

17 JUILLET 2003. - Ordonnance portant le Code bruxellois du Logement (1)

Publié au MB 09/09/2003

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

TITRE I^{er}. - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}

La présente ordonnance, dénommée ci-après « Code bruxellois du logement », règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

1° Code : le Code bruxellois du logement;

2° le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

3° le Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le Logement dans ses compétences;

4° 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;

5° bailleur : le propriétaire, copropriétaire, l'usufruitier, le titulaire d'un droit réel ou le locataire qui sous-loue le logement;

6° ménage : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement;

7° 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;

8° attestation de conformité : l'attestation devant être délivrée au bailleur pour attester que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement;

9° 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;

10° 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;

11° 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;

12° petit logement : le logement dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 mètres carrés. Par superficie habitable, on entend 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.

TITRE II. - DU DROIT AU LOGEMENT

Article 3

Chacun a droit à un logement décent. A cette fin, les dispositions qui suivent tendent à assurer à tous, dans les conditions fixées par le présent Code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

TITRE III. DES INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

CHAPITRE 1^{er}. - Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Article 4

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, 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, le chauffage et les égouts;

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, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

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.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires, ou spécifiques pour certaines catégories de logement, sans que toutefois ces dispositions ne portent préjudice aux prescrits de la section 2 du chapitre II du Titre VIII du livre 111 du Code civil et de ses arrêtés d'exécution.

§ 3. Dans l'année qui suit le renouvellement du Conseil, le Gouvernement remet au Conseil un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 17.

Article 5

§ 1^{er}. Nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 14 et 15.

§ 2. En cas de conclusion d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation, en application de l'article 8 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, il peut être dérogé aux dispositions du § 1^{er}, pendant la durée prévue des travaux de rénovation avec un maximum de huit mois prenant cours à la date de la conclusion du bail dûment enregistré.

Dans une telle hypothèse, le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le locataire.

Article 6

Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander au Service d'inspection régionale un certificat de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, établissant que le logement mis en location répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque le certificat de conformité lui est délivré, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire. A la demande du bailleur, le certificat de conformité peut être complété par une description du logement selon un modèle et des critères déterminés par le Gouvernement.

Article 7

§ 1^{er}. Les logements meublés et petits logements ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu, auprès du Service d'inspection régionale, une attestation de conformité, dont le

modèle est déterminé par le Gouvernement. L'attestation de conformité est destinée à attester que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque l'attestation de conformité lui est délivrée, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire.

En vue d'obtenir l'attestation de conformité, le bailleur remet au Service d'inspection régionale un formulaire, accompagné d'une déclaration certifiée sincère et exacte, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, qui atteste que le logement répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

§ 2. L'attestation de conformité est établie pour une durée de six ans.

§ 3. Pour les logements déjà mis en location au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement organisant le Service d'inspection régionale, conformément aux dispositions de l'article 8, le bailleur dispose d'un délai de deux ans pour obtenir l'attestation de conformité visée au § 1^{er}.

Article 8

Un Service d'inspection régionale est créé, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Il 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 certificats de conformité visés à l'article 6, les attestations de conformité visées à l'article 7 et les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 14.

Dans l'exercice de sa mission de contrôle, le Service d'inspection régionale peut lorsqu'une situation spécifique le requiert, demander l'avis d'un expert mentionné sur une liste établie par le Gouvernement, après appel publié au Moniteur belge. Le Gouvernement détermine les honoraires des experts et les conditions dans lesquelles le Service d'inspection régionale habilite les experts à effectuer l'enquête de terrain. Dans les conditions et délais fixés par le Gouvernement, après cette enquête l'expert remet son rapport au Service d'inspection régionale. Il en remet également une copie au bailleur et au locataire.

Article 9

§ 1^{er}. Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander un certificat de conformité, au Service d'inspection régionale, conformément aux dispositions de l'article 6, selon les formes déterminées par le Gouvernement.

§ 2. Après avoir accusé réception de la demande, le Service d'inspection régionale effectue une enquête destinée à établir que le logement concerné répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régionale se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement. Il délivre ou refuse de délivrer le certificat demandé. Il peut suspendre sa décision dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés conformément à l'article 13, § 3. En cas de refus, la décision est dûment motivée.

§ 3. En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement. Le Gouvernement, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'inspection régionale au fonctionnaire délégué ainsi qu'au demandeur. A défaut de décision dans les délais visés au § 2, la décision de refus est confirmée.

§ 4. En cas de refus, le bailleur ne peut mettre le logement litigieux en location.

Article 10

§ 1^{er}. Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement meublé ou un petit logement demande une attestation de conformité au Service d'inspection régionale,

selon les formes déterminées par le Gouvernement, en y joignant la déclaration certifiée sincère et exacte visée à l'article 7.

§ 2. Dans le délai fixé par le Gouvernement, le Service d'inspection régionale délivre l'attestation de conformité.

Préalablement à cette délivrance, le Service d'inspection régionale peut effectuer une enquête destinée à établir que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le rapport de l'enquête est joint à l'attestation délivrée. A défaut de décision dans ce délai, il est délivré automatiquement au demandeur une attestation de conformité.

En cas de refus, la décision est dûment motivée. Le rapport de l'enquête est joint à la décision de refus.

§ 3. En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

Le Gouvernement, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par Lui autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'inspection régionale au fonctionnaire délégué ainsi qu'au demandeur.

A défaut de décision dans ce délai, la décision de refus est confirmée.

Article 11

Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin transmet chaque année au Conseil consultatif du logement et à tout autre organisme désigné par le Gouvernement la liste dépersonnalisée des :

- demandes de certificats, d'attestations de conformité et d'attestation de contrôle de conformité,
- des certificats et attestations octroyés,
- des certificats et attestations refusés ainsi que les motivations des refus.

Article 12

Le Gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés, respectivement pour la délivrance du certificat de conformité, de l'attestation de conformité et de l'attestation de contrôle de conformité, ainsi que le montant maximum des frais supplémentaires pouvant être demandés lorsqu'une enquête est organisée, à la suite d'une demande d'attestation de conformité, en application des dispositions de l'article 10.

Le Gouvernement fixe également les montants maxima et les personnes redevables des frais administratifs consécutifs au dépôt d'une plainte introduite conformément à l'article 13.

Article 13

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué du Gouvernement, peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du bailleur et du locataire par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux. Lorsque cette enquête se réalise dans le cadre d'une demande de certificat de conformité, le délai de sept jours est porté à un mois.

Il est dressé procès-verbal de l'enquête, lequel est joint au dossier.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le fonctionnaire délégué ou les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, le logement est présumé ne pas respecter les exigences

de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le Service d'inspection régionale notifie, dans cette hypothèse, au bailleur l'interdiction visée à l'article 14.

§ 2. L'enquête visée au § 1^{er}, est effectuée :

1° soit à la suite d'une demande de certificat de conformité, d'attestation de conformité ou d'attestation de contrôle de conformité formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément aux articles 9 et 10;

2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement, d'un tiers justifiant d'un intérêt, ou d'initiative par le Service d'inspection régionale.

Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

§ 3. Sans préjudice de l'article 1722 du Code civil, si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le bailleur est mis en demeure, par lettre recoinmandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'article 4.

Il est adressé une copie de la mise en demeure au locataire et au C.P.A.S. de la commune où se trouve le logement.

La mise en demeure vise expressément les travaux et aménagements à réaliser à cette fin, et les délais pour ce faire. Le bailleur est également invité, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations.

Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser huit mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues. Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, l'interdiction prévue à l'article 14 est notifiée au bailleur; le cas échéant, le certificat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés, ou retirés.

§ 4. Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 14. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, § 3.

Le locataire peut en outre introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cette fin, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue à l'article 13, § 2, 2°.

§ 5. Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 14. Dans une telle hypothèse, si le logement fait l'objet d'une attestation de conformité, celle-ci est immédiatement suspendue.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate et, le cas échéant, de suspension de l'attestation de conformité, auprès du Gouvernement ou de son fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, § 3.

§ 6. A défaut pour le bailleur d'observer l'obligation de régularisation et, après épuisement des voies de recours indiquées par le présent article, le droit de gestion publique, tel qu'il est prévu par les articles 19 et suivants du Code, peut être mis en oeuvre.

Article 14

L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, qui est infligée dans les cas visés à l'article 13, § 1^{er}, alinéa 5 et § 3, alinéa 4, est notifiée au bailleur, au locataire éventuel et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction, après avoir, le cas échéant,

examiné toutes possibilités de relogement des personnes concernées, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 17.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1^{er} ou par une décision le déclarant insalubre, prise en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, au motif que le logement ne remplit pas la condition prescrite par l'article 4 de la présente ordonnance, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité.

L'attestation de contrôle de conformité est délivrée suivant la procédure prévue à l'article 9.

Article 15

Sans préjudice des dispositions prévues par le Code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 13 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative

- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 13, § 2, 2°;
- au bailleur qui n'a pas fait de demande d'attestation de conformité, en violation des dispositions de l'article 7;
- au bailleur auteur d'une déclaration qui s'avère inexacte ou non sincère faite pour obtenir une attestation de conformité visée à l'article 7;
- au bailleur qui continue à mettre un logement en location, en violation des dispositions de l'article 14.

L'amende administrative visée à l'alinéa le' s'élève à un montant compris entre 3.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés.

En cas de récidive de la part du même bailleur dans les deux ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

Avant l'imposition de l'amende administrative, le bailleur mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin..

Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende administrative est confirmée.

Article 16

§1^{er}. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité destiné à assurer, dans les conditions que le Gouvernement détermine, aux personnes qui quittent un logement comme suite à l'application des dispositions de l'article 14, un montant pour couvrir, en tout ou en partie, la différence existant entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement ou d'installation, en ce compris le coût de la garantie locative.

§ 2. Le produit des amendes prononcées en application de l'article 15 est affecté au crédit du Fonds budgétaire régional de Solidarité.

Article 17

Les locataires obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, ont un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Le Gouvernement en arrête les modalités.

Les différentes autorités publiques concernées ont (obligation d'examiner toutes possibilités de relogement de ces locataires.

CHAPITRE II. - Du droit de gestion publique des logements

Article 18

§ 1^{er}. Tout opérateur immobilier public dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

1° les logements inoccupés;

2° les logements visés aux articles 9 et 10 qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration ou dont la situation n'a pas été régularisée conformément aux dispositions de l'article 13, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel lui-même;

3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

§ 2. Sont présumés inoccupés, les logements :

1° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire;

2° ou pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire.

§ 3. Par dérogation au § 2, n'est pas présumé inoccupé le logement qui fait l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels.

Article 19

Dans les cas visés à l'article 18, § 1^{er}, l'opérateur immobilier public propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel sur l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué par le Gouvernement peuvent visiter l'habitation entre 8 h et 20 h, à la demande d'un opérateur immobilier public et, le cas échéant, accompagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés au premier alinéa.

La proposition de l'opérateur immobilier public visée au premier alinéa précise les conditions de la gestion fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au titulaire de droits réels devra au moins comprendre les éléments suivants

1° le loyer proposé par l'opérateur immobilier public, calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement;

2° la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public;

3° la rémunération de l'opérateur immobilier public destinée à rembourser le coût des travaux nécessaires à la mise en location;

4° le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au titulaire de droits réels. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2°, les frais d'entretien et de réparation et tous autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;

5° les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public au nom et pour compte du titulaire de droits réels, ainsi que l'information, par l'opérateur immobilier, de toute modification, transmission ou dissolution des contrats conclus au nom et pour compte de l'intéressé;

6° les obligations respectives de l'opérateur immobilier public et du titulaire de droits réels.

Le titulaire de droits réels dispose de deux mois pour faire part de sa réponse.

Article 20

En cas de refus du titulaire de droits réels sans motif sérieux, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 19, l'opérateur immobilier public met le titulaire de droits réels en demeure de louer son bien après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, avec un minimum de deux mois.

La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent article.

A l'expiration du délai visé au premier alinéa, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public, comme prescrit à l'article 21.

Article 21

§ 1^{er}. L'opérateur immobilier public informe par lettre recommandée le titulaire de droits réels de la mise en œuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés aux articles 19 et 20. Il en informe également le Service d'inspection régionale en indiquant le bien en faisant l'objet.

§ 2. A dater de la notification visée au § 1^{er}, l'opérateur immobilier public dispose, pendant neuf ans maximum à dater de la remise en état du bien, de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté de louer le bien aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, et d'effectuer les travaux nécessaires en vue de cette location.

Les logements gérés à la suite de la mise en œuvre du droit de gestion publique visé à l'article 18, § 1^{er}, doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. A cet effet, le Service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités publiques concernées.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier public sont opposables de plein droit au titulaire de droits réels.

§ 3. Le titulaire de droits réels perçoit, à dater de la conclusion du bail visé au § 2, le loyer prescrit, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion publique.

§ 4. L'opérateur immobilier public agit en lieu et place du titulaire de droits réels pour solliciter, le cas échéant, l'obtention de l'attestation de conformité, conformément à l'article 7.

§ 5. Au cours de la gestion publique, l'opérateur immobilier public informe le titulaire de droits réels des actes essentiels de cette gestion. Il lui remet au minimum un rapport annuel. Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique sera envoyé semestriellement au propriétaire ou au titulaire de droits réels.

Article 22

§ 1^{er}. A tout moment, par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public en charge de la gestion publique, le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier public. Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.

§ 2. En cas de reprise du bien par le titulaire de droits réels, celui-ci est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur immobilier public en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§ 3. Sans préjudice des articles 1372 et suivants du Code civil, lorsqu'au terme du droit de

gestion, l'habitation est à nouveau mise en location par le titulaire de droits réels, l'habitation est offerte par priorité au locataire en place, moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé et calculé conformément aux articles 19 ou 20.

CHAPITRE III. - De la tutelle

Article 23

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dans tous les cas où les autorités communales sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes édictés par le présent Code, le Gouvernement exerce une tutelle de substitution à l'égard de ces actes en cas de défaillance des autorités communales, après deux avertissements consécutifs, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autorité défaillante.

Tous les frais engendrés par l'exercice de cette tutelle de substitution sont à charge de l'autorité défaillante.

TITRE IV. - DISPOSITION FINALE

Article 24

L'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés est abrogée.

Article 25

La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au Moniteur belge .
Bruxelles, le 17 juillet 2003.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique,

D. DUCARME

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Travaux publics, du Transport et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

J. CHABERT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

E. TOMAS

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

G. VANHENGEL

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Environnement et de la Politique de l'Eau, de la Conservation de la Nature, de la Propreté publique et du Commerce extérieur,

D. GOSUIN

Publié au MB le 4/09/2003

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

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

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

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

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

Vu l'accord du Ministre du Budget;

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

Sur la proposition du Ministre chargé du Logement,

Arrête :

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

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

2^o Service régional d'inspection : le service créé, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, par l'article 8 du Code bruxellois du Logement, et chargé de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements;

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

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

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

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

7^o Association royale des Gaziers belges (A.R.G.B.) : l'association reconnue, par arrêté ministériel du 23 décembre 1999, comme laboratoire d'essai dans le cadre de l'arrêté royal du 18 mars 1997 concernant les exigences de rendement pour les nouvelles chaudières à eau chaude alimentées en combustibles liquides ou gazeux.

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

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

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

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

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

En cas d'enquête par le Service d'Inspection régionale, comme prévu à l'article 13, § 2, de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement, les installations d'électricité doivent faire l'objet d'une réception par un organisme agréé.

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

Cette exigence est jugée sur base de la conformité des installations de distribution de gaz et des appareils qui y sont raccordés avec le règlement de l'A.R.G.B.

Les installations de distribution de gaz doivent avoir fait l'objet d'une réception par un organisme agréé lorsqu'une telle approbation est requise par la réglementation en vigueur.

En cas d'enquête par le Service d'Inspection régionale, comme prévu à l'article 13, § 2, de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement, les installations de distribution de gaz doivent faire l'objet d'une réception par un organe agréé.

En toute hypothèse, les chauffe-eau au gaz ne disposant pas d'une évacuation de gaz brûlés vers l'extérieur, sont interdits.

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

§ 6. En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur les égouts, l'immeuble doit comporter un système d'évacuation des eaux usées, des eaux vannes et des eaux pluviales : soit conduisant ces eaux à l'égout public, dans le respect des normes et règlements en vigueur; soit assurant une épuration de ces eaux et une dispersion conforme aux normes et règlements en vigueur.

L'ensemble des canalisations, dispositifs de stockage ou de visite, en ce compris le branchement à l'égout public, doivent être maintenus en bon état et assurer un fonctionnement

sûr, étanche et sans odeur permanentes et incompatibles avec une jouissance normale du bien aussi bien dans le logement lui-même, que dans les communs et les abords.

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

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

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

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

1° s'il existe des infiltrations résultant soit d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures soit d'un défaut d'étanchéité des installations sanitaires, d'évacuation d'eau pluviale, ou de chauffage du logement lui-même ou d'un autre logement;

2° s'il existe une humidité ascensionnelle dans les murs ou les sols;

3° s'il existe une condensation permanente, résultant de la conformation du bâtiment dans des conditions normales d'utilisation, c'est-à-dire lorsque l'occupation du logement n'est pas excessive en termes de densité d'occupation, lorsque que la production d'humidité est adaptée à l'affectation des locaux et fait l'objet des mesures de ventilation pour en assurer l'évacuation.

§ 3. En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur les parasites, le logement, les communs et les abords ne doivent pas présenter d'attaques par champignons, parasites, insectes ou rongeurs, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants.

Cette exigence est jugée par rapport à une liste des champignons, parasites, insectes ou rongeurs, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants et figurant à la grille d'évaluation. La présence des champignons, parasites, insectes ou rongeurs doit résulter directement de l'état de l'immeuble et doit être évaluée dans des conditions normales d'utilisation du logement, des communs et des abords.

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

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

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

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

3° lorsque le vitrage est translucide ou coloré. Dans ce cas, la surface d'éclairage minimum sera augmentée en fonction du coefficient de transmission lumineuse du vitrage considéré.

Les locaux habitables dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent doivent disposer d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée de vitrages clairs, à concurrence d'une surface d'au moins 1/10 de la surface du plancher.

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

1° soit, par une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur;

2° soit, par une évacuation de l'air vicié réalisée par un orifice obturable donnant sur l'air

extérieur ou sur conduit en contact avec l'air extérieur;

3° soit, par une évacuation mécanique de l'air vicié, réalisée par un ventilateur électrique en bon état de fonctionnement, donnant directement sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur.

Dans les cas visés aux 2° et 3°, le débit de ventilation nominal minimum est de 75 m³/heure pour un living, de 50 m³/heure pour une cuisine, pour une salle de douche ou une salle de bain, et de 25 m³/heure pour une chambre à coucher, et pour un WC ou un cabinet de toilette. L'apport d'air frais, équivalent au débit de l'air évacué, doit être assuré.

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

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

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

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

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

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

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

Pour les logements collectifs, les pièces communes sont comptabilisées dans la surface du logement au pro rata des habitants résidant de manière permanente dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires.

§ 3. Les locaux habitables doivent présenter une hauteur sous plafond horizontal d'au moins 2,3 m.

Par dérogation, les chambres à coucher, les cuisines et les mezzanines doivent présenter une hauteur sous plafond horizontal d'au moins 2,1 m.

Les WC, salle de bain, salle douche et cabinet de toilettes doivent présenter une hauteur sous plafond horizontal d'au moins 2,1 m.

Les pièces, visées à l'alinéa 1^{er}, mansardées, ou situées sous une volée d'escalier doivent présenter une hauteur libre sous la toiture de 2,1 m minimum sur deux tiers de leur surface, à la condition que cette proportion ne nuise pas à l'utilisation normale de la pièce.

§ 4. La circulation dans les couloirs et escaliers communs doit permettre un accès aisé au logement et une évacuation rapide des lieux en cas d'urgence.

Les exigences minimales suivantes doivent être respectées :

1° le logement doit être accessible, soit directement depuis l'extérieur, soit par une cage

d'escalier ou un couloir commun à plusieurs logements;

Il peut être dérogé à cette norme lorsque le logement est accessible par un local affecté à une autre fonction que le logement, pour autant que l'accès au logement soit garanti en permanence pour les habitants et leurs visiteurs.

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

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

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

L'usage privatif du logement doit être garanti par des portes munies d'une serrure en état de fonctionnement pour toutes les pièces privatives accessibles depuis l'extérieur ou les locaux communs, ainsi que pour la porte d'entrée de l'immeuble.

Les portes d'entrée donnant accès au bien loué depuis l'extérieur, les cages d'escalier ou les couloirs communs doivent présenter des dimensions minimales de 80 cm/200 cm.

Art. 5. § 1^{er}. L'exigence d'équipement élémentaire prescrit par l'article 4, § 1^{er}, 3°, de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, à l'eau chaude, aux installations sanitaires, à l'installation électrique, au chauffage, ainsi qu'au pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

§ 2. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'eau froide, le logement doit disposer d'un point d'eau potable privatif situé à l'intérieur du bien loué, et qui alimente un évier, muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées.

Par dérogation à cette disposition, le logement collectif peut disposer d'un point d'eau potable commun, alimenté et raccordé de la même manière, et situé dans une cuisine commune, accessible en permanence. Dans une telle hypothèse, le point de puisage d'eau potable commun est réservé à l'usage de dix personnes au maximum, résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail conclu avec chacun des locataires.

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

1° soit à une installation centralisée de production et de distribution d'eau chaude sanitaire;

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

Cette dernière disposition n'est pas d'application dans les logements collectifs qui doivent disposer d'un point de puisage d'eau chaude totalement équipé, qui peut être commun et qui est situé dans une salle de bain commune, une salle de douche commune ou un cabinet de toilette commun, accessibles en permanence. Ce point de puisage d'eau chaude alimente une baignoire, une douche ou un lavabo muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées.

Dans une telle hypothèse, la salle de bain, la salle de douche ou le cabinet de toilette commun est réservé à l'usage de six personnes au maximum résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail avec chacun des locataires.

§ 4. 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 raccordée à un système

d'évacuation des eaux usées est relié :

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

§ 5. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur les installations sanitaires, le logement doit disposer d'un WC privatif, raccordé à une installation d'évacuation des eaux et muni d'un mécanisme de chasse alimentée en eau courante, situé à l'intérieur du bien loué, dans un local réservé à cet usage, ou dans un cabinet de toilette, une salle de douche ou une salle de bain.

Les logements collectifs doivent disposer d'un WC, qui peut être commun, et doit être situé dans un local réservé à cet usage et accessible en permanence. Dans une telle hypothèse, le WC commun est réservé à l'usage de six personnes au maximum résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail avec chacun des locataires.

§ 6. En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'installation électrique, le logement doit être équipé d'une installation électrique comprenant au moins un point lumineux commandé par un commutateur dans chacune des pièces, ainsi qu'une prise de courant dans chacun des locaux habitables. En outre, la pièce qui fait office de cuisine doit disposer d'une prise de courant supplémentaire, alimentée par un circuit séparé et permettant le raccordement d'un appareil électroménager lourd.

Le logement doit disposer d'un compteur individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

En toute hypothèse, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de protection de l'installation électrique doit être assuré.

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

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

2° soit, de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage, c'est-à-dire soit une alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés, soit une alimentation électrique de puissance suffisante.

Ces dispositifs doivent permettre le chauffage des locaux habitables à une température intérieure de + 19 °C par une température extérieure de - 10 °C, et des cabinets de toilette, salles de douche et salles de bain à une température intérieure de + 22 °C par une température extérieure de - 10 °C.

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

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

Dans l'hypothèse d'une alimentation électrique, celle-ci vient en complément de l'équipement électrique minimal décrit au § 3.

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

Art. 6. Le Ministre chargé du Logement exécute le présent arrêté.

Art. 7. § 1^{er}. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juillet 2004.

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

Fait à Bruxelles, le 4 septembre 2003.

Pour le Gouvernement :

Ministre-Président,

D. DUCARME

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

E. TOMAS

Publié au MB du 05/05/2004

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

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, en particulier son article 4, § 2;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 15 décembre 2003;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale donné le 30 janvier 2004;

Vu l'avis 7787 du Conseil Supérieur d'Hygiène, émis le 9 mai 2003;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat, donné le 23 mars 2004, en application de l'article 84, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre chargé du Logement et de l'Energie et du Ministre chargé de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

Arrête :

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

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

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

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

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

Le détecteur de fumée ne peut être du type ionique et doit être muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de plus de cinq ans incorporée ou être relié au circuit électrique (220 V).

Dans le dernier cas, une batterie de secours doit être prévue afin de garantir le bon fonctionnement de l'appareil en cas de panne de courant.

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

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

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

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

Art. 4. A titre transitoire, les bailleurs qui démontrent qu'ils ont installé, avant la date de publication du présent arrêté, des détecteurs de fumée qui ne répondent pas aux conditions de

l'article 2 du présent arrêté peuvent maintenir ceux-ci jusqu'à la date de remplacement de l'appareil (dix ans après installation) et au plus tard jusqu'au 1^{er} janvier 2010.

Art. 5. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juillet 2005.

Bruxelles, le 15 avril 2004.

Pour le Gouvernement :

J. SIMONET,

Ministre-Président

E. TOMAS,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement

J. CHABERT,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Travaux publics, du Transport, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente .