



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Direction Allocations loyer & Logements inoccupés
Bruxelles Logement
Service public régional de Bruxelles
Place Saint-Lazare 2 – 1035 Bruxelles

Allocation de Relogement

NORMES D'ADEQUATION DES LOGEMENTS

Remarque importante : Comment lire les normes?.....	3
Normes d'occupation et de grandeur des pièces.....	3
Logement inadapté aux personnes âgées ou invalides	4
Electricité	4
Gaz	5
Chauffage	5
Prévention Incendie : détecteurs optiques de fumée	5
Installations sanitaires, eau chaude et équipement pour la cuisson	6
Stabilité du bâtiment	7
Eclairage naturel.....	7
Humidité.....	7
Ventilation	7
Parasites	8
Egouts.....	8
Circulation dans l'espace.....	8

Arrêté ministériel de la Région de Bruxelles-Capitale
du 22 janvier 2014 paru au Moniteur Belge du 07.02.2014

(Edition février 2021)

Textes de références :

17 juillet 2003. - Ordonnance portant sur le Code bruxellois du Logement (paru au Moniteur Belge du 09.09.2003)

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 (paru au Moniteur Belge du 19.09.2003)

9 mars 2006. - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (paru au Moniteur Belge du 03.04.2006)

24 avril 2006. - Arrêté ministériel fixant la grille d'évaluation visée à l'article 2,§ 1^{er}, de l'arrêté du 4 septembre 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. (paru au Moniteur Belge du 12.06.2006)

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 – Erratum (paru au Moniteur Belge du 11.06.2004)

11 juillet 2013. - Ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (paru au Moniteur Belge du 18.07.2013)

28 novembre 2013 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de relogement (paru au Moniteur Belge du 23.12.2013)

23 janvier 2014. - Arrêté ministériel déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement (paru au Moniteur Belge du 07.02.2014)

Le logement adéquat

Cette notice est destinée à guider le demandeur dans la recherche d'un logement adéquat : quelles sont les normes de qualité, de sécurité et de salubrité que doit posséder le logement que l'on va louer et pour lequel on sollicite une aide financière ? Autrement dit, à quoi devez-vous être particulièrement attentif lorsque vous visitez un appartement ?

Nous avons ciblé les points principaux à ne pas négliger. Les enquêteurs de Bruxelles Logement qui visiteront les lieux, détermineront sur base de ces critères et de l'ensemble de la réglementation, si le logement quitté est inadéquat, et à l'inverse, si le logement nouvellement loué possède les qualités et normes requises pour être qualifié d'adéquat.

La notice est complémentaire à celle qui décrit la procédure et les règles en vigueur pour introduire valablement une demande d'Allocation de relogement.

Remarque importante : Comment lire les normes ?

Les normes s'appliquent toujours dans deux sens :

Le **logement quitté** sera considéré comme inadéquat s'il ne remplit pas, de façon manifeste, les critères dont cette notice est l'objet.

Dans le cas du **nouveau logement**, ce sont des normes minimales

(et ce logement pourra donc être pourvu d'un nombre de chambres ou de pièces, supérieur au nombre exigé par la réglementation).

Normes d'occupation et de grandeur des pièces

Pièces et ses fonctions :

Le logement doit obligatoirement comporter les pièces aux fonctions suivantes :

- Une **cuisine** (la cuisine, le salon et la salle à manger peuvent être dans un même espace) ;
- Une **salle de séjour** (le salon, la salle à manger et la cuisine peuvent être dans un même espace) ;
- Un **WC privatif** installé dans une pièce réservée à cet usage ou dans une salle de bain ou de douche ;
- Une **salle de bain ou de douche** ;
- Une ou plusieurs **chambres à coucher** à moins que le logement soit un « studio » ou « flat ».
 - Le nombre de chambres à coucher et leurs dimensions dépendent de la grandeur de la famille (sur base de la Composition de ménage). Voir tableau en bas de la page.
 - Le(s) chambre(s) à coucher ne peut(peuvent) ni être la pièce centrale de pièces en enfilade, ni être une pièce aveugle (= sans fenêtre).
 - Les chambres à coucher doivent toujours être clairement distinctes de la salle de séjour et de l'espace réservé à la préparation des repas à moins que le logement soit un studio/flat.

Nombre de chambres à coucher et leur superficie :

Pour un ménage se composant de 1 ou de 2 personnes majeures cohabitantes (= sans enfant) un « studio » ou « flat » est accepté.

Pour un ménage avec des enfants le nombre de chambres à coucher et superficies minimales sont calculés en fonction du nombre de personnes du ménage et leur âge au jour de l'introduction de la demande (comme repris sur la « Composition du ménage »).

A partir de 18 ans, les enfants sont considérés comme des adultes.

Quelle est la superficie minimale pour une chambre à coucher? Cela dépend de qui l'occupe. La superficie minimale est de 6m².

1 enfant ou 1 adulte	→ 1 chambre de au moins 6 m ²
2 enfants de moins de 12 ans, éventuellement de sexe différent	→ 1 chambre de au moins 9 m ²
3 enfants de moins de 12 ans, éventuellement de sexe différent	→ 1 chambre de au moins 12m ²
2 personnes (2 enfants ou 2 adultes) de même sexe	→ 1 chambre de au moins 9 m ²
Le couple marié ou vivant maritalement	→ 1 chambre de au moins 9 m ²

Toutefois, pour les ménages composés d'une seule personne adulte avec enfants (cas d'une famille monoparentale), la personne adulte peut dormir dans l'espace réservé au coucher dans la salle de séjour.

Remarque : un logement collectif n'est accepté que pour une personne majeure ou pour un couple.

Superficie totale du salon et de la cuisine

Les surfaces additionnées de la salle de séjour et de la cuisine, doivent atteindre les dimensions suivantes selon le nombre de personnes composant le ménage :

- 1 ou 2 personnes : **20 m² minimum**
- Par personne supplémentaire : **2 m² de plus** pour les 5 personnes suivantes

A partir de la 7^{ième} personne : **1 m²** par personne en plus

Superficie d'un flat

Les surfaces additionnées de la salle de séjour et de la cuisine doivent atteindre 26 m² si le flat est habité par une personne, 29 m² s'il est habité par un couple.

L'accès aux locaux habitables

L'accès à l'ensemble des locaux habitables du logement doit être privatif à moins que le logement soit collectif.

Logement inadapté aux personnes âgées ou invalides

Sont concernées par ce point, uniquement les personnes suivantes :

- Le demandeur ou un des membres de son ménage est reconnu handicapé à 66% au moins ;
- Le demandeur ou un des membres de son ménage est âgé de 65 ans ou plus ;

Dans ce cas, l'ancien logement doit être inadapté et/ou inadéquat et le nouveau logement doit être adapté et adéquat.

Pratiquement, le délégué de Bruxelles Logement appréciera la situation en tenant compte de :

- L'accessibilité du logement à partir de la voie publique (par exemple, accès difficile en raison d'escaliers, de pentes, de l'absence d'un ascenseur, etc..).
Le logement adéquat doit se situer soit au rez-de-chaussée ou au premier étage, soit dans un immeuble avec ascenseur.
- L'accessibilité des différents locaux au sein du logement, qui peut être rendue difficile en raison de différences de niveau, de la présence d'escaliers, de portes ou de couloirs trop étroits ;
- Les problèmes techniques d'équipement : installations sanitaires insuffisantes ou non adaptées, absence ou non-adaptation du chauffage dans certains locaux.

Electricité

Les installations électriques doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement et de circuler en sécurité dans les communs et aux abords. Elles ne peuvent présenter aucun risque.

L'état des installations et leurs caractéristiques doivent respecter les normes en vigueur. Ces normes réfèrent généralement au Règlement Général des Installations Electriques.

Seul l'éclairage électrique est autorisé.

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

- Des fils électriques enveloppés et bien attachés ou incorporés
- Un point lumineux commandé par un commutateur dans chacune des pièces ;
- Une prise de courant dans chacun des locaux habitables ;
- Une prise de courant supplémentaire, protégée par un disjoncteur de 16 ampères dans la cuisine et permettant le raccordement d'un appareil électroménager lourd.
- Les prises de courant doivent se trouver au moins 60 cm de la douche ou baignoire, de l'évier ou lavabo.

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 (cuisine, toilette, salle de bain ou douche communes).

L'accès permanent au dispositif de comptage et de protection de l'installation électrique doit être assuré.

Gaz

L'installation au gaz du logement et de l'immeuble doit répondre à toutes les normes en vigueur afin de garantir aux occupants d'y vivre et de s'y déplacer en toute sécurité, tant dans le logement proprement dit que dans les zones communes et les abords immédiats.

En principe les conduites de gaz qui aboutissent à un appareil fixe (convecteur de chauffage ou chauffe-eau) doivent être pourvues d'un système de raccordement adéquat et être constituées de tuyaux en métal rigide. Un tuyau de raccordement flexible est seulement autorisé pour les cuisinières à gaz.

Chaque installation doit également être équipée d'un robinet permettant de couper le gaz (norme AGB).

Sont interdits : les bonbonnes et chauffe-eau sans système d'évacuation des gaz brûlés vers l'extérieur du bâtiment.

Pour l'évacuation, via une cheminée, des gaz brûlés des chauffe-eau et des chauffages, les tuyaux utilisés doivent répondre aux normes et dimensions requises. En aucun cas ne sont admises les buses utilisées pour les hottes (flexibles et côtelées).

Une pièce (isolable) où se trouve un chauffe-eau qui consomme l'oxygène de l'appartement, doit par ailleurs disposer d'une ouverture vers l'extérieur de minimum 150 cm² permettant une amenée d'air constante.

Tant le compteur que les dispositifs de coupure, doivent être accessibles aux habitants.

Chauffage

Toutes les pièces d'habitation, salle de bains et douche doivent être pourvues d'un chauffage de puissance suffisante. Ceci n'incluant pas de manière obligatoire les pièces qui servent de chambres à coucher.

L'installation se composera :

- Soit d'un système de chauffage central commun ou privatif ;
- Soit de l'équipement requis pour le raccordement d'appareils de chauffage au gaz et pour l'évacuation des gaz brûlés ;
- Soit de l'équipement électrique de qualité et de puissance nécessaire pour le branchement d'appareils de chauffage à l'électricité.

L'équipement et les appareils doivent être conformes aux normes en vigueur et être bien entretenus.

Prévention Incendie : détecteurs optiques de fumée

Depuis le 1er juillet 2005, chaque pièce du logement que l'on doit traverser depuis chacune des chambres à coucher pour gagner les portes donnant accès à l'extérieur, **doivent être équipées d'un détecteur de fumée certifié** (norme Bosec).

Il s'agit de détecteurs optiques (et pas ioniques). Cette alarme se place dans la partie supérieure de la pièce et jamais dans les coins, **ni dans la cuisine ou la salle de bain.**

Les détecteurs doivent être agréés

Installations sanitaires, eau chaude et équipement pour la cuisson

Il y a lieu de distinguer deux situations : le cas courant d'un logement, appartement ou maison à l'usage exclusif d'un ménage et le cas où certaines fonctions sont communes à des locataires différents (wc, cabinet de toilette, salle de bain/douche, cuisine).

Logements de jouissance personnelle :

1. Il faut un **WC privatif** qui doit être situé dans un local réservé à cet usage ou dans une salle de bain ou de douche. Il doit être raccordé à l'évacuation des eaux usées et être muni d'un mécanisme de chasse alimentée en eau courante.
2. Le logement doit disposer d'une arrivée d'**eau potable**, qui alimente un évier muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées. Ce point d'eau privatif doit être situé à l'intérieur du bien loué.
3. Le logement doit disposer d'**eau chaude sanitaire** alimentant un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche, chaque équipement devant être pourvu d'un siphon et raccordé à l'évacuation des eaux usées.
4. L'installation du système de **production et de distribution d'eau chaude** doit être centralisée et doit comporter les canalisations et les appareils au gaz ou à l'électricité, installés selon les normes en vigueur (modèles conformes, systèmes ad hoc d'évacuation des gaz brûlés, etc..). Ce point est particulièrement important du point de vue de la santé et de la sécurité des habitants. A défaut de l'appareil lui-même, le logement doit être pourvu de tout le pré-équipement requis pour pouvoir l'installer.
5. Afin de **pouvoir cuisiner dans le logement**, la pièce faisant fonction de cuisine doit être équipée d'une alimentation en gaz ou en électricité de puissance suffisante pour l'installation d'un appareil électroménager destiné à la cuisson des aliments. Dans l'hypothèse d'une alimentation électrique, celle-ci vient s'ajouter à l'équipement électrique minimal requis.

Remarque : Il est à noter qu'à partir du 1^{er} janvier 2010, tout logement loué, de 28 m² ou plus, devra nécessairement être équipé d'une baignoire ou d'une douche raccordée à l'égout et alimentée en eau chaude et froide.

Logements avec parties communes :

- Dans le cas d'une toilette commune à des locataires différents, elle doit être accessible en permanence et être réservée à 6 personnes maximum au moment de la signature du bail.
- Comme pour le WC, si le point d'eau chaude sanitaire est collectif, il sera réservé à 6 personnes maximum et doit nécessairement être situé dans un local accessible en permanence et seulement destiné à cet effet (donc pas l'évier de cuisine). Il peut se trouver dans une salle de bain ou de douche et doit au minimum se composer d'un lavabo et de l'équipement qui l'accompagne.
- Dans le cas d'une cuisine collective, celle-ci doit, en plus des normes citées plus haut, comporter l'appareil électroménager de cuisson de puissance suffisante et dans les conditions générales de qualité, de placement et d'accessibilité déjà évoquées pour les autres équipements collectifs.

Stabilité du bâtiment

Du point de vue de leur structure, le logement loué ainsi que le bâtiment où il est situé, doivent être dans un état de qualité qui permette d'y habiter et d'y circuler en toute sécurité. En particulier, l'état de ces structures porte sur les éléments suivants :

- Les fondations ;
- Les maçonneries ;
- Les colonnes, poutres, charpentes, etc. ;
- Les toitures et leurs accessoires ;
- Les planchers bruts, balcons, terrasses ;
- Les escaliers ;
- Les cheminées.

Dans ces cas, la présence de fissures par exemple, peut être le signe de vétusté, de dégradation ou de danger. Vérifiez également les escaliers (la présence de toutes les marches et une rampe stable) et les balcons (l'état du béton et la présence de rouille).

Eclairage naturel

Les chambres et pièces de séjour doivent jouir de l'éclairage naturel direct assuré par des fenêtres suffisamment grandes.

Exception à cette règle : la pièce centrale d'une enfilade de pièces à condition qu'une pièce adjacente avec laquelle elle communique par une baie est pourvue d'une fenêtre assez grande (voir aussi « Ventilation »).

De manière générale la règle est que dans les pièces de séjour et dans les chambres, par temps clair, aucun éclairage ne soit indispensable.

Humidité

Le logement doit être sain et sec et ne présenter aucune trace de moisissures ou d'humidité.

En particulier, on veillera à l'absence :

- D'infiltrations dues à des défauts d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries ;
- D'humidité ascensionnelle dans les murs au niveau du plancher ;
- De forte condensation dans les pièces à cause de l'impossibilité d'y assurer une ventilation normale ou à cause des caractéristiques techniques des murs.

Ventilation

Toutes les pièces de l'habitation doivent être ventilées et permettre l'évacuation de l'air vicié :

- Soit par une fenêtre ouvrante, donnant sur l'extérieur ;
- Soit par un orifice obturant donnant directement sur l'extérieur ;
- Soit au moyen d'un ventilateur électrique en bon état de fonctionnement, relié à un conduit donnant sur l'extérieur ou en relation directe avec le dehors ;

Exception à cette règle : la pièce centrale d'une enfilade de pièces à condition que ce ne soit **pas une chambre à coucher** et qu'elle est en communication avec une pièce disposant d'une fenêtre ouvrant sur l'extérieur.

En aucun cas, la hotte de la cuisine ne peut être considérée comme une installation de ventilation.

Parasites

Le logement, les communs et les abords ne peuvent porter les signes de la présence de champignons, parasites, insectes ou rongeurs, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants, ni des dégradations qu'ils provoquent.

Egouts

L'immeuble doit être équipé d'un système d'évacuation des eaux usées, fécales et de pluie raccordé à l'égout public conformément au règlement en vigueur.

Toutes les canalisations, stockage, chambres de visite, branchements à l'égout public :

- Doivent assurer, dans le logement, un fonctionnement sûr, étanche, sans odeur permanente incompatible avec une jouissance paisible des communs et des abords.
- Seront maintenus en bon état.

Circulation dans l'espace

Serrures de protection du logement, des communs et de l'immeuble.

Les portes d'entrées principales doivent être munies de serrures de dimension adéquate et en bon état de fonctionnement.

Accès.

- Le logement doit être aisément accessible. Les couloirs et les escaliers communs doivent permettre l'accès facile ainsi qu'une évacuation rapide des lieux en cas d'urgence.
- L'accès se fait directement par l'extérieur ou par une cage d'escalier et des couloirs communs à plusieurs logements.
- Dans le cas où l'accès général passe par des locaux destinés à une autre fonction (commerce, bureaux ou garage, par ex.), ces locaux doivent être accessibles en permanence aux locataires et à leurs visiteurs.

Portes, couloirs, corridors et escaliers.

Les passages communs doivent être suffisamment larges et la hauteur de ces portes, couloirs, paliers et escaliers, de 2m au moins.

Hauteur des pièces.

- Les pièces doivent être suffisamment hautes. Il est donc conseillé d'y être attentif, en particulier en cas de logement sous toiture ou de mezzanine. Pour toute sûreté, une hauteur de 2m30 pour la salle de séjour et de 2m10 pour le reste du logement garantit la hauteur souhaitable.
- En cas de sous-pente, au moins la moitié de la pièce doivent avoir 2m10 de haut. De manière générale, la hauteur ne peut nuire à l'utilisation et au déplacement dans les pièces.

Balcons, paliers, et escaliers.

Ceux-ci doivent toujours être pourvus de balustrades, rampes et garde-corps stables, solides et adaptés.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.