



Habitat
&
Rénovation

Soirée d'info **13/12/2017** **CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**



Jémy NZEYIMANA, coordinatrice de la Table du Logement
Katia DE LUCA, Conseillère en Rénovation

Une soirée d'information gratuite organisée par les services du **Conseil en Rénovation durable** et de la **Table du Logement** de l'asbl Habitat & Rénovation, dans le cadre du **Contrat de quartier durable Maelbeek** [2014 – 2017], avec le soutien de la **Région de Bruxelles-Capitale** et de la **Commune d'Ixelles**.

1. Introduction
2. Base Légale du CBL
3. Les exigences techniques
4. Autres obligations
5. Protection du propriétaire
6. Ce qu'Habitat & Rénovation peut faire pour vous?

Habitat & Rénovation

C'est une **association**
subsidée par la Région de
Bruxelles Capitale qui œuvre
à l'insertion par le logement,
l'habitat et l'environnement.

3 DÉPARTEMENTS AU SEIN

DE L'ASBL:

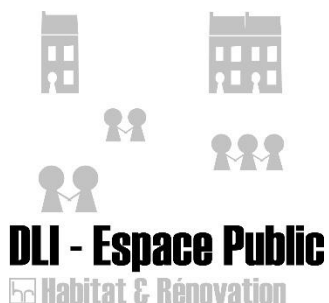
Agence Immobilière Sociale

Projets de Cohésion Sociale

Habiter Ixelles+

Habitat & Rénovation

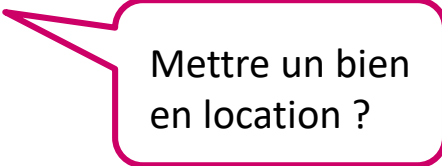
Habiter Ixelles+



Améliorer la qualité de l'habitat sur le territoire ixellois et etterbekois, en incitant les particuliers à la rénovation.

Soutenir les locataires ixellois par un accueil et une aide personnalisée.

Base légale : Ordonnances et Arrêtés




Mettre un bien
en location ?

- Code bruxellois du Logement -

- L'Ordonnance du 17 juillet 2003 porte le Code bruxellois du Logement;
- Celle-ci a été modifiée à plusieurs reprises, la dernière modification date du 11 juillet 2013.

Base légale : Ordonnances et Arrêtés



Conformité
du bien loué ?

- Exigences techniques -

- L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale, du 4 septembre 2003, détermine les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2014 détermine les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements;
- Dernière mise à jour date du 16 juillet 2015.

Champs d'application

- concerne tous les logements mis en location (privé et public) ;
- 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Normes et exigences techniques



Sécurité



Salubrité



Configuration du logement



Equipement

Organe de contrôle

→ Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL)

- Sa mission est définie à l'article 6 du Code Bruxellois du Logement: *« (...) 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 (...) »*
- assure le droit à un logement décent à tous les locataires en Région de Bruxelles-Capitale.

Qui peut faire appel ?

- Tous les locataires, les communes, services sociaux, etc.
- Une fois la plainte déposée, on ne peut plus la retirer.

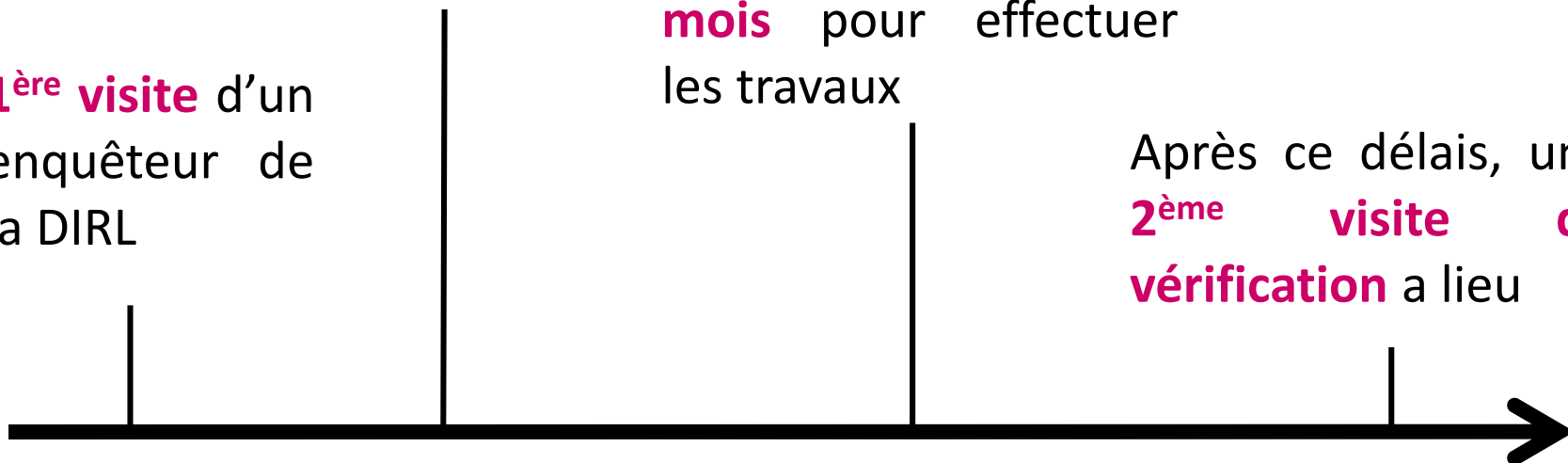
Procédure

Le **rapport**, basé
uniquement sur les
manquements aux
normes, **est envoyé** au
propriétaire

Le propriétaire a **12
mois** pour effectuer
les travaux

1^{ère} visite d'un
enquêteur de
la DIRL

Après ce délais, une
**2^{ème} visite de
vérification** a lieu



Décisions et Sanctions :

→ Si **après** le délai de 12 mois les travaux ne sont **pas** réalisés:

- Mise en demeure d'effectuer les travaux;
- Fermeture du logement;
- Interdiction à la location;
- Amendes (de 2.000 à 25.000 €);
- Sanctions transmises à la Commune et CPAS.

→ Si **après** le délai de 12 mois les travaux **sont** réalisés:

- Toutes les normes sont respectées;
- Logement déclaré conforme;
- Attestation de conformité fournie;
- Décisions transmises à la Commune et CPAS.



Sécurité – Article 2

Stabilité
Electricité
Gaz
Installation de chauffage (ou son pré-équipement)
Egouts

Exigence complémentaire:
Prévention incendie



Salubrité – Article 3

Absence d'humidité
Parasites
Eclairage
Ventilation
Châssis



Configuration du logement – Article 4

Surface minimale
Hauteur sous plafond minimale
Circulation dans les communs
Ventilation
Châssis



Equipped – Article 5

Eau froide
Eau chaude
Baignoire/douche
Installations sanitaires
Installation électrique
Chauffage
Pré-équipement > cuisson aliments
Sonnette



Sécurité (art.2)

§ 2 Stabilité

Habiter en sécurité dans le logement

Circuler en sécurité dans les communs et les abords



- fondations
- maçonneries
- éléments structurels (poutres, colonnes et charpentes)
- toitures et accessoires
- planchers bruts (+ balcons et terrasses)
- escaliers
- cheminées
- menuiseries intérieures et extérieures (+ parties vitrées)



Sécurité (art.2)

§ 3 Electricité

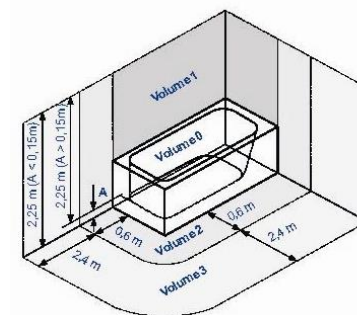
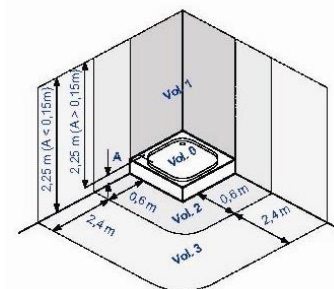


Habiter en sécurité dans le logement

Circuler en sécurité dans les communs et les abords

Ne présenter aucun risque

(hypothèse d'un usage normal)



Volumes de protection à respecter
dans les salles d'eau

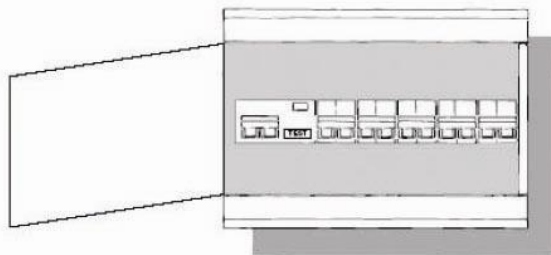
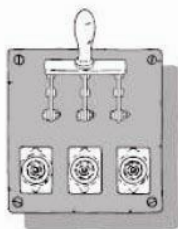


Sécurité (art.2)

§ 3 Electricité

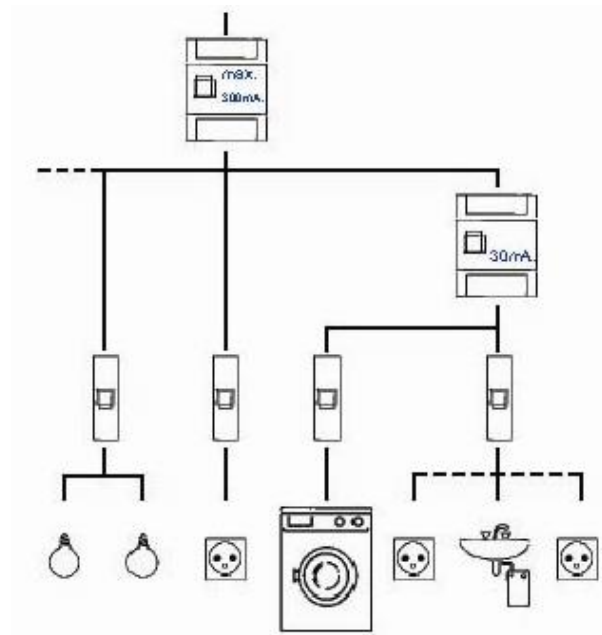
Respect du **Règlement Général sur les Installations Electriques (R.G.I.E.)**

→ attestation de conformité



ANCIENNES INSTALLATIONS

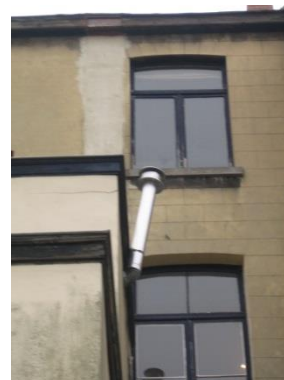
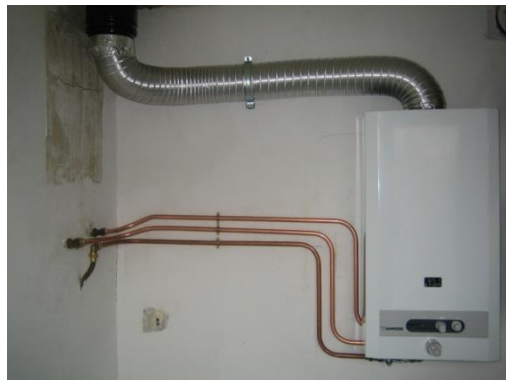
NOUVELLES INSTALLATIONS





Sécurité (art.2)

§ 4 Gaz



Habiter en sécurité dans le logement

Circuler en sécurité dans les communs et les
abords

Ne présenter aucun risque
(hypothèse d'un usage normal)





Sécurité (art.2)

§ 4 Gaz

Respect des normes de l'**Association Royale des Gaziers Belges (A.R.G.B.)**

→ attestation de conformité



Chauffe-eau gaz sans évacuation de gaz brûlés vers l'ext. = interdit

SAUF si appareils 5 l/min. + cuisine

Compteur commun ou privatif = OK

MAIS accès permanent aux dispositifs de comptage et de coupure de gaz





Sécurité (art.2)

§ 5 Installation de chauffage ou son pré-équipement

Installations **conformes + entretenues**

Garantir un fonctionnement sûr dans le logement, communs et abords

Respect des normes en vigueur :

- ➔ attestation de conformité de l'installation par un organisme agréé
- ➔ attestation d'entretien pour les appareils



Sécurité (art.2)

§ 6 Egouts

Système d'évacuation (eaux usées, vannes et pluviales)

- vers l'égout public
- vers un système d'épuration et de dispersion

Canalisations, dispositifs de stockage ou de visite

- maintenus en bon état et entretenus

Garantir un **fonctionnement sûr, étanche et sans odeur** permanente

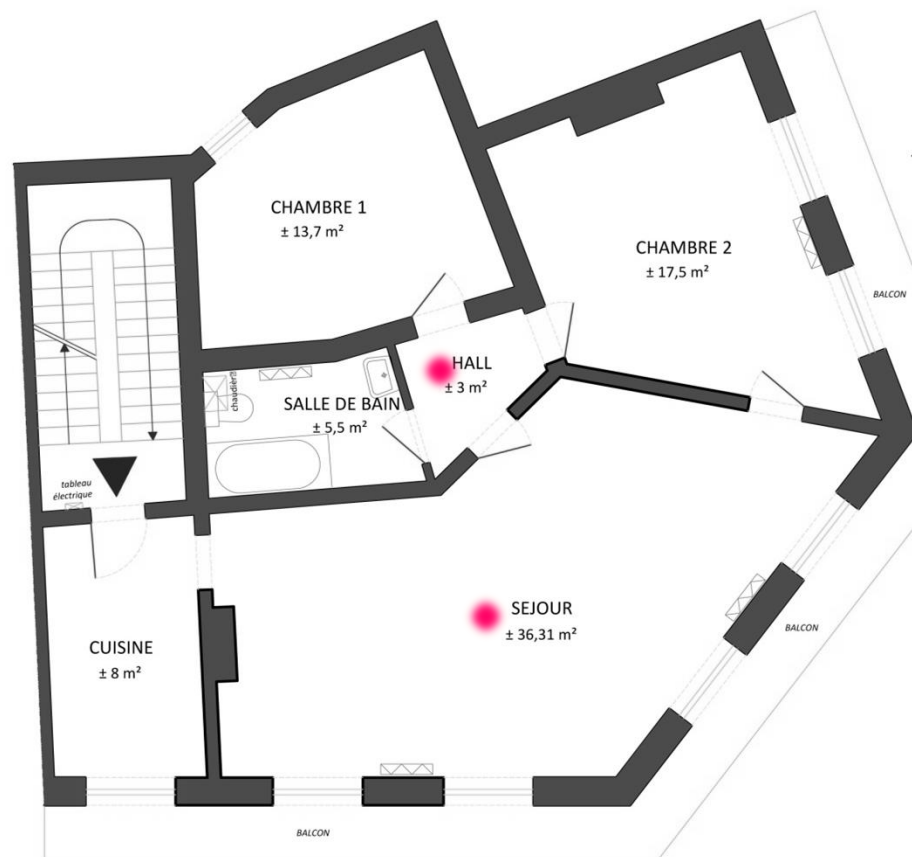




Sécurité (art.2) – Exigence complémentaires

§ Prévention incendie

Placement de **détecteur(s) de fumée** dans **toutes** les pièces du chemin d'évacuation (de la porte de la chambre à la porte d'entrée du logement).





Salubrité (art.3)

§ 2 Absence d'humidité



Le logement = pas être affecté d'une **humidité permanente**, ni de champignons

→ détériorations visibles sur les parois
(taches, boursouflures, moisissures)

1° **Infiltrations** = défaut d'étanchéité :

- toitures
- murs ou menuiseries ext.
- installations sanitaires
- évacuation d'eau pluviale ou de chauffage (du logement ou d'un autre logement)

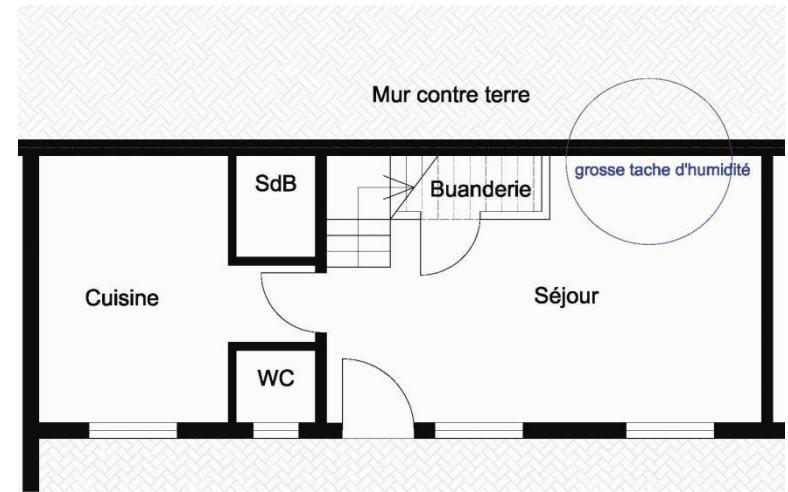


Salubrité (art.3)

§ 2 Absence d'humidité



2° Humidité ascensionnelle



3° Condensation permanente





Salubrité (art.3)

§ 3 Parasites

Pas d'attaques par **champignons, parasites, insectes, volatiles ou rongeurs**, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants :

- dans l'immeuble, dans le logement
- dans **les** conditions normales d'utilisation du logement, des communs et abords





Salubrité (art.3)

§ 4 Eclairage



Éclairage naturel
≠ éclairage artificiel

Chambres + pièces de séjour et prise des repas

- éclairage naturel direct assuré par une fenêtre de façade/toit
- S. fenêtre $\geq 1/12$ S. plancher

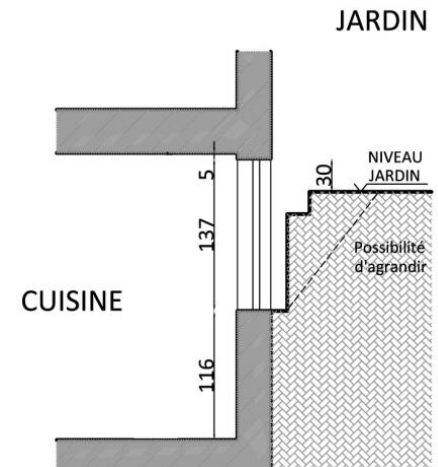


SAUF pièce centrale d'une enfilade

- S. fenêtre d'1 des pièces en façade $\geq 1/10$ S plancher des 2 pièces considérées

SAUF locaux habitables semi-enterrés

- S. fenêtre située au-dessus du niveau du terrain adjacent $\geq 1/10$ S. plancher





Salubrité (art.3)

§ 5 Ventilation



Ventilation ≠ hotte

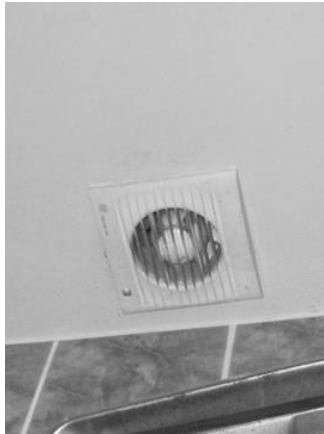
Locaux habitables + SDB/SDD + WC

→ ventilation de base, via :

- fenêtre ouvrante sur l'extérieur
- un orifice obturable donnant sur l'extérieur (conduit)
- ventilateur électrique



Débit de ventilation nominal min.
à respecter en fonction de pièces



SAUF pièce centrale d'une enfilade, possibilité de déroger à une ventilation, si :

→ ≠ chambre

→ jouxte pièce en façade avec fenêtre ouvrante sur l'extérieur



Salubrité (art.3)

§ 6 Châssis



➔ Assure l'**éclairage** et la **ventilation** du logement :

- bon état
- ouverture / fermeture aisée
- bonne étanchéité à l'eau en position fermée
- bon état du vitrage



Configuration (art.4)

§ 2 Surface minimale

Habitants résidant au moment de la formation initiale du contrat de bail

S. min. **18 m²** > 1 pers. (ou 12 m² si meublé)

S. min. **28 m²** > 2 pers. (ou 18 m² si meublé)

S. min. **33 m²** > 3 pers.

S. min. **37 m²** > 4 pers.

S. min. **46 m²** > 5 pers.

Si > 5 pers. → S min. = + **12 m²/pers.**

**dont 70 % de S min.
= locaux habitables**

S. locaux dont Hsp horizontal \geq **2m10**

S. locaux mansardés \geq **1,5 m de h libre**

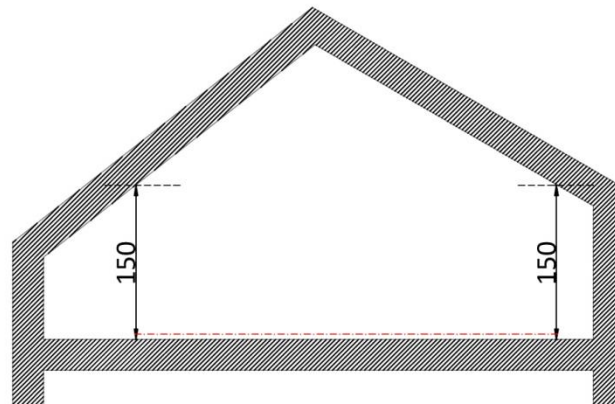
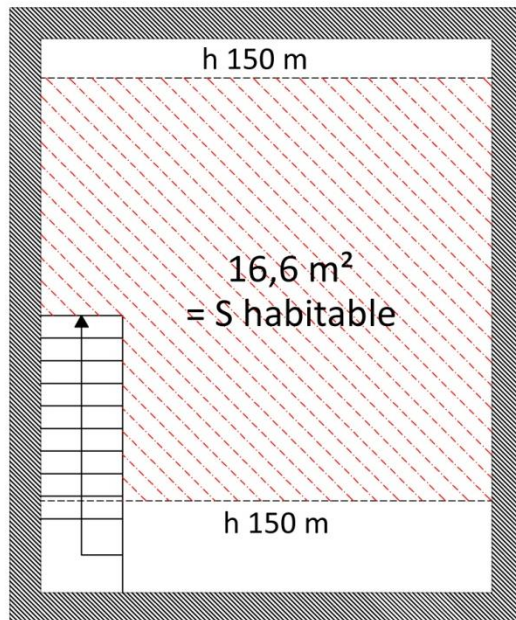


Configuration (art.4)

§ 2 Surface minimale

Logements collectifs :

S. pièces communes au pro rata du nbre d'habitants au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires





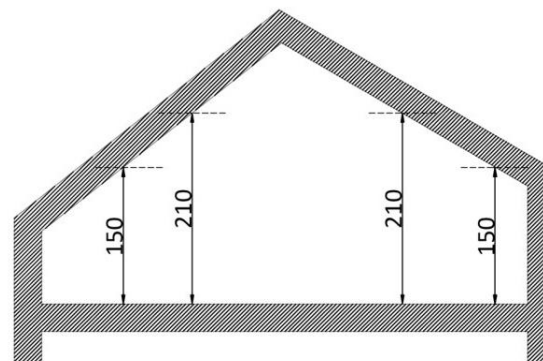
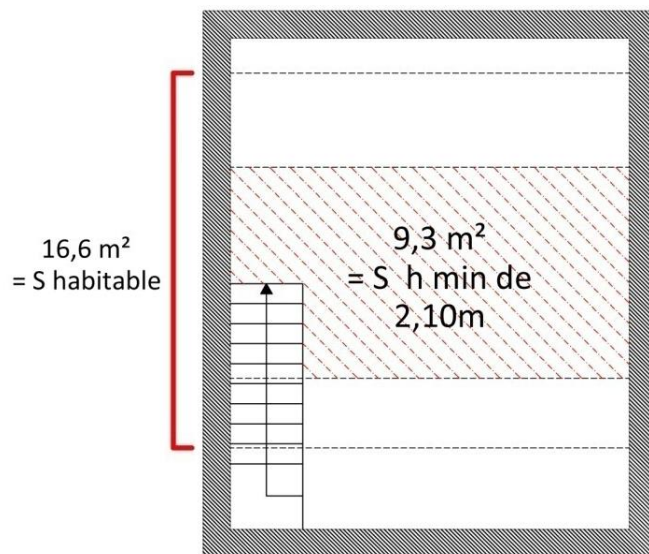
Configuration (art.4)

§ 3 Hauteur sous plafond minimale

Hsp min. **séjour** $\geq 2,3$ m

Hsp min. autres **pièces** $\geq 2,10$ m

Hsp **pièces mansardées** $\geq 2,10$ m sur 1/2 de leur S.





Configuration (art.4)

§ 4 Circulation dans les communs

Sauf imposition + sévère du services incendie

Logement ou logements collectifs

- accessible depuis l'extérieur/escaliers/couloir

Couloirs communs, escaliers et portes d'entrée

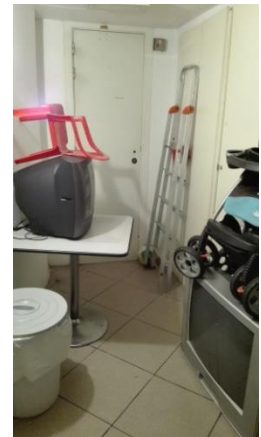
- accès aisé
- évacuation rapide en cas d'urgence

Escaliers et paliers

- garde-corps stables et solides

Portes (immeuble + logement) + **serrure**

- en bon état (usage privatif)





Equipement (art.5)

§ 2 Eau froide

Logement, doit disposer :

- 1 point d'eau potable privatif
- à l'intérieur du bien
- alimentant un évier (+ siphon et raccordé à système d'évacuation EU)

Logement collectif

- 1 point d'eau potable pouvant être commun/10 pers. max
- alimentant un évier (+ siphon et raccordé à système d'évacuation EU)
- dans la cuisine commune
- accessible en permanence



Equipement (art.5)

§ 3 Eau chaude

Logement - point de puisage :

- privatif
- alimentant évier, lavabo, douche ou baignoire
(+ siphon et raccord au système d'évacuation EU)

relié soit :

- installation centralisée production/distribution ECS
- ensemble équipements requis pour la pose
appareil de production ECS

Logement collectif - point de puisage :

- commun/6 pers. max.
- peut se trouver sdb/sdd commune
- totalement équipé
- accessible en permanence
- alimentant lavabo, baignoire ou douche



Equipement (art.5)

§ 4 Baignoire/douche

OBLIGATOIRE si logement ≥ 28 m²

→ Baignoire/douche située dans le bien loué (+ siphon et raccord à l'évacuation eaux usées), reliée soit :

- installation centralisée production/distribution ECS
- ensemble équipements requis pour la pose appareil production ECS



Equipement (art.5)

§ 5 Installations sanitaires

Logement

- ➔ WC privatif (+ raccord) :
- situé dans le bien loué
 - dans un local privatif/sdb/sdd
 - chasse alimentée
 - raccordé au système d'évacuation

Logement collectif

- ➔ WC commun(+raccord)/6 pers. max. :
- local privatif
 - accessible en permanence
 - chasse alimentée
 - raccordé au système d'évacuation





Equipement (art.5)

§ 6 Installations électriques

Logement

- 1 point lumineux + commutateur/pièce
- 1 prise/local habitable
- prise supplémentaire/logement, protégée < disjoncteur 16 A
- **compteur individuel/logement + accès permanent**

Logement collectif

- Possibilité d'un compteur commun



Equipement (art.5)

§ 7 Chauffage

Garantir une **t° suffisante** dans le logement



Locaux habitables, salles de bain/douche + WC



Si une pièce à un usage exclusif de chambre
→ Dérogation possible : pas de chauffage



Équipement (art.5)

§ 8 Pré-équipement > cuisson aliments

Logement, dans la cuisine, soit :

- alimentation élec. P suffisante (**en +** de § 6)
- alimentation gaz



pour pose d'un appareil
de cuisson

Logement collectif

- équipement commun ou privatif
- appareil adéquat
- bon état de fonctionnement
- dans cuisine commune
- accessible en permanence



Equipement (art.5)

§ 9 Sonnette

Logement

➔ sonnette individuelle

- Conformité urbanistique;
- Certificat PEB;
- Affichage du loyer et des charges communes sur l'annonce;
- Contrat de bail par écrit;
- Obligation d'un état des lieux écrit et détaillé;
- Enregistrement du bail et ses annexes;
- Garantie locative sur un compte bloqué.

Le bail :

- par écrit;
- doit contenir l'identité et la signature des parties;
- la date du début du contrat
- l'adresse et description des lieux loués;
- le montant du loyer;
- autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties:
- différentes annexes.

Le contrat de bail est le socle de la relation entre bailleur et locataire. Il détermine les règles en matière de paiement du loyer, d'indexation du loyer, des charges locatives et des dispositions en cas de litiges entre propriétaire bailleur et locataire. Il peut également contenir les différentes obligations d'entretien afférent au propriétaire et celles afférents au locataire.

Le locataire jouissant d'un immeuble ou partie d'immeuble doit occuper celui-ci « *en bon père de famille* ».

L'état des lieux d'entrée:

- **Avant** l'entrée du locataire dans le bien ou au plus tard dans le courant du 1er mois de location;
- en présence des parties ou de leurs représentants;
- doit être détaillé, signé et daté par les parties;
- pas d'état des lieux d'entrée = pas d'état des lieux de sortie;
- état des lieux d'entrée = état des lieux de sortie
- signé par les **deux parties** et transmis au locataire.

L'état des lieux d'entrée est un document important dans la protection du propriétaire bailleur = s'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée tout l'avantage revient au locataire car celui-ci est présumé avoir reçu le bien dans l'état dans lequel il se trouve à la fin du bail.

L'état des lieux doit être annexé au contrat de bail et enregistré avec celui-ci.

Recours en justice:

Tous les conflits portant sur la matière de location d'un logement sont de la compétence du **juge de Paix** du lieu où est situé le bien loué.

Soit par,

→ une procédure en conciliation qui est gratuite et qui ne nécessite pas l'intervention d'un avocat;

Soit par,

→ une procédure judiciaire qui est onéreuse car elle nécessite l'intervention d'un avocat ou d'huissier.

**QUE PEUT-ON FAIRE POUR
VOUS?**



Le **Conseiller en Rénovation** vise à **améliorer la qualité de l'habitat** et à **lutter contre l'insalubrité** en proposant:

- Un soutien technique aux propriétaires et aux locataires;
- Un accompagnement individuel et privilégié des propriétaires de bien sur tout le territoire ixellois;
- Des visites de conformité au Code du Logement et la rédaction d'un rapport technique;
- Une analyse des travaux prioritaires à réaliser;
- Une analyse de devis;
- Une aide à l'introduction de dossiers de demande de primes.

Dans la cadre du nouveau Contrat de Quartier Athénée, notre équipe a été complétée par le **Facilitateur Logement** qui aide, administrativement et financièrement, les propriétaires bailleurs à remettre sur le marché locatif des logements vides.

La **Table du Logement** constitue un **soutien** aux locataires et aux propriétaires en proposant:

- Une analyse de la situations locatives;
- Une aide à la recherche de logement;
- Des conseils juridiques;
- Une aide active et personnalisée;
- Une information et un accompagnement dans la constitution de dossiers de demandes d'aides locatives;
- Des visites de conformité à domicile;
- La médiation entre locataire et propriétaire;
- Une sensibilisation à la bonne occupation du logement.

L'**Agence Immobilière Sociale** met à la disposition de locataires à **faibles revenus** des logements à **caractère social** émanant du parc immobilier privé.

Les propriétaires qui confient leur bien à une AIS se voient accorder de nombreux services tels que:

- La gestion du bien;
- La garantie du loyer même en cas de vide locatif;
- La remise à neuf entre les baux;
- Les primes majorées dans le cas de travaux subsidiables;
- La disparition du précompte immobilier (dès janvier 2018).

Le Conseiller en Rénovation

Chaussée d'Ixelles, 301 – 1050 Ixelles

📞 02/649 77 46

💻 cr1050.hr@misc.irisnet.be

La Table du Logement

Avenue de la Couronne, 340 – 1050 Ixelles

📞 02/639 60 13

💻 tabledulogement.hr@misc.irisnet.be

Contrat de Quartier Durable Athénée

Chaussée d'Ixelles, 301 – 1050 Ixelles

📞 02/649 77 46

💻 cqda.fl.hr@misc.irisnet.be

L'Agence Immobilière Sociale

Avenue de la Couronne, 340 – 1050 Ixelles

📞 02/639 60 84

💻 coordinationais.hr@misc.irisnet.be

MERCI POUR VOTRE ATTENTION