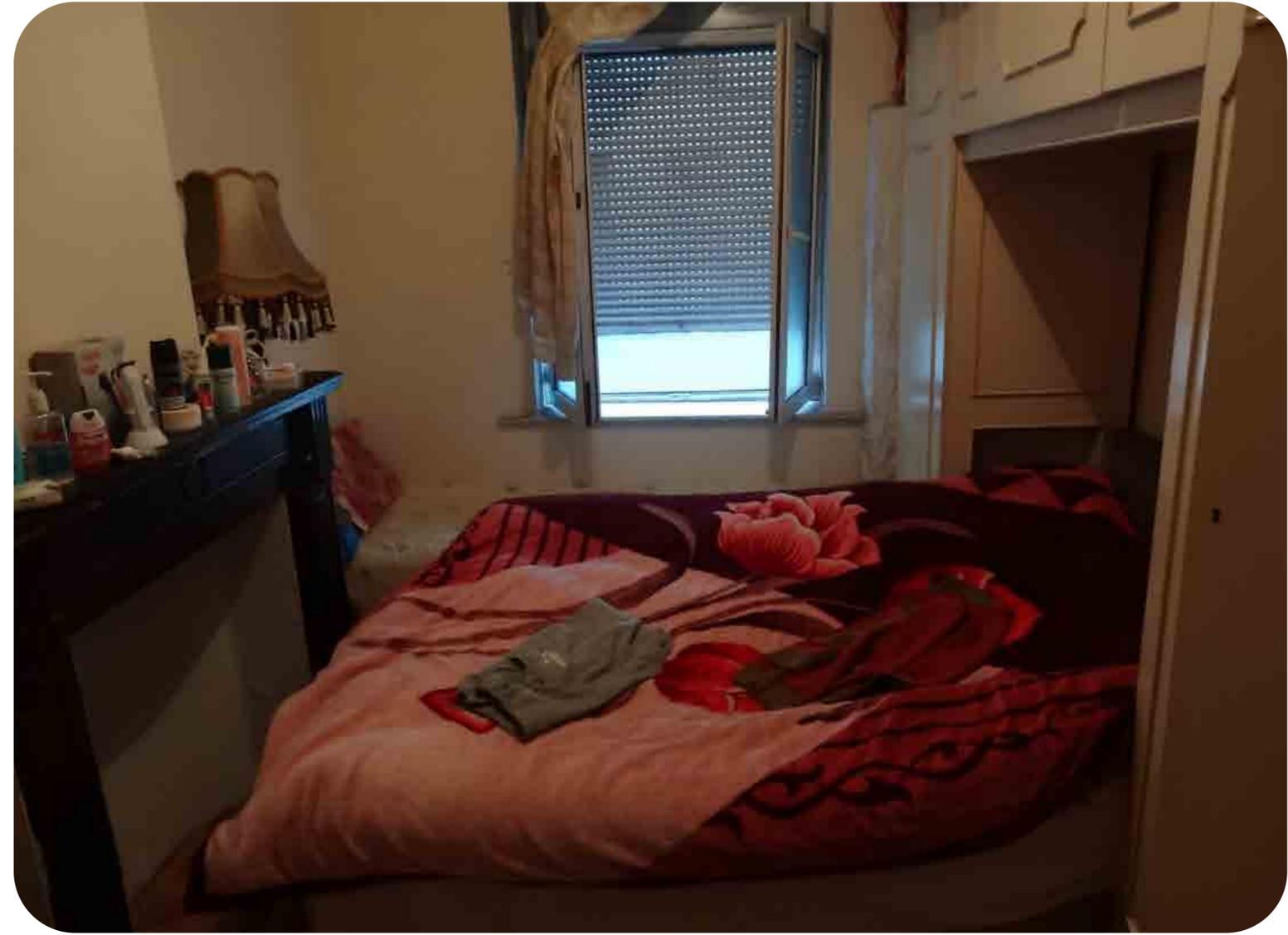
Exemple d'une interdiction immédiate (1)



Exemple d'une interdiction immédiate (1)



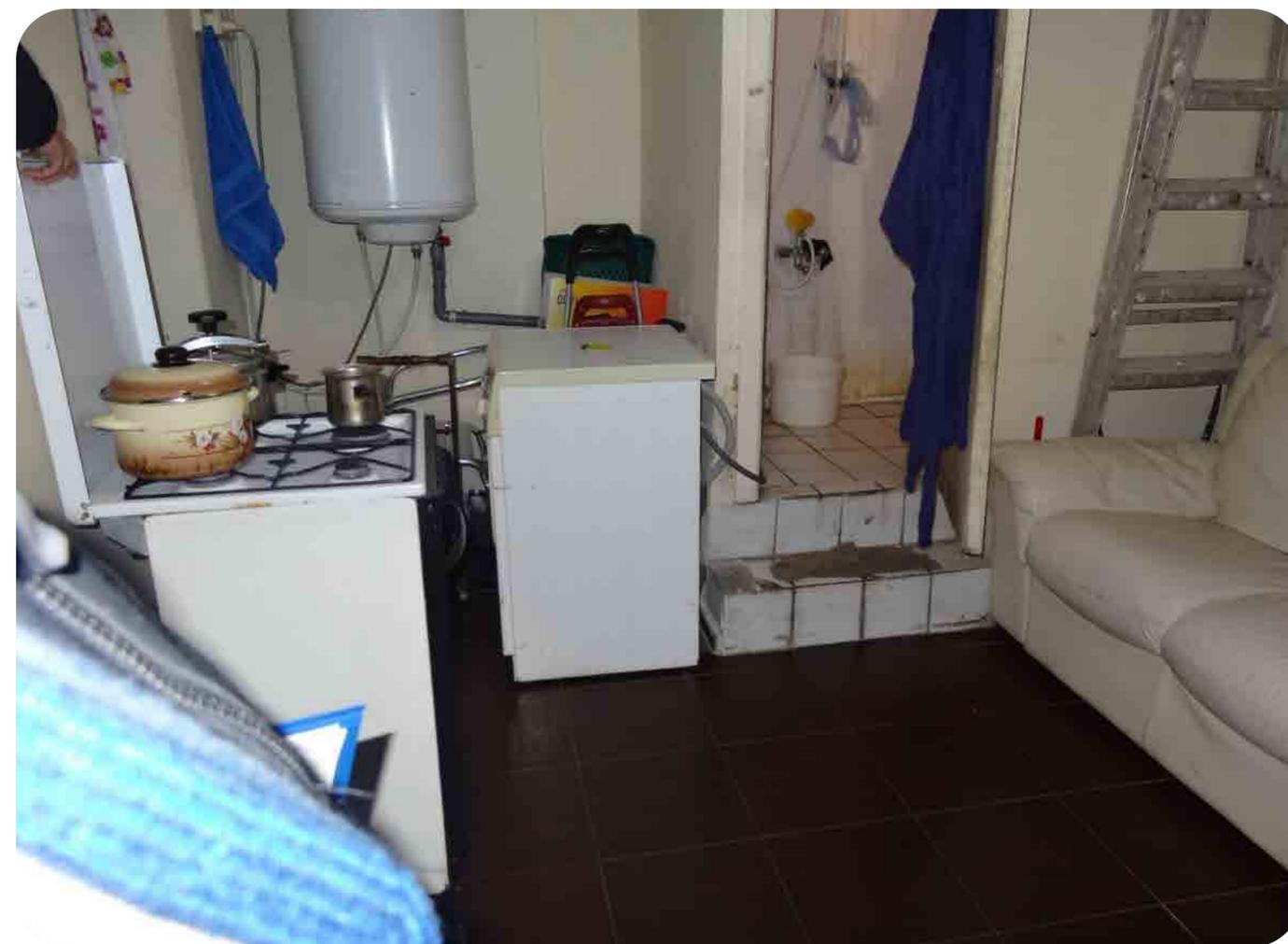
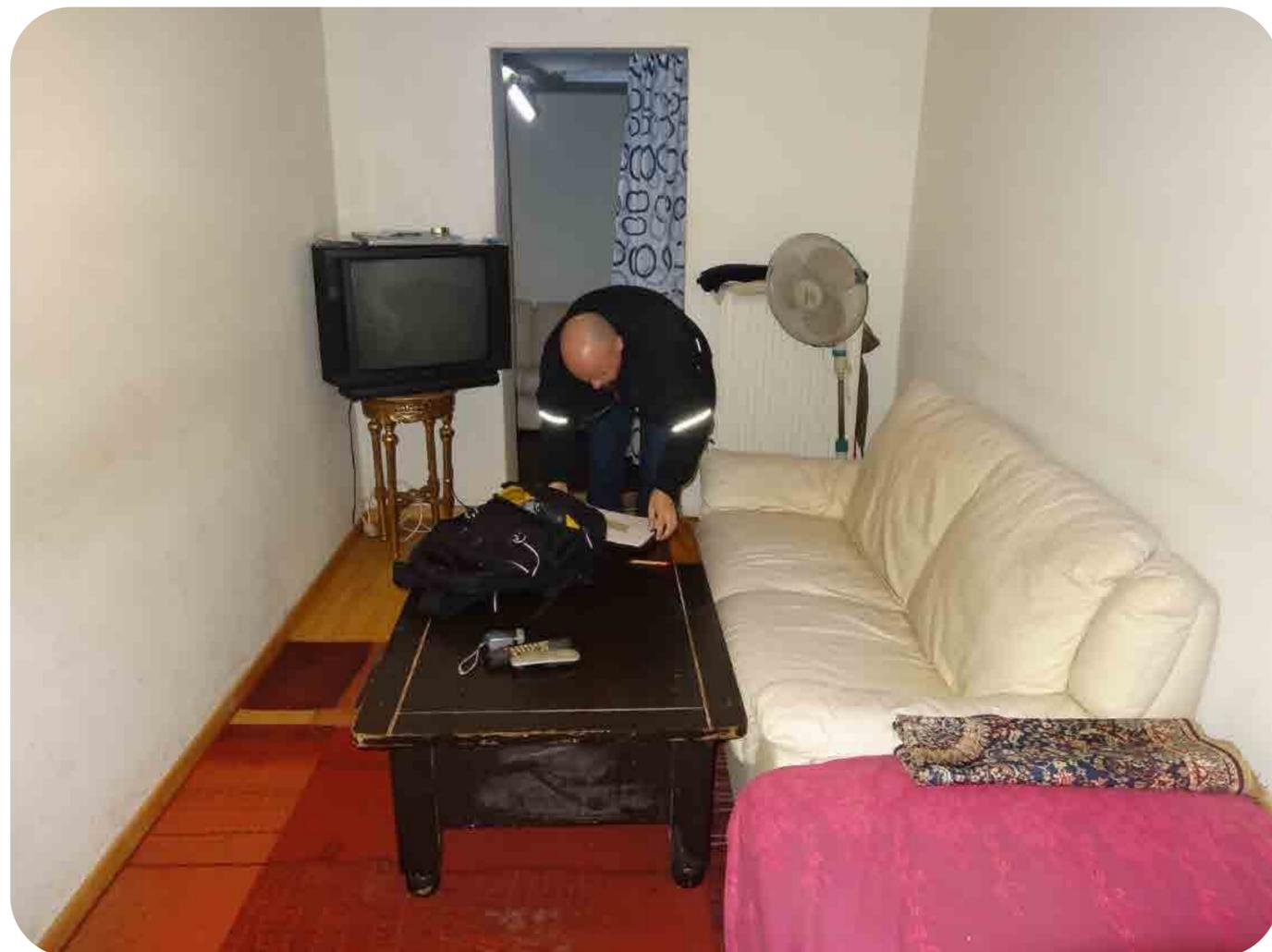
Exemple d'une interdiction immédiate (2)



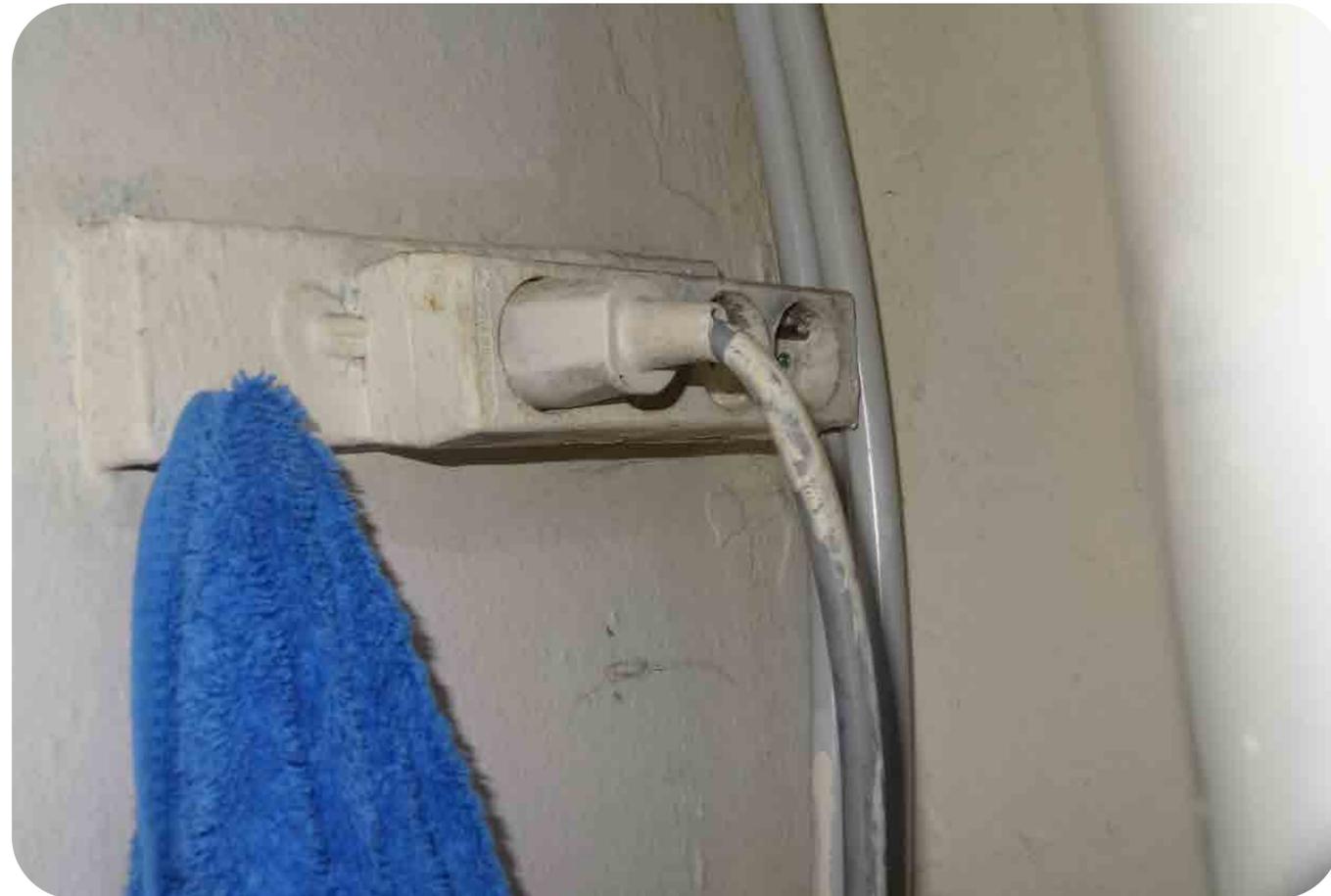
Exemple d'une interdiction immédiate (2)



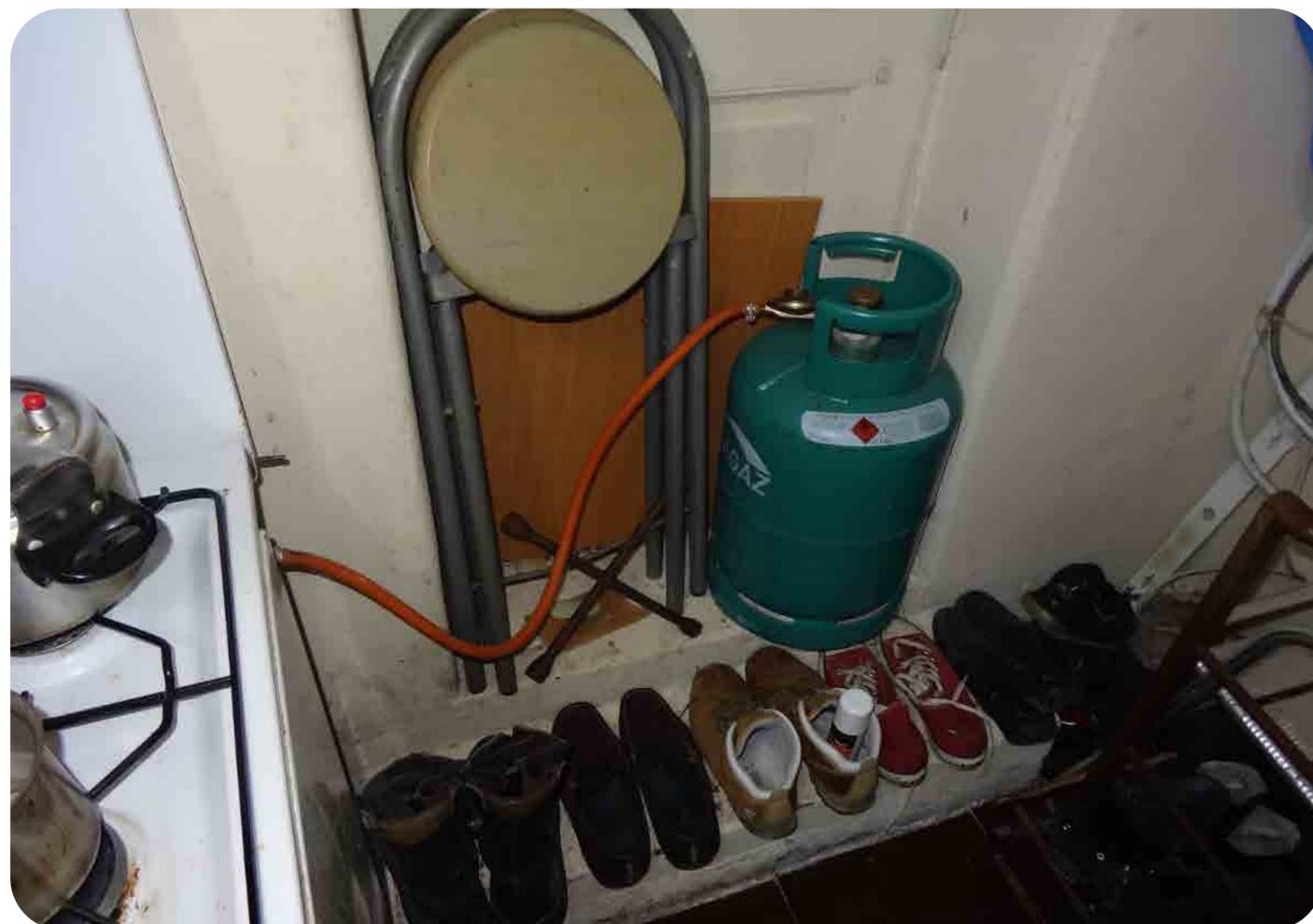
Exemple d'une interdiction immédiate (2)



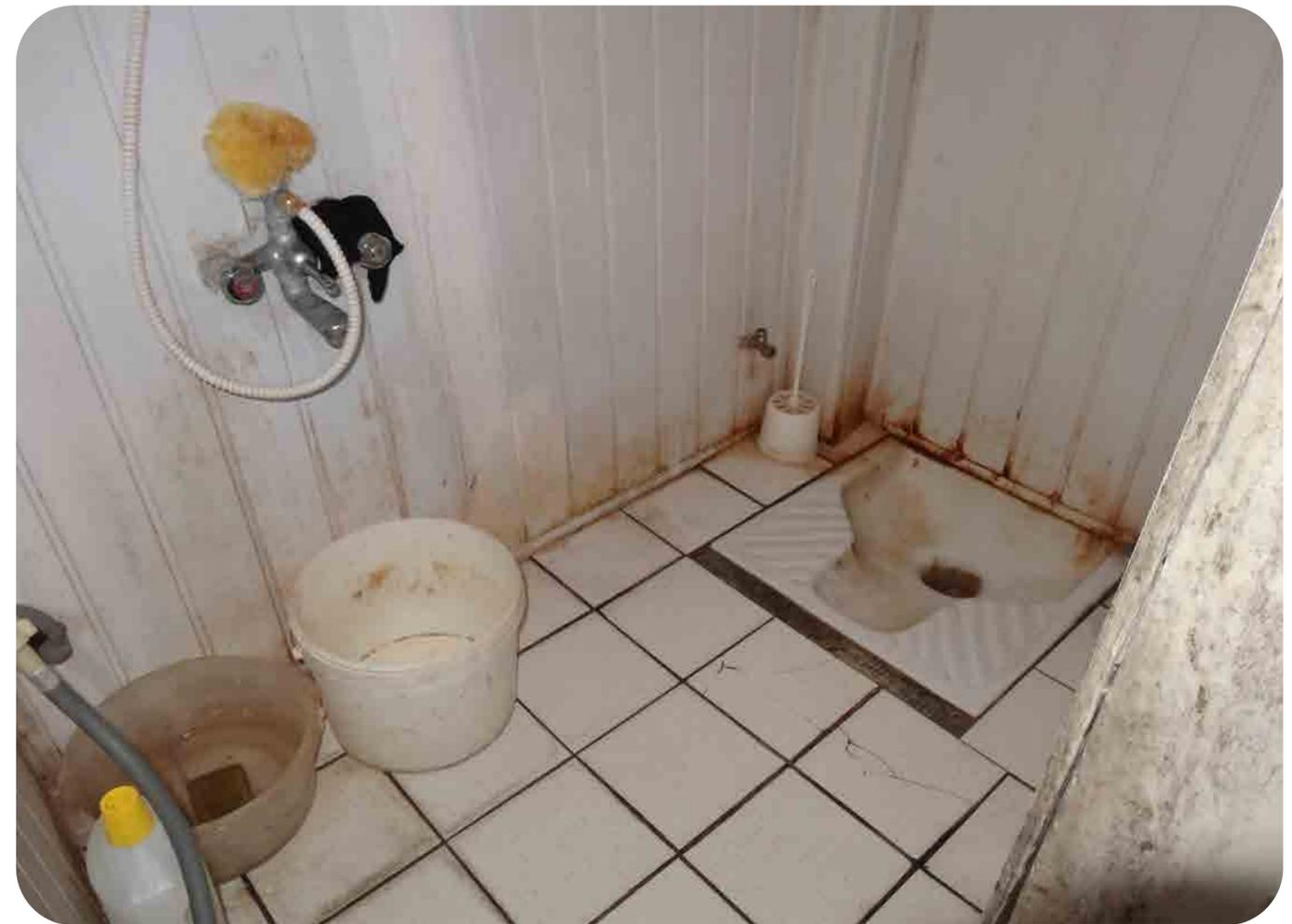
Exemple d'une interdiction immédiate (2)



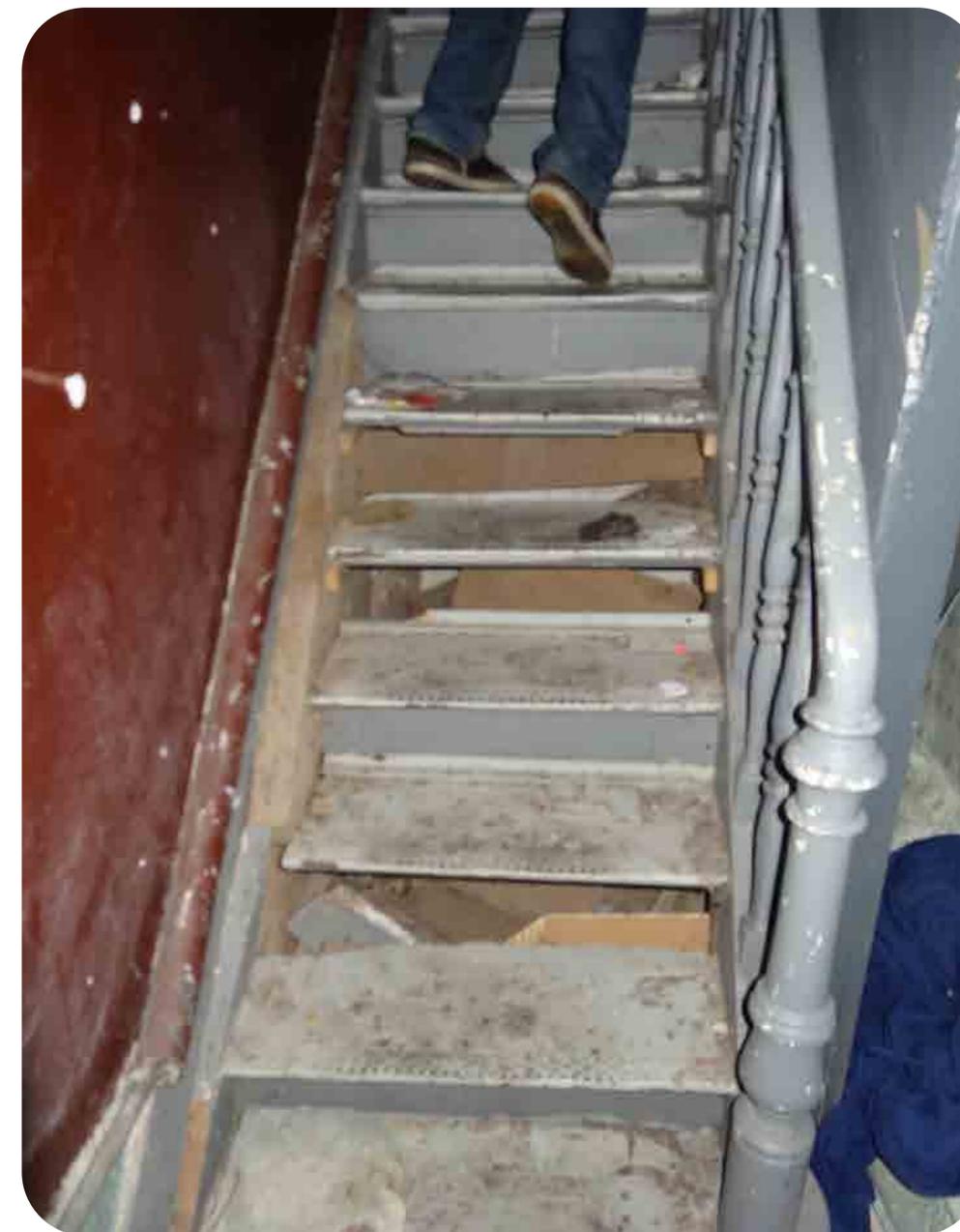
Exemple d'une interdiction immédiate (2)



Exemple d'une interdiction immédiate (2)



Exemple d'une interdiction immédiate (2)

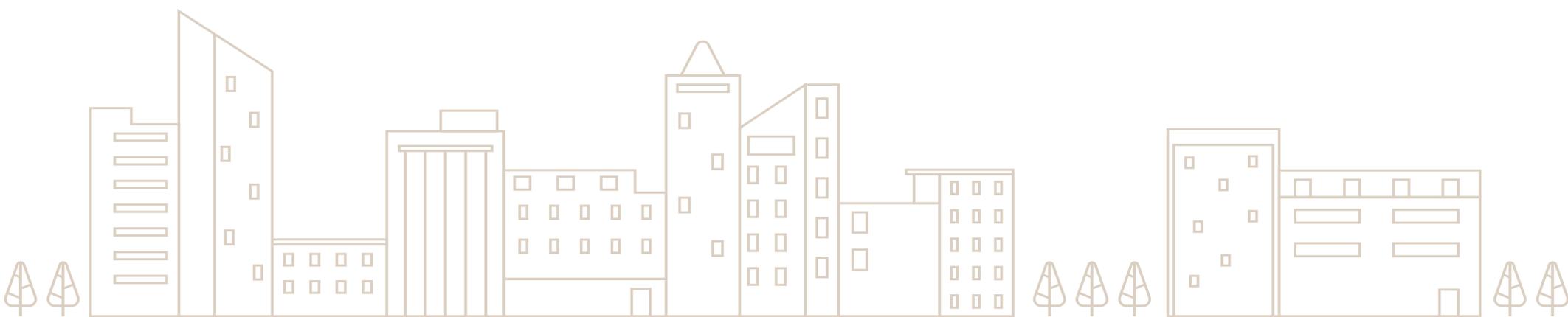




BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

4. Le Code bruxellois du Logement : CONSEILS PRATIQUES



Conseils pratiques aux BAILLEURS

▶ **Si un logement fait l'objet d'une plainte, le bailleur sera averti.**

- ▶ par courrier recommandé, de la date de la visite des lieux.
- ▶ Sa présence n'y est pas obligatoire mais elle peut permettre de compléter l'information des inspecteurs.
- ▶ Si le locataire s'oppose à la présence du bailleur, nous ne pouvons toutefois pas l'imposer.

La mise en demeure et l'interdiction immédiate de mise en location **se basent uniquement sur le constat technique et objectif effectué par les agents** de la Direction de l'Inspection régionale du Logement et non sur les affirmations du plaignant, du locataire ou du bailleur.

▶ **Il est conseillé au bailleur de procéder à une lecture attentive du rapport**

- ▶ Contactez l'inspecteur en charge du dossier en cas de questions relatives à celui-ci.

Conseils pratiques aux BAILLEURS

- ▶ **En cas d'estimation d'amende administrative, il est fortement conseillé au bailleur de se présenter à l'audition.**
 - ▶ Celle-ci a pour but de lui permettre d'exposer ses arguments et de faire valoir ses moyens de défense, pouvant le cas échéant justifier une diminution ou une suppression de l'amende.
 - ▶ En cas d'absence à l'audition, l'amende administrative est automatiquement infligée dans son intégralité.

Avant d'introduire une demande d'attestation de contrôle de conformité (en cas d'interdiction de mise en location prise sur le logement)

- ▶ **Il est conseillé au bailleur de procéder à une première vérification de son logement**
 - ▶ Si nécessaire avec l'assistance d'un professionnel, afin de s'assurer que tous les travaux nécessaires ont été effectués.

Conseils pratiques aux BAILLEURS

- ▶ **Pour cette vérification, peuvent s'avérer très utile :**
 - ▶ l'arrêté du 4 septembre 2003 modifié par l'AGRBC du 9 mars 2006 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (à partir du 1er janvier 2026, le nouvel arrêté du 30 novembre 2023 sera d'application)
 - ▶ la grille officielle d'évaluation, disponible sur simple demande auprès de la Direction de l'Inspection régionale du Logement ou disponible sur le portail internet de Bruxelles Logement (logement.brussels).

Il est important de savoir que toutes les normes doivent être respectées pour que l'attestation de contrôle de conformité soit délivrée.

Conseils pratiques aux LOCATAIRES

- ▶ **Le Code du Logement n'intervient pas dans la relation contractuelle entre le bailleur et le locataire.**
 - ▶ Cette compétence incombe au juge de paix ou au tribunal de première instance.
- ▶ **En cas de problèmes dans son logement, il est conseillé au locataire de contacter son bailleur :**
 - ▶ En l'avertissant de manière précise de la nature et de l'importance des défauts.
 - ▶ De préférence par courrier recommandé.
 - ▶ Il peut être utile de lui adresser un rappel, en mentionnant éventuellement qu'en l'absence de réaction de sa part, une plainte auprès de la Direction de l'Inspection régionale du Logement sera envisagée.

Conseils pratiques aux LOCATAIRES

- ▶ **En cas d'introduction d'une plainte, les éléments suivants sont importants :**
 - ▶ la motivation de sa plainte et la fourniture des annexes utiles (copie de courriers au bailleur, rapports d'expertise, procédure en justice, ...);
 - ▶ la mention de l'ensemble de ses coordonnées, y compris un numéro de téléphone ou de GSM ;
 - ▶ la mention des coordonnées complètes du bailleur et la fourniture de tout document prouvant l'existence d'une location (contrat de bail, preuve de paiement, échanges de courriers, ...);
 - ▶ la mention de la localisation précise du logement (1e étage gauche, arrière maison, n° de boîte, ...);

!! Le locataire doit avoir cette qualité de locataire au moment de l'introduction de sa plainte (délai pour la visite d'environ 3 mois à dater de l'introduction du dossier) ainsi qu'au moment de la visite.

Conseils pratiques aux LOCATAIRES

- ▶ **L'introduction d'une plainte, même si elle est jugée fondée et suivie par une mise en demeure d'effectuer des travaux, ne donne aucun point de priorité supplémentaire pour l'obtention d'un logement social.**

Ce n'est qu'en cas d'interdiction à la location du logement qu'il occupe que le locataire bénéficiera de cinq titres de priorité, ce qui ne suffit pas toujours à obtenir rapidement un logement social, surtout si celui-ci doit comporter trois chambres ou plus.

Conseils pratiques aux LOCATAIRES

- ▶ Retrouvez les informations essentielles dans notre nouveau dépliant :



Conseils pratiques

Comment introduire une **PLAINTE** ou une **DEMANDE D'ATTESTATION DE CONTRÔLE DE CONFORMITÉ**

▶ Soit complétez le formulaire en ligne :

▶ sur le site web :

<https://logement.brussels/louer/logement-en-mauvais-etat/>

▶ via les kiosques d'information à l'accueil du **Service public régional de Bruxelles** :

Iris Tower - Place Saint-Lazare 2
1035 Bruxelles

▶ **Besoin d'aide ?**

▶ 0800/40.400 (tapez 3) du lundi au vendredi, de 9h à 12h

▶ Soit téléchargez le formulaire papier sur le site web, complétez-le et envoyez-le :

▶ par e-mail :

inspectiondulogement@sprb.brussels

▶ par courrier à l'adresse suivante :

Inspection Régionale du Logement - Iris Tower
Place Saint-Lazare 2 - 1035 Bruxelles



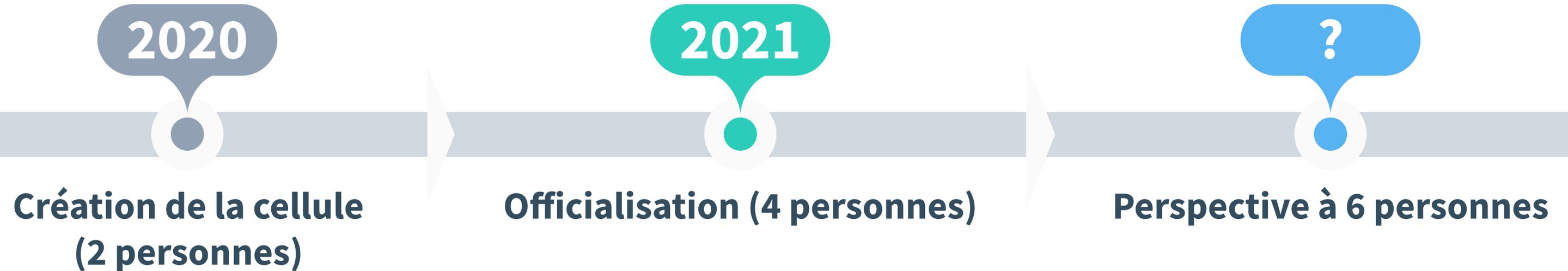
BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

5. La cellule Recherche



La cellule Recherche



► La cellule recherche s'articule autour de 3 axes principaux :

1. Suivi des interdictions de mise en location prises par la DIRL
2. Collecte d'informations et ouverture de dossiers d'initiative
3. Relations internes et externes avec les acteurs du logement en RBC

La cellule Recherche

1. **Suivi des interdictions** de mise en location prises par la DIRL :

- ▶ Liste des logements toujours interdits sur la RBC (+/- 2300 logements)
- ▶ Recherche RN et cadastre des éventuels changements
- ▶ Envoi d'un courrier au (nouveau) bailleur/propriétaire
- ▶ En l'absence de retour dans les 20 jours, visite d'initiative du logement

2. Collecte d'informations et ouverture de **dossiers d'initiative**

- ▶ Toute information, rapportée par les inspecteurs (membres ou non de la cellule recherche) lors des visites, récoltée lors d'une audition, ... se doit d'être exploitée, consolidée et complétée pour que puissent être ouverts des dossiers d'initiative avec les meilleures chances de succès.

3. Relations internes et externes avec les acteurs du logement en RBC :

- ▶ Rencontre de la DIRL avec les communes :
chaque mois depuis 2018, la DIRL rencontre les communes dans le but d'échanger les bonnes pratiques en matière de lutte contre l'insalubrité
- ▶ La DIRL participe aux Plateformes Logement de Schaerbeek, Bruxelles-Ville et Ixelles
- ▶ Contacts et partenariats avec des associations
- ▶ Contacts avec les agents de quartier



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

6. La cellule Sociale



La cellule Sociale

- ▶ **Le service social intervient lorsque des interdictions, immédiates ou après revisite, ont été prononcées.**

- ▶ **En cas d'interdictions immédiates :**

- Accompagnement social renforcé.
- Une assistante sociale est désignée pour les démarches de relogement.

- ▶ **En cas d'interdictions après revisite :**

- Accompagnement social normal (vu MED de 12 mois).
- Actuellement, une personne de contact est désignée pour donner les informations.

Les dossiers sociaux sont distribués aux assistantes sociales lors de la réunion sociale hebdomadaire. Celles-ci contactent le locataire afin de lui expliquer le déroulement de la procédure, les différents documents à fournir, les aides, les points de priorité, etc..

La cellule Sociale

S'ensuivent :

- ▶ une recherche locative avec le demandeur ;
- ▶ des démarches administratives telle que la demande de garantie locative ;
- ▶ l'orientation des usagers vers d'autres services et une collaboration avec les différents intervenants extérieurs ;
- ▶ de l'information ;
- ▶ un ciblage des problématiques pouvant freiner le relogement (dettes, ...).

Quand la personne a trouvé un nouveau logement, l'assistante sociale visite celui-ci afin de voir s'il répond aux normes du CBL de manière à pouvoir prétendre aux éventuelles aides.

- ▶ L'aide financière dure 36 mois, est non renouvelable et non cumulable avec d'autres aides au logement.



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

7. Modifications du Code Entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2024



Modifications du Code (entrée en vigueur le 1/11/2024)

▶ Article 4 :

- ▶ **remplacement** du terme « stabilité » par « **état constructif** »
- ▶ **ajout** de certaines exigences (**production d'eau chaude et châssis**).
// nouvel arrêté « normes » (entrée en vigueur le 1/01/2026).

▶ Article 5 :

- ▶ **Champ de compétence élargi** pour la DURL :
 - logements mis en location
 - **NOUVEAU** - logements proposés à la location
 - **NOUVEAU** - logements donnés en occupation

Modifications du Code (entrée en vigueur le 1/11/2024)

▶ Article 7 :

1. La DIRL pourra désormais procéder à des enquêtes dans les 5 situations suivantes :

- ▶ demande d'attestation de contrôle de conformité **(rien ne change)**
- ▶ plainte :
AJOUT de la possibilité d'effectuer une visite « **même si le bail a pris fin** ».
- ▶ initiative :
AJOUT de la possibilité d'effectuer une visite « **si le bien n'est pas encore ou plus occupé, et même si le bail a pris fin** » (// plainte).
- ▶ **NOUVEAU** - demande de certificat de conformité.
- ▶ **NOUVEAU** - à la suite d'une décision de résolution judiciaire communiquée par le greffe de la justice de paix.

Modifications du Code (entrée en vigueur le 1/11/2024)

► Article 7 :

2. **NOUVEAU** - Le bailleur est **obligé de collaborer** pour que la visite puisse se dérouler au mieux, sous peine de la prise d'une décision d'interdiction.
3. **NOUVEAU** - Le locataire qui dépose plainte est désormais **protégé contre d'éventuelles mesures de rétorsion** de la part du bailleur.
4. **NOUVEAU** - Un **nouveau bail ne peut** désormais **plus être conclu entre une mise en demeure et la visite de contrôle** de nos inspecteurs déclarant le logement conforme.

Modifications du Code (entrée en vigueur le 1/11/2024)

▶ Article 9 :

▶ PRÉCISION QUANT À UNE PRATIQUE ACTUELLE

Chaque logement tel que configuré lors de la demande d'attestation de contrôle de conformité doit faire l'objet d'une **demande d'ACC** (cas des divisions et annexions).

▶ NOUVEAU

La DIRL peut désormais de sa propre initiative **lever des interdictions**, dans certaines conditions limitativement énumérées (démolition totale, retour à la fonction initiale, autre affectation régulière).

Modifications du Code (entrée en vigueur le 1/11/2024)

▶ Article 10 :

▶ NOUVEAU

Il est désormais possible pour la DIRL d'infliger une amende administrative **au bailleur principal et au sous-bailleur** en cas de sous-location.

▶ NOUVEAU

Il est désormais possible de suspendre **tout ou partie** de l'amende administrative en cas de MED.

▶ NOUVEAU

Le **remboursement mensuel** en cas de plan d'apurement est désormais de **minimum 50 €**.

Modifications du Code (entrée en vigueur le 1/11/2024)

▶ Article 12/1 :

▶ NOUVEAU

possibilité de récupérer auprès du bailleur ou de la personne qui a mis le logement à disposition les **frais de relogement** exposés par la commune.

▶ Article 12/2 :

▶ NOUVEAU (EXISTANT AVANT 2013)

possibilité pour un bailleur de demander à la DIRL un **certificat de conformité**, sous certaines conditions (le logement doit être vide et ne peut pas encore avoir été mis en location).

Modifications du Code (entrée en vigueur le 1/11/2024)

▶ Article 217 :

▶ **NOUVEAU**

la DURL pourra désormais infliger une amende administrative en cas de manquement par le bailleur à son obligation générale d'information précontractuelle.

▶ Article 219 :

▶ **ÉLARGISSEMENT DU CHAMP D'APPLICATION**

davantage de logements devront désormais respecter les exigences élémentaires :

- logements loués
- **NOUVEAU** - logements proposés à la location
- **NOUVEAU** - logements occupés



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Contacts & infos

@ inspectiondulogement@sprb.brussels



0800 40 400 (tapez 3 dans le menu)
Permanences téléphoniques
du lundi au vendredi (de 9h à 12h)



<https://logement.brussels/louer/logement-en-mauvais-etat/>



Contacts

▶ **Direction :**

Sophie GREGOIRE

sgregoire@sprb.brussels

Pol WALA

pwala@sprb.brussels

Thierry BILLIET

tbilliet@gob.brussels

▶ **Enquêtes :**

David VAN GEERTRUYE

dvangeertruye@sprb.brussels

02/2041276

Jean-François LOXHAY

jloxhay@sprb.brussels

02/2041269

Céline CAMPION

ccampion@sprb.brussels

02/2041723

Iman BATITA

ibatita@sprb.brussels

02/8003610

▶ **Cellule sociale :**

Gregory RASE

grase@sprb.brussels

02/2041297

▶ **Cellule juridique :**

Amandine DE CANNIERE

adecanniere@sprb.brussels

02/2042176

▶ **Cellule discrimination :**

Farah EL BOUTZSAKHTI

felboutzsakhti@sprb.brussels

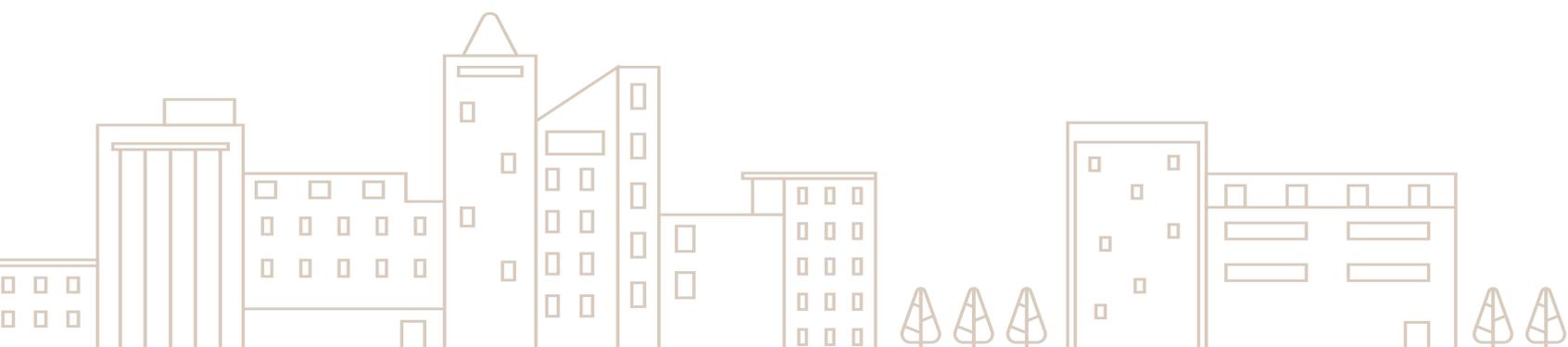
02/8003623



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Questions/Réponses





BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



MERCI

**Nous remercions l'ensemble de nos partenaires.
Notre travail est un travail d'équipe.**

