

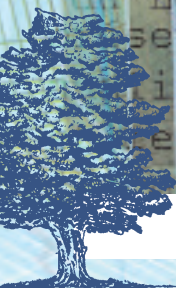
Mode d'emploi

du logement

Pour les propriétaires et locataires

Conseils,
droits et devoirs

de chacun pour
préserver la
qualité de vie et
respecter
le Code bruxellois
du Logement



→	[Editorial]	3
→	[Préserver la qualité de la vie dans le logement]	5
	L'humidité de condensation	
	L'utilisation des appareils à combustion de gaz	
	Usage de l'électricité	
	Prévention incendie	
	Machines raccordées à l'eau de distribution	
	Egouts	
	Poubelles	
	Animaux sauvages	
→	[Vous occupez un bien loué...]	17
→	[Vous mettez un bien en location...]	19
→	[Exigences légales]	22
	auxquelles tout logement doit répondre à partir du 1/07/2004	
→	[Glossaire]	33
→	[Contacts utiles]	36



[Editorial]

Des locataires en nombre

Plus de six Ixellois sur dix louent un logement. A ceux-ci s'ajoutent les très nombreux résidents occasionnels ou étudiants que nous amènent les hautes écoles, universités et institutions européennes. Parmi les immeubles offerts à la location, certains sont mal, voire pas entretenus, ou même dangereux. Dans des cas plus rares, des parties d'immeuble sont affectées au logement alors qu'elles n'y sont pas destinées.

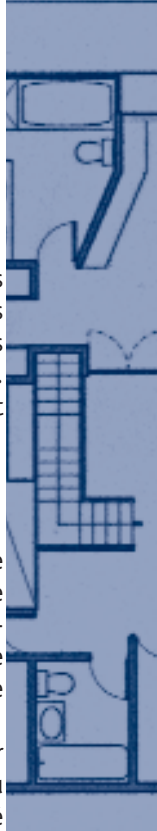
Des propriétaires en règle ?

A ce jour, tous les immeubles affectés en logement sont sensés répondre aux réglementations urbanistiques qui sont ou étaient en vigueur à la date de leur construction et plus tard, de leur transformation ou de leurs aménagements. Le propriétaire actuel de chaque immeuble est responsable de cette conformité réglementaire, même s'il l'a acquis récemment et qu'il ne l'a pas fait construire ou transformé lui-même.

D'autre part la Justice de Paix a la compétence exclusive de faire appliquer les lois et arrêtés inscrits au Code Civil, portant sur les obligations du bailleur et du locataire d'un immeuble en général ou en particulier affecté au logement, ainsi que lorsqu'il constitue la résidence principale du preneur. Dans ce dernier cas, le Code Civil fixe certaines conditions techniques auxquelles un logement doit répondre au jour où il est mis en location. Cependant si le contrat est conclu en méconnaissant ces critères ou en acceptant le logement dans l'état où il se trouve, le locataire éprouvera beaucoup de difficultés par la suite de se prévaloir de la non conformité technique de son habitat.

Faire valoir ses droits

Pour des raisons socio-économiques ou simplement à cause de la complexité et du coût des procédures, de nombreux locataires ont souvent énormément de mal à faire valoir, grâce aux seuls outils juridiques existant jusqu'à aujourd'hui, leur « droit constitutionnel » (article 23) et « humain » (déclaration universelle des droits de l'Homme) à un logement décent et compatible avec la dignité humaine.





Le Code du logement


L'Ordonnance du 17 juillet 2003, portant sur le « Code Bruxellois du Logement » a, depuis le 1er janvier 2004, mis fin à un certain flou qui régnait dans la réglementation en la matière, celle-ci s'éparpillant en effet selon les circonstances en une multitude de procédures administratives et judiciaires parfois disparates et contradictoires. Ce Code est de compétence régionale et c'est la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) qui est chargée de le faire appliquer. Les Communes seront chargées de faire respecter ses décisions.

Un logement décent ?

L'Arrêté du 4 septembre 2003, qui est d'application depuis le 1er juillet 2004, apporte quant à lui, des précisions sur ce qu'il faut entendre par « logement décent ». Il détermine les exigences élémentaires, c'est-à-dire ce qu'un logement doit techniquement offrir au minimum, pour garantir la sécurité, la santé des occupants, ainsi qu'un cadre de vie qui s'accorde à ce qu'un pays « développé » doit normalement offrir à ses habitants.

Une brochure pour tous les Ixellois

Face à de tels changements, il m'a semblé utile que les Ixellois puissent disposer d'une brochure simple d'usage reprenant l'ensemble des nouvelles dispositions. Cette brochure, je l'ai voulue autant orientée vers les propriétaires que les locataires, chaque partie ayant des droits, mais aussi des devoirs. Avec cet espoir que la qualité de vie dans notre commune en sorte collectivement grandie.



Françoise Picqué,
Echevine de la Qualité de la Vie

[Préserver la qualité de la vie dans le logement]

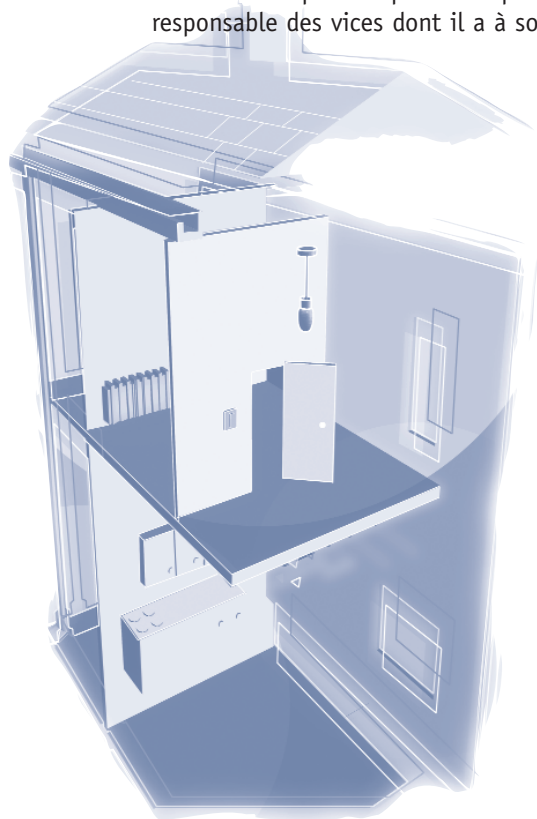
Un usage « normal »

Le Code n'enlève en rien l'obligation pour le locataire d'user et d'entretenir le logement qu'il occupe en bon père de famille.

Ainsi, un certain nombre d'articles précisant des critères auxquels les immeubles loués doivent répondre, font appel à la notion d'occupation et d'usage normal du fait des locataires.

Cela signifie que si le locataire est négligent ou fait un mauvais usage de son habitat, les problèmes constatés ne pourront dans ces cas être totalement incriminés au logement et par delà, au propriétaire.

Il est donc recommandé que chaque locataire s'assure, avant de faire valoir ses droits en portant plainte auprès du "DIRL", qu'il n'est pas le principal responsable des vices dont il a à souffrir.



Bien habiter son logement

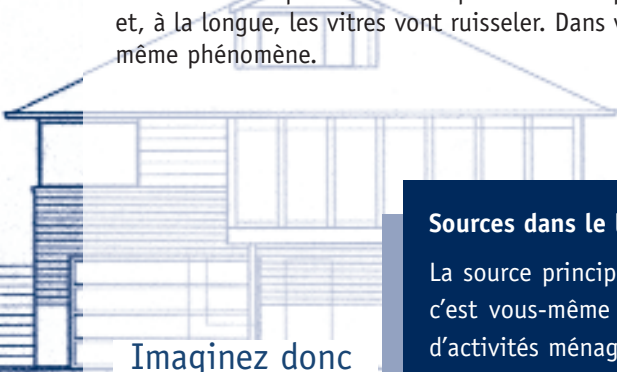
Dans cette optique, la Commune se propose de rappeler un certain nombre de règles élémentaires de gestion de l'environnement intérieur. Celles-ci sont relatives à la prévention des moisissures et de la condensation, des intoxications aux gaz brûlés, des envahissements de parasites, des incendies, explosions et dégâts des eaux ainsi que du nombre d'habitants qui peuvent raisonnablement occuper un logement en fonction de la taille de ce dernier.

L'humidité de condensation

Un danger qui vient de l'intérieur

Condensation: pourquoi et comment

Nous avons tous remarqué qu'en hiver, les vitres des voitures, bus et trams, se couvrent de buée et ce d'autant plus qu'il fait froid dehors, que les passagers sont nombreux et leurs vêtements humides. Pourquoi? Parce que l'air est capable de contenir, sans que cela soit visible, une certaine quantité de vapeur d'eau. Cette quantité est moindre quand l'air est froid que quand il fait très chaud. Quand sa capacité est dépassée, on dit alors qu'il est saturé à 100% et toute vapeur qui viendrait encore s'ajouter dans l'air, est rejetée et va se condenser, c'est à dire qu'elle redevient liquide par contact avec les surfaces les plus froides. Ce phénomène explique l'apparition de la buée et, à la longue, les vitres vont ruisseler. Dans votre habitat, il se produit le même phénomène.



Imaginez donc qu'en une journée, vous avez déversé l'équivalent de 6 grands verres d'eau dans l'air

Sources dans le logement

La source principale de cette vapeur d'eau, c'est vous-même ainsi que toute une série d'activités ménagères.

En effet, même quand vous dormez, vous libérez à chaque respiration de la vapeur qui représente par heure 50 grammes d'eau. Bien sûr cette quantité est à multiplier par le nombre d'occupants, mais s'y ajoutent, les vapeurs de cuisson, celles des bains et douches, toute l'eau qui était contenue dans les vêtements que vous avez mis à sécher, l'eau que vous n'avez pas essuyée en lavant les sols, etc...

Mauvaises habitudes et conséquences

Si vous ne permettez pas à cette vapeur de s'échapper vers l'extérieur, vous prenez des risques. En effet, rapidement vous constaterez que cette eau va commencer à ruisseler sur les fenêtres, humidifier les sols froids, les rendant parfois glissants. Une grande partie va, sans que vous vous en aperceviez, mouiller murs et plafonds, le mobilier, la literie et même vos vêtements et effets personnels.

Dès cet instant, les semences de moisissure (les spores), qui sont présentes partout dans l'air, vont pouvoir s'y développer et se multiplier car elles raffolent des conditions que vous leur avez offertes.

Vous aurez des taches noires, dont l'aspect peut faire penser au velours. C'est leur grand nombre, les spores, et pour certaines, les poisons qu'elles vont

libérer, qui vont mettre votre santé en danger (allergies au niveau des poumons, des yeux, de la peau, du tube digestif, crises d'asthme, état de choc, dégénérescence irréversible des poumons,...). De plus, comme l'air est très humide en permanence, vous provoquerez la multiplication partout dans la maison et surtout dans votre lit, d'espèces de minuscules petites araignées, les acariens, tellement petites que vous ne les voyez pas, mais qui peuvent provoquer des problèmes de santé très similaires à ceux dus aux moisissures. Ils sont les responsables les plus fréquents des allergies à la poussière de mai-

son. Sachez enfin qu'un mur met deux fois plus de temps à sécher qu'il n'a mis à se détremper.

Attention, aérer ne signifie surtout pas, en hiver, d'ouvrir largement les fenêtres d'une pièce pendant plusieurs heures après y avoir coupé le chauffage et avoir fermé la porte donnant vers les autres pièces du logement.

Au contraire, agir de la sorte fait plus de tort que de bien.

En effet, pendant la première demi-heure, l'air chaud et humide va effectivement s'évacuer vers l'extérieur et ce tant que sa température sera plus élevée que celle qu'il fait au dehors. Passé ce délai, l'atmosphère intérieure tout comme les parois et les meubles vont se refroidir de manière importante.

La première conséquence est que l'humidité condensée sur les murs va cesser de s'évaporer et va même pouvoir entrer dans le matériau.

La seule solution pour se prémunir de ces dangers est d'aérer régulièrement les locaux où vous vivez

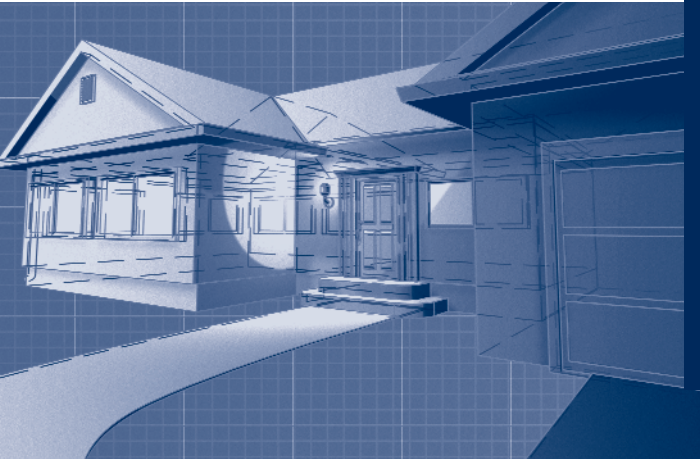
**En pratique:
lorsqu'il fait froid
dehors, aérez sou-
vent pendant de
courtes périodes**

Ce phénomène peut être accru s'il y a de la pluie, de la brume ou du brouillard à l'extérieur et donc un taux élevé d'humidité. La seconde est que vous allez devoir dépenser beaucoup d'énergie pour rétablir une température confortable dans le local, car il faudra commencer par réchauffer les murs.

Sachez également qu'il a été constaté de bien plus fréquents problèmes de moisissure dans des locaux régulièrement maintenus à des températures égales ou inférieures à 16°C. **Vérifiez donc en tous temps que la température de toutes les pièces est au moins égale à 17°C.**

Enfin, tenez aussi compte du fait que lorsque vous avez la chance de disposer de double vitrage aux fenêtres, qui offrent une meilleure isolation au bruit et à la chaleur, vous devrez par contre ventiler plus fréquemment qu'avec des vitrages « simples ». En effet, ces châssis et ces fenêtres sont beaucoup plus étanches à l'air et ne sont pas équipés du petit canal « larmier » qui permettait l'évacuation de l'eau condensée à la surface de la vitre directement vers l'extérieur. Par contre, ils offrent souvent l'avantage d'être oscillo-battant, ce qui permet de laisser ouverte la partie haute de la fenêtre sans risque d'inondation en cas d'averse, tout en limitant les courants d'air et le danger d'intrusion. **On recommande en général de maintenir le taux d'humidité ambiant d'un logement entre 40 et 60 % pour offrir un environnement le plus favorable à la santé.**

La ventilation sert à évacuer l'humidité mais aussi les odeurs et fumées et permet de renouveler l'air que vous respirez. Gardez à l'esprit que l'air intérieur du logement devient, sans précaution de votre part, très vite plus pollué que celui de l'extérieur.



Il faut ouvrir toutes les fenêtres au minimum 2 fois par jour pendant des périodes d'environ 1/2 heure et sans fermer les portes des pièces. Ouvrir plus longtemps en hiver ne sert à rien, que du contraire.

A retenir

Il faudra en outre :

- Ouvrir les fenêtres ou la ventilation des cuisines, même lorsqu'elles sont équipées d'une hotte d'aspiration, pendant tout le temps où vous cuisinez, afin d'évacuer les vapeurs d'eau de cuisson et permettre un bon tirage de la hotte. Attention, certaines hottes dites en circuit fermé, rejettent l'air aspiré puis filtré dans la pièce, en enlevant les odeurs mais pas l'humidité.
- Ouvrir les fenêtres ou la ventilation de la salle de bain ou de douche, pendant 1/2 heure après avoir pris un bain ou une douche.
- Ouvrir les fenêtres d'une pièce où vous vous êtes réunis à plusieurs pendant une longue période dès que vous quittez la pièce et ce pendant 1/2 heure.
- Si vous ne disposez pas d'une cour, terrasse ou jardin pour faire sécher votre linge mouillé, essorez le d'abord à fond, et disposez le au-dessus du bain ou de la douche en aérant bien la pièce.
- Si vous nettoyez vos sols à l'eau, utilisez en le minimum, raclez les excédents et séchez le sol avec un torchon.
- Si vous emménager dans un logement neuf ou si vous venez de faire réaliser d'importants travaux de gros œuvre ou de plafonnage, il faudra chauffer et ventiler plus que de coutume pour permettre à l'eau contenue dans les matériaux de s'évacuer.
- Prenez immédiatement les mesures nécessaires ou avertissez la personne responsable du gros entretien de l'immeuble, si vous constatez qu'une pièce du logement est affectée par une fuite d'eau, infiltration ou humidité ascensionnelle dans les murs. Ces incidents peuvent être une source importante d'humidification des locaux. Tant que le problème n'est pas résolu, il sera difficile de gérer correctement l'humidité des lieux. De plus, si vous négligez de le faire, ces défauts pourraient favoriser un envahissement des boiseries par la mûre qui peut compromettre gravement la stabilité et donc la sécurité du bâtiment.
- Certaines plantes d'intérieur, telles que le papyrus, peuvent également lorsqu'elles sont en trop grand nombre dans un logement, provoquer un taux élevé d'humidité qui ne pourra être contrôlé que par une aération beaucoup plus fréquente.

Attention au « tueur silencieux »

Lorsque vous utilisez des appareils à combustion de gaz, l'aération et la ventilation sont également primordiaux, pour assurer le bon fonctionnement des appareils, mais aussi pour votre sécurité. En effet, lorsqu'un convecteur, un chauffe eau, une cuisinière fonctionne, il y a consommation de l'oxygène de l'air. Si cet air n'est pas renouvelé, cette quantité d'oxygène diminue donc et l'appareil fonctionne moins bien.

La flamme, normalement bleue, devient orange. De plus, si l'appareil est raccordé à une cheminée, il est indispensable que les gaz brûlés qui doivent s'évacuer soient remplacés par de l'air frais venant de l'extérieur de la pièce. Sinon, dans la pièce, maintenue à pression négative, l'oxygène brûlé sera remplacé par de la vapeur d'eau et des gaz plus ou moins toxiques, **mais surtout du CO, ou monoxyde de carbone. On appelle ce dernier « tueur silencieux », car respirer ce gaz peut entraîner la mort, la paralysie à vie, les fausses-couches.**

A retenir

- Entretien régulièrement les cheminées et vérifier qu'elles ne soient pas obturées par des décombres, des nids.
- Si des grilles ou orifices ont été ménagés notamment dans les portes ou les murs communiquant avec l'extérieur, ils permettent le renouvellement indispensable de l'air de la pièce. Il ne faut donc jamais les boucher, même pour éviter des courants d'air.
- Faites entretenir et contrôler régulièrement vos appareils par des professionnels.
- Si vous voulez remplacer ou ajouter un appareil vous-même, respectez bien les règles d'installation. Vous pouvez les obtenir auprès des sociétés de distribution. A ce sujet, ne branchez jamais l'évacuation d'un appareil au gaz sur une gaine de ventilation ou une cheminée déjà utilisée pour une hotte de cuisine, un feu ouvert, un appareil au mazout, ou par plus de 2 autres appareils au gaz. N'utilisez pas le téflon pour vos montages, c'est interdit. Vérifiez l'étanchéité de l'installation au gaz au moyen de mousse de savon de vaisselle appliquée au pinceau sur tous les raccords. N'utilisez jamais de flamme pour ce contrôle ! Quand un appareil est installé, vous pouvez, en plaçant un petit miroir sous la base du brûleur, contrôler la bonne évacuation des gaz brûlés. Si après quelques minutes de fonctionnement, et pour autant que vous ne soyez pas à ce moment dans la même pièce en train de faire couler de l'eau chaude, le miroir se couvre de buée, vous devez vous alarmer.

Alertes au monoxyde de carbone

D'une façon générale, si de la buée apparaît régulièrement sur les vitres de la pièce où l'appareil est installé quand cet appareil est en fonction (sauf quand vous tirez de l'eau chaude), soyez alerté et appelez un spécialiste. Si régulièrement dans votre logement chauffé au gaz, vous souffrez de nausées, de maux de têtes, alors que les fenêtres sont fermées, n'attendez pas l'évanouissement. Dans le doute, aérez un maximum et faites contrôler les appareils et cheminées. En cas d'évanouissement suspect ouvrez immédiatement les fenêtres et appelez les services d'urgence.

Alerte à la fuite de gaz

Si vous sentez une odeur de gaz, fermez toutes les vannes y compris si possible celle du compteur de gaz et ouvrez les fenêtres. Si la fuite se situe avant la vanne, n'allumez aucune flamme, n'actionnez aucun interrupteur électrique, ni pour allumer, ni pour éteindre; n'utilisez aucun téléphone dans le logement; ne branchez ni débranchez aucun appareil électrique; prévenez les secours de l'extérieur de l'immeuble après l'avoir fait évacuer et n'utilisez aucune sonnette ou parlophone.

Autres précautions

Si vous utilisez des appareils à bonbonne de gaz sous pression, ne les abandonnez jamais sans surveillance. Vérifiez régulièrement l'état du flexible qui doit toujours être raccordé aux appareils avec des colliers de serrage. Fermez le robinet sur la bonbonne dès que vous quittez le logement. Remplacez régulièrement les flexibles d'alimentation des cuisinières au gaz naturel (vérifiez la date de péremption), même lorsqu'ils sont derrière un meuble encastré. N'utilisez que des flexibles agréés Benor ou ARGB. N'utilisez ces flexibles que pour raccorder une cuisinière.

Déconseillé

Les appareils de chauffage d'appoint sans cheminée, au pétrole ou au gaz dits à catalyse sont déconseillés, car ils sont souvent un risque d'incendie. Ils sont interdits par le Code du Logement comme moyen principal de chauffage. Ils ne libèrent que peu de CO, mais d'autres gaz, moins nocifs. Leurs défauts principaux sont qu'ils consomment l'oxygène de la pièce, ce qui peut provoquer des malaises et qu'ils génèrent énormément d'humidité.



Une énergie propre mais exigeante

L'électricité est certainement la source d'énergie la plus propre et la plus couramment utilisée car facile. Son utilisation rassure bon nombre de phobiques du gaz. Cependant, mal employée, elle peut être responsable d'accidents tels que électrocution et incendie.

La règle d'or en la matière est de bannir tout bricolage, réparation ou transformation qui ne soit pas conforme au « Règlement Général des Installations Electriques ». Le but de ce règlement est essentiellement sécuritaire. Il faut toujours garder à l'esprit que tout matériel électrique, même lorsqu'il est équipé de dispositifs de sécurité les plus modernes, peut présenter des défaillances parfois lourdes de conséquence.

**Pas de bricolage,
pas de surcharge**

N'oubliez pas, et cela est tout aussi vrai pour l'usage de l'eau et du gaz, qu'en cas de sinistre, votre responsabilité peut être engagée si vous avez utilisé soit du matériel non conforme aux normes, soit sans avoir respecté les règles de précaution. Sachez qu'un câble conducteur est dimensionné pour supporter une certaine charge, exprimée en watts. Si vous surchargez, c'est-à-dire si vous branchez un ou des appareils dont la puissance est excessive, le fil conducteur va chauffer comme le filament d'une lampe, faire fondre l'isolant et peut déclencher un incendie.

A retenir

- Ne bricolez jamais des fusibles anciens ou automatiques qui ont « sauté ».
- Ne remplacez jamais ce type de fusible par d'autres d'ampérage supérieur.
- N'utilisez pas de « dominos » car ils sont interdits. Utilisez plutôt des rallonges à prises multiples.
- Ne branchez simultanément des appareils sur la même prise ou le même circuit qu'à concurrence de la puissance admise.

- Ne débranchez jamais un appareil en tirant sur le fil. Vous risqueriez de provoquer un arc électrique dans la prise, ou de réduire l'épaisseur des fils conducteurs et donc de provoquer leur surchauffe.
- N'utilisez que du matériel agréé CEBEC ou CE.
- Pensez aussi à raccorder à la terre tous les appareils sanitaires (bain, douche, lavabo, tuyaux) que vous installez.
- Faites réceptionner toute transformation d'importance par un organisme agréé. A défaut, vous serez responsable en cas de sinistre.
- Pour les installations dans les salles d'eau, vous devez schématiquement respecter la règle des volumes:
 - Aucun appareil ne peut être installé dans le « volume enveloppe », c'est-à-dire celui qui occupe toute la surface du bain ou de la douche et monte jusqu'à 2,25 mètres de haut.
 - Tout chauffe-eau électrique doit être relié à la terre et protégé du ruissellement ainsi que tout éclairage doit être étanche lorsqu'ils sont installés à moins de 2,25m de haut et à moins de 60 cm du périmètre extérieur du bain ou de la douche (volume de protection)
 - Dans le « volume extérieur », c'est-à-dire de 60 cm à 3 mètres du bord du bain ou de la douche, on peut placer tout appareil utile dans une salle d'eau, par exemple un chauffage électrique fixe, à la condition qu'il soit branché sur un circuit muni d'un disjoncteur différentiel de 30 milliampères.
- N'utilisez aucun appareil électrique si vous avez les mains mouillées, les pieds dans l'eau ou si vous êtes dans un local humide à moins qu'il ne soit conçu à cet effet.
- Faites réparer ou remplacer immédiatement toute prise ou interrupteur cassé ou démonté.
- Ne nettoyez ou démontez jamais un appareil branché.
- Même remarque si vous remplacez une ampoule.
- Contrôlez régulièrement le bon état des transformateurs utilisés pour les installations en basse tension (6 ou 12 Volts) et notamment ceux utilisés dans les jeux d'enfants.
- Ne laissez pas branchés inutilement des appareils en votre absence.



A retenir

A retenir

- La cigarette tue aussi en provoquant des incendies...
- Ne laissez jamais sans surveillance un feu ouvert ou des bougies allumées.
- Rappelez-vous qu'un sapin de Noël, des décorations de papier pour égayer une fête peuvent s'embraser très rapidement.
- Soyez très prudents avec l'usage de lampes halogènes, car elles dégagent une chaleur très importante qui peut brûler les enfants ou embraser les rideaux.
- Ne placez jamais un radiateur électrique sous une tenture et ne l'employez jamais pour sécher du linge.
- N'utilisez que des friteuses équipées d'un dispositif empêchant la surchauffe, car un corps gras s'enflamme spontanément dès qu'il dépasse la température de 200 degrés.
- Si cela vous arrive, ne jetez surtout pas de l'eau dessus. Votre friteuse se transformerait en lance flamme de neuf mètres de haut. Couvrez la friteuse en vous protégeant des flammes avec une couverture anti-feu ou un torchon humide mais essoré. Eteignez ensuite la source de chaleur et appelez les pompiers.
- N'abandonnez jamais une cuisinière (électrique ou au gaz) allumée sans surveillance.
- Ne jetez jamais des piles ou batteries usagées en dehors de conteneurs prévus à cet effet (risque d'incendie).
- Ne stockez des produits inflammables qu'en quantité strictement nécessaire, de préférence dans des locaux frais et ventilés, loin de toute source de chaleur ou d'appareils électriques.

Coupez quand vous partez

Nombre de dégâts des eaux, parfois graves, sont dûs aux défaillances de lave-linge ou lave-vaisselle.

A retenir

- N'abandonnez jamais un appareil en fonctionnement sans surveillance.
- Lorsque vous quittez votre logement, fermez toujours la vanne d'arrêt d'eau, même si l'appareil est équipé d'un système type «aquastop».
- Vérifiez et remplacez régulièrement les flexibles d'alimentation en eau.

*Evitez les bouchons***A retenir**

- N'abusez pas des savons et détergents. Ils peuvent former des blocs solides et durs qui provoquent le débordement ou le bouchage complet des évacuations.
- Ne considérez pas les égouts comme une poubelle (déchets de cuisine, cheveux, graisses).
- Faites les entretenir régulièrement par des professionnels ou à défaut utiliser des produits prévus à cet effet mais non corrosifs.
- Soyez très prudents si les tuyaux sont bouchés. Evitez alors l'usage des produits chimiques de débouchage. Ils sont très corrosifs et peuvent endommager les inox, chromes et émaux.
Vous risquez également de graves brûlures aux mains et au visage. De plus, ils peuvent attaquer les parois métalliques d'évacuation (cuivre ou plomb) ou provoquer des déformations irréversibles des tubes en plastic à cause du fort dégagement de chaleur généré quand le produit réagit avec le « bouchon ». La soude solide, souvent mal utilisée peut boucher irrémédiablement les tuyaux.
- Ne versez jamais à l'égout des produits chimiques, solvant, huile de vidange. Les « Coins Verts » de Bruxelles Propreté sont organisés pour ces déchets.

La bonne taille au bon endroit

A retenir

- Gérez bien vos déchets en choisissant une taille de sac réglementaire qui réponde à vos besoins et en évacuant ces sacs régulièrement aux jours de collecte.
- Ne les stockez pas plus que de raison.
- Utilisez des conteneurs à ordure adaptés qui garantissent une bonne hygiène. Ne les stockez pas dans des communs non destinés à cet effet. Entretenez les régulièrement.
- Vous prévenez ainsi le risque:
 - d'odeurs
 - d'envahissement par des parasites
 - de conflit avec les voisins.
- Réagissez immédiatement en cas d'envahissement par des parasites (souris, cafards, puces, mouches) de manière efficace et définitive. La commune peut vous aider s'il s'agit de rats (désinfection gratuite) ou de parasites du bois (diagnostic) et vous conseiller dans les autres cas.

Laissez faire la nature

Ne nourrissez pas les pigeons des villes. Laissez faire la sélection naturelle. Leurs prédateurs ayant tous disparus, leur nombre s'accroît de façon alarmante. Ce surnombre favorise leur dégénérescence ainsi que des épidémies qui affectent tous les oiseaux. De plus, ils font fuir certaines espèces vers des lieux moins encombrés. Ils peuvent transmettre des maladies à l'homme, abîmer les bâtiments et monuments par leurs déjections, rendre infernale la vie dans les logements sous les toits.

A retenir

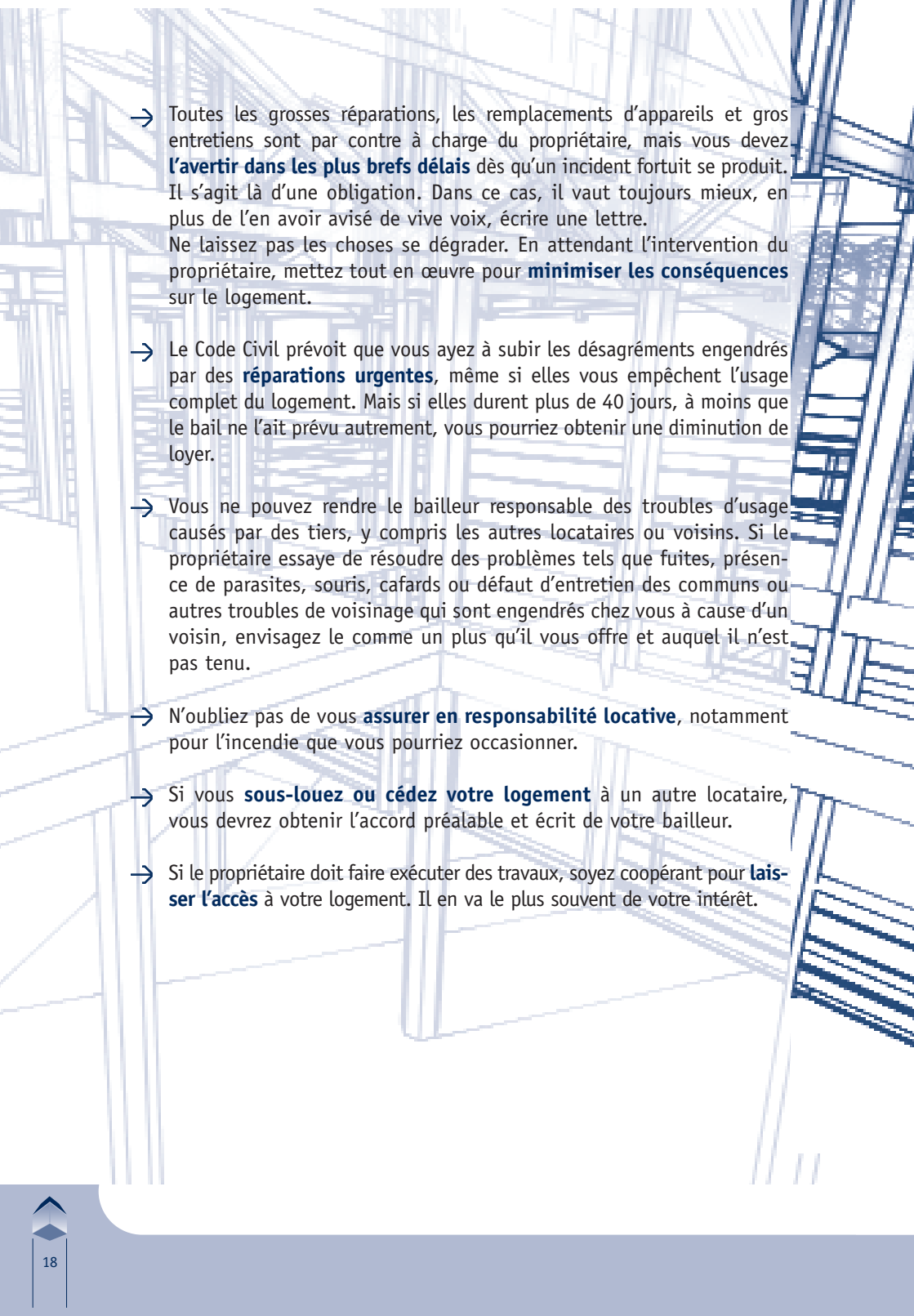
A retenir

- Evitez de nourrir les chats errants. Un chaton qui n'a pas eu de contact avec l'homme dans les premiers jours de sa vie restera irrémédiablement sauvage. Donnez leur plutôt une chance d'être accueillis dans un foyer en faisant appel aux associations qui les captureront, les soigneront et les stériliseront. Les plus familiers seront proposés à l'adoption, les autres seront rendus à la liberté.

[Vous occupez un bien loué...]

Votre logement et le Code civil

- **Faites enregistrer votre bail**, cela vous garantira des droits plus importants.
- **Respectez votre logement**, même s'il ne vous appartient pas. C'est vous qui y vivez.
- N'y faites **pas de grosses modifications**, ne changez pas l'utilisation des pièces sans en avoir avisé le propriétaire auparavant, de préférence par écrit. S'il s'y oppose, vous serez obligé de remettre le logement dans son état initial avant votre départ.
- Utilisez votre logement **pour le nombre d'occupants** permanents indiqué dans le bail. Si votre ménage s'agrandit, vérifiez que vous pouvez y disposer au moins de l'espace minimum prévu par le Code.
- Utilisez votre logement pour l'usage auquel il est destiné. Si vous voulez y exercer une activité autre qu'y habiter, demandez en l'autorisation au propriétaire et bailleur.
- Sauf si le bail le prévoit le contraire, vous êtes tenu à **l'entretien locatif** de votre logement. Cela concerne certaines pièces qui se détériorent du fait de l'usage des appareils et installations dont votre logement est équipé, ainsi que des dépôts et salissures qui résultent de cet usage: tarte des wc, bains et douches, calcaire accumulé dans les chauffe-bains et boilers, encrassement des corps de chauffe et brûleurs de convecteurs et chaudières au gaz, joints souples des robinets et chasses de wc, écoulements et égouts spécifiquement affectés à votre logement, fusibles, ramonage des cheminées, filtres des hottes de ventilation, etc.

- 
- Toutes les grosses réparations, les remplacements d'appareils et gros entretiens sont par contre à charge du propriétaire, mais vous devez **l'avertir dans les plus brefs délais** dès qu'un incident fortuit se produit. Il s'agit là d'une obligation. Dans ce cas, il vaut toujours mieux, en plus de l'en avoir avisé de vive voix, écrire une lettre. Ne laissez pas les choses se dégrader. En attendant l'intervention du propriétaire, mettez tout en œuvre pour **minimiser les conséquences** sur le logement.
 - Le Code Civil prévoit que vous ayez à subir les désagréments engendrés par des **réparations urgentes**, même si elles vous empêchent l'usage complet du logement. Mais si elles durent plus de 40 jours, à moins que le bail ne l'ait prévu autrement, vous pourriez obtenir une diminution de loyer.
 - Vous ne pouvez rendre le bailleur responsable des troubles d'usage causés par des tiers, y compris les autres locataires ou voisins. Si le propriétaire essaye de résoudre des problèmes tels que fuites, présence de parasites, souris, cafards ou défaut d'entretien des communs ou autres troubles de voisinage qui sont engendrés chez vous à cause d'un voisin, envisagez le comme un plus qu'il vous offre et auquel il n'est pas tenu.
 - N'oubliez pas de vous **assurer en responsabilité locative**, notamment pour l'incendie que vous pourriez occasionner.
 - Si vous **sous-louez ou cédez votre logement** à un autre locataire, vous devrez obtenir l'accord préalable et écrit de votre bailleur.
 - Si le propriétaire doit faire exécuter des travaux, soyez coopératif pour **laisser l'accès** à votre logement. Il en va le plus souvent de votre intérêt.

[Vous mettez un bien en location...]

Les obligations du propriétaire

Le Code Bruxellois du Logement a établi une liste d'exigences en termes de sécurité de salubrité et de confort auxquels tous les logements Bruxellois doivent intégralement répondre. Ceci a pour but de garantir à tous un logement décent. Le Code interdit que soit loué un logement qui n'y répondrait pas.

Si le locataire doit user du bien en bon père de famille, le propriétaire a, quant à lui, pour obligation de respecter certains critères techniques qui ont pour objet de rendre son habitation conforme.

Tous les bailleurs, publics ou privés, se retrouvent ainsi sur un même pied d'égalité, quel que soit le type de contrat conclu ou de logement sur lequel il porte. La notion de résidence principale ne constitue donc plus ici un élément déterminant. Tout ce qui peut servir à habiter doit être conforme à ces règles.

Une visite pour prévenir et guérir

Les propriétaires pourront demander à la DIRL une visite de contrôle de chacun des logements qu'ils louent, sans prendre le risque de s'exposer à des amendes. Cette visite permettra à certains de mettre fin aux doutes qu'ils ont vis-à-vis de la conformité des bâtiments à ces critères.

Pour d'autres, elle représentera une plus-value lors de la mise en location, car un constat positif donnera lieu à la délivrance d'un « certificat de conformité ».

Dans le cas contraire, les travaux à exécuter seront précisés, et après constat de leur bonne exécution, le précieux certificat pourra être délivré.

Spécial petits logements et meublés

Une exception est cependant prévue pour les petits logements (moins de 28 mètres carrés au sol entre murs) et pour tous les meublés.

Afin de garantir malgré tout une qualité décente du lieu de vie, le Code du Logement a prévu une exigence supplémentaire les concernant.

En effet, la mise en location de ces logements est conditionnée par l'obtention d'une « attestation de conformité » auprès de la DIRL qui implique une déclaration sur l'honneur faite par le propriétaire selon laquelle il "atteste" que le logement loué répond bien à toutes les conditions. La location nouvelle ne peut être conclue qu'après son obtention préalable. Pour les logements déjà loués, il est laissé un délai de deux ans, soit au plus tard le 30 juin 2006, pour l'obtenir.

Ceci ne dispense en rien de la nécessité d'être effectivement conforme et ce dès le 1^{er} juillet 2004.



De lourdes amendes

Il faut dans ce cadre attirer l'attention des propriétaires sur les risques encourus, si des défauts sont constatés lors de visites de contrôle menées par la DURL suite à des plaintes ou de façon impromptue par l'administration du logement, de s'exposer à de lourdes amendes qui peuvent se chiffrer de 3000 à 25000 euros par logement individuel ou même par chambre s'il s'agit d'un logement collectif. Ces amendes seront également perçues si un propriétaire continue à louer des immeubles qui se sont vus interdire la location définitivement ou tant que certains travaux n'auraient pas été réalisés.

Trop de travaux ?

Certains propriétaires trouveront peut-être que les travaux demandés sont particulièrement contraignants. Nous espérons qu'ils y verront plutôt l'occasion de mettre à jour des immeubles dont la valeur économique a à souffrir d'une vétusté technique d'équipement ou d'entretien, et qu'il n'y a dans le fond pas de raison de réagir différemment que s'ils étaient propriétaires occupants.

Perte des droits de propriété

Autre mise en garde: les propriétaires qui décideraient de ne pas faire réaliser les travaux préconisés et qui laisseraient leur immeuble en jachère urbaine s'exposeraient, au même titre que les propriétaires et immeubles de logements déjà à ce jour inoccupés ou abandonnés, au risque de se voir déchu provisoirement de leur droit de jouissance et de gestion de leur bien. En effet, dans ces deux cas de figure, le Code permet à des opérateurs publics d'imposer au propriétaire bailleur résistant des baux de location à caractère social pour une période de neuf ans. Dans certains cas, ils pourraient même être expropriés.

Respecter les règles, toutes les règles

Afin de dissiper les doutes que la multiplicité des législations régissant les immeubles pourrait engendrer, il est nécessaire d'insister sur le fait que si un immeuble répond aux règles imposées par l'une d'elle, cela n'implique pas qu'il réponde implicitement aux autres. A titre d'exemple, il faut savoir que le fait qu'un logement soit conforme aux critères imposés par le Code du Logement, et que se cela soit même établi par un certificat de visite favorable de la DURL, n'entraîne pas automatiquement une absolution des infractions qu'il pourrait comporter par rapport aux règlements d'Urbanisme.

Logement non conforme - Fin du bail

Il est fondamental de rappeler que, ni la nécessité de réaliser des travaux pour mettre un logement en conformité avec les exigences minimales, que ceux-ci soient initiés par le bailleur ou imposés par l'administration, ni l'interdiction provisoire ou définitive de location signifiée par l'Inspection régionale, ni un arrêté d'inhabitabilité du Bourgmestre ne permettent de déroger aux obligations relatives aux contrats de bail imposées par le Code Civil. Dans le cas où des travaux empêcheraient pendant un certain délai la jouissance totale du logement par le locataire, celui-ci pourrait revendiquer une diminution de loyer proportionnelle au "chômage" d'usage qu'il aurait à subir. Si l'importance de ces travaux empêche le locataire de disposer de son logement de manière suffisante pour continuer à y habiter, ou, si une décision administrative l'oblige à quitter provisoirement ou définitivement ce logement, il pourrait, à défaut d'accord des parties, se voir accorder par le Juge de Paix, la résolution du contrat aux torts du bailleur, avec restitution des garanties et paiement d'indemnités substantielles. En alternative, il lui est par ailleurs tout à fait loisible de réintégrer les lieux, aux mêmes conditions de loyer, dès la fin des travaux. Pour être complet, le propriétaire pourrait mettre fin à un contrat, pour autant qu'il soit d'une durée minimale de 9 ans, dans le but de réaliser des travaux, à la condition de respecter des règles strictes d'échéance, de prix des travaux et de préavis. S'il ne réalisait pas ces travaux, il pourrait être obligé d'indemniser le locataire évincé. Des règles équivalentes sont applicables, en cas de vente, au nouveau propriétaire.

Une solution sociale

Enfin, il faut à cet égard rappeler que les propriétaires bailleurs qui n'occupent pas leur immeuble peuvent bénéficier de primes à la rénovation dans le cas où ils accorderaient volontairement la gestion locative de logements qu'ils possèdent à une « agence immobilière sociale » et ce pour une période qui est en général de neuf ans. Cette solution permet également de se libérer des soucis que cette gestion peut représenter.



[Exigences légales]

COMMUNE D'IXELLES

SERVICE DE LA QUALITE DE LA VIE

chaussée d'Ixelles, 168 – 1050 Bruxelles

02/515 67 35 – fax 02/515 67 66

Base légale:

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements 04/09/2003.

(M.B.: 2003-09-19)

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements 15/04/2004.

(M.B.: 2004-05-05)

Exigences légales

**Auxquelles
«tout logement loué»
doit répondre à partir
du 01|07|2004**

(Rédigé le 05/11/2003 et le 18/05/2004
par Jean-Michel DEMOL, géomètre expert immobilier)
Attention seul le texte de loi fait foi.

1 Exigences de sécurité élémentaire

1. Stabilité du bâtiment

Principe:

L'état structurel de l'immeuble doit permettre

- d'habiter **en sécurité** dans le logement
- de circuler **en sécurité** dans les communs et aux abords

Jugée par rapport aux

- 1) fondations
- 2) maçonneries
- 3) éléments structurels c.à.d. colonnes, poutres, charpentes
- 4) toitures et leurs accessoires
- 5) planchers bruts, balcons, terrasses
- 6) escaliers
- 7) cheminées

2. Gaz et électricité

Principe:

Les installations de gaz et d'électricité doivent permettre

- d'habiter **en sécurité** dans le logement
- de circuler **en sécurité** dans les communs et aux abords

et **ne présenter aucun risque** dans l'hypothèse

- d'un usage adapté aux installations électriques
- d'un usage normal des installations au gaz

De plus, sont interdits: les chauffe-eau au gaz ne disposant pas d'une évacuation de gaz brûlés vers l'extérieur.

Jugée sur base de la conformité

- 1) des installations électriques au **R.G.I.E.** (cf glossaire)
- 2) des installations gaz et des appareils raccordés au **règlement de l'A.R.G.B.** (cf glossaire)

de plus **ces installations doivent avoir été réceptionnées par un organisme agréé**

- 1) dans le cas où cette approbation est requise par la réglementation en vigueur
- 2) en cas d'enquête par la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL)

3. Chauffage

Principe:

Les **installations de chauffage** ou le **pré équipement** permettant d'en installer un doivent être

- conformes aux **normes** en vigueur
- maintenues en **bon état d'entretien**

pour garantir un fonctionnement **sûr**

- dans le logement
- dans les communs et aux abords

4. Egouts

Principe:

1° L'immeuble doit être équipé d'un système d'évacuation des eaux usées, fécales et de pluie

- **soit** - raccordé à l'égout public
- assurant l'épuration et la dispersion conformément aux règlements en vigueur (en particuliers le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles).

2° Toutes les canalisations, stockage, visite, branchement à l'égout public

- seront maintenus en bon état
- doivent assurer dans le logement, un fonctionnement: sûr / étanche / sans odeur permanente incompatible avec une jouissance paisible communs et abords

5. Prévention Incendie

Principe:

A partir du **1er juillet 2005**, toutes les pièces du logement que l'on doit traverser depuis chacune des chambres à coucher pour gagner la porte donnant accès à l'extérieur, **doivent être pourvues d'un détecteur de fumée certifié par BOSEC** (cf gloss.) ou par un organisme européen agréé similaire.

Le détecteur de fumée

- doit être monté dans les règles de l'art
- ne peut être du type ionique
- doit être soit:
 - muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de plus de cinq ans
 - relié au circuit électrique (220 V) à condition qu'une batterie de secours incorporée en garantisse le fonctionnement en cas de panne de courant

Zone d'implantation imposée: - **au plafond**, le plus **au centre** possible mais obligatoirement à minimum 30 cm des coins et bords,
- ou à défaut **sur les murs** à minimum 15 cm et maximum 30 cm du plafond et à au moins 30 cm d'un coin

Les frais d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs sont intégralement à charge du bailleur.

Le locataire doit aviser le bailleur par courrier recommandé lorsqu'il constate un défaut de fonctionnement d'un détecteur.

Le **détecteur** devra être remplacé:

1. au terme de la validité de la batterie annoncée par le fabricant
2. lors de tout dysfonctionnement ou de décharge prématurée de la batterie
3. au plus tard 10 ans après son installation initiale

Dérogations

Les détecteurs ne répondant pas à ces conditions et dont le bailleur peut prouver qu'ils ont été installés avant le 05/05/2004, peuvent être maintenus jusqu'à la date de remplacement prévue par le fabricant avec comme échéance maximale 10 ans après l'installation et au plus tard jusqu'au 1er janv 2010.

2. Exigences de salubrité élémentaire

1. Humidité

Principe:

le logement **ne peut être affecté**

- d'une **humidité permanente** occasionnant des détériorations visibles comme des
 - . taches
 - . boursouflures
- par la présence de **champignons**

Cette exigence **n'est pas respectée s'il existe**

- des **infiltrations par défaut d'étanchéité**
 1. du toit
 2. des murs
 3. des menuiseries extérieures

- **un défaut d'étanchéité des installations**

1. sanitaires
 2. d'évacuation d'eau pluviale
 3. de chauffage
- du logement ou d'un autre logement

- **une humidité ascensionnelle par les**

1. murs
2. sols

- **une condensation permanente** due à la conformation du bâtiment et pour autant que celui-ci soit utilisé dans des conditions normales

c'est à dire

1. densité d'occupation non excessive
2. production d'humidité adaptée à l'affectation des locaux et évacuée par des mesures de ventilation

2. Parasites

Principe:

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**

Sont pris en considération les parasites

1. figurant sur la liste de la grille d'évaluation établie par la DURL
2. dont la présence résulte directement de l'état de l'immeuble
3. lorsque le logement, les communs et les abords sont utilisés dans des conditions normales

3. Eclairage naturel

Principe:

Les **locaux habitables** du logement (les salles à manger et de séjour, les chambres à coucher), exceptée la cuisine, doivent disposer d'un éclairage naturel direct assuré par une **fenêtre à vitrages clairs**,

située en façade
ou en toiture

d'une surface minimale

= 1/12ème de la surface du plancher si son niveau est égal ou supérieur au niveau du terrain adjacent

= 1/10ème de la surface du plancher si son niveau est inférieur au niveau du terrain adjacent.

Dérogations

1. pour la **pièce centrale d'une enfilade** de pièces, à condition que l'une des pièces adjacentes dispose d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre à vitrages clairs et située en façade dont la surface minimale = 1/10 de la surface du plancher des **deux** pièces considérées
2. si l'éclairage naturel est assuré par des **vitrages non clairs** (colorés ou translucides), il faut multiplier la surface minimale de ceux-ci par l'inverse de leur coefficient (Tl) de transmission lumineuse

4. Ventilation

Principe:

Les locaux habitables (les salles à manger et de séjour, les chambres à coucher, la cuisine), les salles de bain ou de douche, les cabinets de toilette ou W.C. **doivent disposer d'une ventilation de base constituée:**

- Soit par
1. **une fenêtre ouvrante** donnant sur l'air extérieur
 2. **une évacuation de l'air vicié** réalisée
 - par un orifice obturable donnant soit
 - sur l'air extérieur
 - sur un conduit en contact avec l'air extérieur
 - d'un débit nominal de
 - 75 m³/heure dans un living
 - 50 m³/heure dans une cuisine
 - une salle de douche
 - une salle de bain
 - 25 m³/heure dans une chambre
 - un cabinet de toilette
 - un W.C.
 - compensé par un apport équivalent d'air frais
 3. **une évacuation mécanique de l'air vicié**
 - ventilateur mécanique en bon état de fonctionnement donnant soit
 - directement sur l'air extérieur
 - sur un conduit en contact avec l'air extérieur
 - d'un débit nominal de
 - 75 m³/heure dans un living
 - 50 m³/heure dans une cuisine
 - une salle de douche
 - une salle de bain
 - 25 m³/heure dans une chambre
 - un cabinet de toilette
 - un W.C.
 - compensé par un apport équivalent d'air frais

Une hotte de cuisine n'est pas considérée comme un dispositif de ventilation de base



Dérogation

à cette exigence pour une **pièce centrale d'une enfilade de pièces**

- si elle n'est pas affectée en chambre à coucher
- si elle est adjacente à une pièce munie d'une fenêtre ouvrante sur l'air extérieur dont elle est séparée par une baie équipée d'au moins une porte ouvrante

5. Surface minimale

Principe:

1. Le logement doit présenter une surface minimale (mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur), exprimée en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail

de	18 m ²	pour	1	personne(s)
	28 m ²		2	
	33 m ²		3	
	37 m ²		4	
	46 m ²		5	
	46 m ² + 12 m ² /personne supplémentaire		>5	

et en ne comptabilisant que les surfaces intérieures au logement **dont la hauteur est au moins égale à**

2,1 m sous plafond horizontal

1,5 m sous pente de toiture inclinée (mansardes)

2. Au moins 70 % de cette surface minimale sont occupés par les **locaux habitables** (les salles à manger et de séjour, les chambres à coucher, la cuisine).

Exemple: dans un 18 m², 5.4 m² maximum pourront être des espaces de toilette ou de salle de bain ou douche. Notez d'autre part que si un appartement de 30 m² a été divisé pour en faire 2 chambres pour 1 personne, la meilleure solution sera de retourner à la configuration initiale d'un logement de 30 m² qui pourra être loué à 2 personnes

N.B.: logements collectifs

Dans la surface du logement on peut comptabiliser la surface des pièces communes **divisée par le nombre des habitants** résidant de manière permanente dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires. Exemple: dans un immeuble, une chambre de 18 m² est louée à 2 personnes et une autre de 13 m² est louée à une personne. Le contrat de bail accorde explicitement une salle de bain avec toilette de 15 m² à l'usage commun de ces 2 chambres (mais à aucune autre). Ces logements sont conformes en termes de surface au sol, car à celle de 18 m² on peut ajouter 2x5 m² et à l'autre 5 m² ce qui au total fait bien le compte. De plus la règle des 70% est respectée. On a donc divisé 15 m² en 3 car l'usage est commun à 3 personnes. La division est faite en parts égales. On ne peut donc pas pêcher dans un pot commun de m² pour pouvoir aux meilleures convenances, "arranger" un déficit de surface d'un logement dans le but de le conserver.


6. Hauteur minimale

Principes:

1. Sous plafond horizontal

- Les salles à manger et de séjour
- Les chambres à coucher, la cuisine, les WC, salle de bain ou de douche et cabinet de toilette

doivent présenter une hauteur d'au moins



2. Sous pente de toiture ou volée d'escalier

- Toutes les pièces doivent présenter une hauteur libre d'au moins **2,1 m sur 2/3 de leur surface** à condition que cette proportion ne nuise pas à l'utilisation normale de la pièce

7. Accès au logement

Principes:

Les couloirs et escaliers communs doivent permettre un accès aisé au logement et une évacuation rapide des lieux en cas d'urgence.

Règles:

1. L'accès est soit

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

Dérogation:

accès par un local affecté à une autre fonction que le logement SI cet accès est garanti en permanence pour les habitants et leurs visiteurs.

2. L'accès aux parties communes des logements se fait soit

- par l'extérieur
- une cage d'escalier, un couloir commun.

3. Dimensions minimales: sans préjudice de normes plus sévères éventuellement imposées pour l'immeuble par les services de prévention incendie

A.

	des couloirs communs	des volées d'escalier
largeur minimale entre listels	80 cm	80 cm
hauteur libre minimale	2 m	2 m (échappée)

B. des portes d'entrée donnant accès au bien loué depuis doivent être de minimum: 80 X 200 cm	l'extérieur
	les cages d'escalier
	les couloirs communs

4. Les escaliers et paliers doivent être munis de gardes-corps stables et solides.

5. L'usage privatif du logement doit être garanti par des portes munies d'une serrure en état de fonctionnement

a) pour toutes les pièces privatives accessibles depuis - l'extérieur

b) pour la porte d'entrée de l'immeuble - les locaux communs

3. Exigences d'équipement élémentaire

1. Eau froide

Principe:

Le logement doit disposer d'un point de puisage d'eau potable qui alimente un évier, muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées.

A. Logement individuel:

Ce point d'eau privatif est situé à l'intérieur du bien loué.

B. Logement collectif:

Ce point d'eau peut être collectif si il est situé dans une cuisine commune, accessible en permanence et si il est réservé à l'usage de 10 personnes au maximum, résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail conclu avec chacun des locataires.

2. Eau chaude

Principe:

Le logement doit disposer d'un point de puisage d'eau chaude sanitaire alimentant un évier, un lavabo, une douche ou une baignoire muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées

A. Logement individuel:

Ce point d'eau privatif est situé à l'intérieur du bien loué et relié à,
- soit une installation centralisée de production et de distribution d'eau chaude sanitaire.

- soit au pré équipement requis pour le placement d'un appareil de production d'eau chaude comprenant 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.

De plus un logement de 28 m² ou plus devra à partir du 1^{er} janvier 2010 disposer d'une baignoire ou d'une douche raccordée à l'égout, reliée à l'alimentation en eau chaude et froide et située à l'intérieur du bien loué.

B. Logement collectif:

Ce point de puisage d'eau chaude collectif doit être totalement équipé (c.a.d PAS un pré équipement) et peut être situé dans une salle de bain commune, une salle de douche commune ou un cabinet de toilette commun alimentant un lavabo, une douche ou une baignoire (PAS un évier dans une cuisine), accessibles en permanence, si il est réservé à l'usage de 6 personnes au maximum résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail avec chacun des locataires.

3. Installation sanitaires

Principes:

Le logement doit disposer d'un WC raccordé à une installation d'évacuation des eaux et muni d'un mécanisme de chasse alimentée en eau courante.

A. Logement individuel:

Le W.C. doit être privatif, situé à l'intérieur du bien loué, dans

- un local réservé à cet usage
- un cabinet de toilette
- une salle de douche ou de bain.

B. Logement collectif:

Le W.C. peut être commun à conditions d'être situé dans un local réservé à cet usage, accessible en permanence et réservé à l'usage de 6 personnes au maximum résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail avec chacun des locataires.

4. Installation électrique

Principes:

A. Le logement doit être équipé d'une installation électrique comprenant au moins:

- un point lumineux commandé par un commutateur dans chaque pièce.
- une prise de courant dans chacun des locaux habitables.
- + une prise de courant alimentée par un circuit séparé dans la cuisine et permettant le raccordement d'un appareil électroménager lourd

B. Le logement doit disposer d'un compteur individualisé (propriété de la société distributrice d'énergie).

Dérogation:

ce compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

C. L'accès permanent aux dispositifs

de comptage et

de protection de l'installation électrique doit être assuré.

5. Chauffage

Principes:

Les locaux habitables (SAUF les chambres à coucher), cabinets de toilette, salles de bain ou de douche doivent disposer soit:

- d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central
- du pré-équipement requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage, c'est-à-dire soit une alimentation:

- électrique de puissance suffisante
- de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés

permettant d'assurer par une température **extérieure** de - 10 °C,

une t° intérieure

+ 19 °C dans les **locaux habitables**
de **+ 22 °C** dans les **cabinets de toilette et les salles de douche ou de bain**

6. Installation d'équipement de cuisson des aliments

Principes:

Le logement doit comporter, dans la pièce faisant office de cuisine, une alimentation de gaz ou électrique de puissance suffisante pour permettre 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).

Dans le cas des logements collectifs, l'équipement permettant la cuisson des aliments peut être commun, mais doit alors comporter un appareil électroménager adéquat, en bon état de fonctionnement et installé dans la cuisine commune accessible en permanence.

[Glossaire]

A.R.G.B. / Association royale des Gaziers belges: 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.

Attestation de conformité: l'attestation devant être délivrée au bailleur d'un logement meublé ou d'un petit logement pour attester que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement

Attestation de contrôle de conformité: l'attestation devant être délivrée au bailleur pour attester que le logement précédemment mis en location en violation des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement répond à celles-ci

Bailleur: le propriétaire, copropriétaire, l'usufruitier, le titulaire d'un droit réel ou le locataire qui sous-loue le logement

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

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

Certificat de conformité: le certificat, délivré au bailleur qui en a fait la demande, certifiant que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Droit de gestion publique: le droit pour un opérateur immobilier public de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire de droits réels sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé



Gouvernement: le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

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

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 communs collectifs, à l'exclusion des logements de ce type dont les normes relatives aux bâtiments sont réglées par une autre législation particulière

Logement meublé: l'immeuble ou la partie d'immeuble, garni en tout ou en partie de mobilier, destiné à l'habitation du preneur dont il a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment affecté à la location, que le bien soit loué en vertu d'un bail ou de deux baux distincts visant respectivement l'immeuble et le mobilier

Ménage: la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement

Ménage: la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement

Ministre: le Ministre ou le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le Logement dans ses compétences

Opérateur immobilier public: une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale

Petit logement: le logement dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 mètres carrés.

Ordonnance: l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement

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

R.G.I.E. /Règlement général des Installations électriques: 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

Inspection régionale du Logement: 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

Superficie habitable: la superficie utile des pièces d'habitation mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur, à l'exclusion des escaliers, espaces sanitaires et espaces communs à plusieurs logements

Transmission lumineuse Tl: pourcentage de la lumière visible, issue du rayonnement solaire, transmise par la paroi vitrée.



[Numéros de téléphone et adresses utiles]

Administration Communale d'Ixelles:

Service de la Qualité de la Vie

Tél.: 02 515 67 35

Service de l'Urbanisme

Tél.: 02 515 67 12

Adresse: 168 chaussée d'Ixelles - 1050 Bruxelles

Site Internet: www.ixelles.be

Inspection Régionale du Logement de Bruxelles Capitale

Tél.: 02 800 38 46

Adresse: City Center - Boulevard Jardin Botanique, 20 - 1000 Bruxelles

Guichet: C.C.N. - Rue du Progrès, 80 - 1035 Bruxelles

Tél.: 02 204 21 11

Site Internet: www.bruxelles.irisnet.be

(vers Fr → Région de Bruxelles-Capitale → Compétences et organisation → Aménageur du Territoire et Logement → Direction de l'Inspection régionale du Logement)

Habitat et Rénovation: Table du Logement et A.I.S.

Adresse: Rue Sans Souci, 110 - 1050 Bruxelles

Tél.: 02 649 41 25

Justice de Paix d'Ixelles

Adresse: Rue Alphonse De Witte, 28 - 1050 Bruxelles

Tél.: 02 648 08 01/02

Administration de l'Enregistrement pour les divisions 1 & 2 d'Ixelles

Adresse: Rue de la Régence, 54 - 1000 Bruxelles

Tél.: 02 510 95 70/80

Agence Bruxelles Propreté

Site Internet: www.bruxelles-proprete.be

Tél.: 080098181