

**Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.** **Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.**

LE GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUSSELLES-CAPITALE ; DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING ;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, en particulier ses articles 4 et 5 ; Gelet op de Ordonnantie van 17 juli 2003 met betrekking tot de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, inzonderheid op de artikelen 4 en 5 ;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances donné le 14 juillet 2003 ; Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën verstrekt op 14 juli 2003 ;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2003 ; Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gegeven op 4 juli 2003 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget ; Gelet op de akkoordbevinding van de Minister van Begroting;

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, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat ; Gelet op het advies 35.734/1/V van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, gegeven op 13 augustus 2003 met toepassing van artikel 84, eerste lid, 1<sup>o</sup> van de gecoördineerde wetten op de Raad van State ;

Sur la proposition du Ministre chargé du Logement ; Op voorstel van de Minister bevoegd voor Huisvesting ;

**ARRETE :**

**BESLUIT :**

**Article 1<sup>er</sup>**

**Artikel 1**

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1<sup>o</sup> Ordonnance : l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement ;

1<sup>o</sup> Ordonnantie : de ordonnantie met betrekking tot de Brusselse Huisvestingscode ;

2<sup>o</sup> Service régional d'inspection : le Service créé, au sein du Ministère de la Région de

2<sup>o</sup> Gewestelijke Inspectiedienst : de dienst die in het Ministerie van het Brussels

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 ;

Hoofdstedelijk Gewest wordt opgericht door het artikel 8 van de Brusselse Huisvestingscode en die belast is met de controle op de naleving van de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen ;

3°/ 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 ;

3°/ Bewoonbaar lokaal : de ruimte in de woning die van de andere ruimten wordt gescheiden door wanden die van de vloer tot het plafond reiken en die bestemd is voor het voldoen aan de essentiële noden van het dagelijks leven, inzonderheid rusten, eten, ontspannen, studeren,... of daarvoor wordt gebruikt. Het gaat meer in het bijzonder om de keukens, eetplaatsen, livings en slaapkamers ;

4°/ 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 ;

4°/ Wasruimte : de ruimte in de woning die van de andere ruimten wordt gescheiden door wanden die van de vloer tot het plafond reiken en waarin de sanitaire uitrusting uit een wastafel bestaat en in hoofdzaak bedoeld is om zich aan te wassen ;

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

5°/ Collectieve woning : de woning die bestemd is voor de gelijktijdige huisvesting van meerdere gezinnen die er elk over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privé ruimten en over gemeenschappelijke ruimten beschikken, met uitzondering van de woningen van dit type waarvoor de normen met betrekking tot de gebouwen door een andere bijzondere wetgeving worden geregeld ;

6°/ 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 ;

6°/ Algemeen Reglement Elektrische Installaties (AREI) : het algemeen reglement op de elektrische installaties, zoals vastgelegd door het koninklijk besluit van 10 maart 1981 houdende de verplichte toepassing van het AREI voor huishoudelijke elektrische installaties en voor bepaalde vervoer en distributie lijnen van elektriciteit ;

- 7°/ 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.
- 7°/ Koninklijke Vereniging van de Belgische Gasindustrie (KVBG) : de vereniging die door het koninklijk besluit van 23 december 1999 werd erkend als testlaboratorium in het raam van het koninklijk besluit van 18 maart 1997 betreffende de rendementseisen voor de nieuwe warmwaterketels die op vloeibare brandstof of op gas werken.
- 8°/ Le Ministre : le Ministre ou Secrétaire d'Etat qui a le Logement dans ses attributions.
- 8°/ De Minister : De Minister of Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting.

## Article 2

§ 1<sup>er</sup> - L'exigence de sécurité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 1° de l'ordonnance, 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 en sécurité dans les communs et les abords. Cette exigence est jugée par rapport aux éléments suivants :

- 1° les fondations ;
- 2° les maçonneries ;
- 3° les éléments structurels, tels que les poutres, colonnes et charpentes ;
- 4° les toitures et accessoires ;
- 5° les planchers bruts, en ce compris les balcons et terrasses ;
- 6° les escaliers ;
- 7° les cheminées.

## Artikel 2

§ 1 - De verplichte elementaire veiligheid opgelegd door het Artikel 4, § 1, 1° van de Ordonnantie omvat minimale normen met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de riolering.

De naleving van de verplichte elementaire veiligheid wordt beoordeeld op basis van een door de Minister opgesteld evaluatierooster. Dit rooster wordt overgemaakt aan iedere persoon die hierom bij de Gewestelijke Inspectiedienst verzoekt.

§ 2 - Om inzake stabiliteit aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, moet de structurele staat van het gebouw het veilig bewonen van de woning en het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving waarborgen. Deze verplichting wordt beoordeeld op basis van de volgende elementen :

- 1° de funderingen ;
- 2° het metselwerk ;
- 3° de dragende structuren, zoals balken, kolommen en dakgebinten ;
- 4° de daken en aanhorigheden ;
- 5° de vloeren, met inbegrip van balkons en terrassen ;
- 6° de trappen ;
- 7° de schouwen.

**§ 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 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, 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 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, 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

**§ 3** - Om inzake elektriciteit aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen moet de elektrische installatie van het gebouw het veilig bewonen van de woning en het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving waarborgen en mag ze geen enkel risico inhouden bij een aan de installatie aangepast gebruik.

Deze verplichting wordt beoordeeld op basis van de conformiteit van de elektrische installaties aan het AREI en van de goedkeuring door een erkend organisme, als een dergelijke goedkeuring door de geldende reglementering wordt vereist.

In geval van onderzoek door de Gewestelijke Inspectiedienst, zoals voorzien door het artikel 13, § 2, van de Ordonnantie, moet de elektrische installatie door een erkend organisme worden goedgekeurd.

**§ 4** - Om inzake gas aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, moeten de gasverdelingsinstallaties in het gebouw en de toestellen die er op aangesloten zijn het veilig bewonen van de woning, het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving waarborgen en mogen ze geen enkel risico inhouden bij een normaal gebruik door de huurder.

Deze verplichting wordt beoordeeld op basis van de conformiteit van de gasverdelingsinstallaties en van de toestellen die er op aangesloten zijn aan het KVBG.

De gasverdelingsinstallaties moeten door een erkend organisme goedgekeurd zijn, als een dergelijke goedkeuring door de geldende reglementering wordt vereist.

In geval van onderzoek door de Gewestelijke Inspectiedienst, zoals voorzien door het artikel 13, § 2, 2° van de Ordonnantie, moeten de gasverdelingsinstallaties door een erkend organisme worden goedgekeurd.

Warmwatertoestellen op gas die niet over

brûlés vers l'extérieur, sont interdits.

een in de open lucht uitgevende afvoer voor de verbrandingsgassen beschikken zijn in elk geval verboden.

§ 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.

§ 5 - Om inzake hetzij de vooruitrusting die de installatie van verwarming mogelijk maakt, hetzij de eigenlijke installatie van verwarming aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, moeten de installaties conform zijn aan de geldende normen en goed worden onderhouden, zodat de veilige werking ervan in de woning, de gemeenschappelijke ruimten en de omgeving gewaarborgd blijft.

§ 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 :

§ 6 - Om inzake rioleringen aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, moet het gebouw beschikken over een systeem voor de afvoer van afvalwater, afvoerwater en regenwater :

- 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.

- hetzij naar de openbare riolering, met naleving van de geldende normen en reglementen,
- hetzij dat dit water zuivert en afvoert conform aan de geldende normen en reglementen.

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.

Al de leidingen en voorzieningen voor opslag of controle, met inbegrip van de aansluiting op de openbare riolering, moeten goed worden onderhouden en permanent een zekere, waterdichte en reukloze werking waarborgen, waarzonder een normaal gebruik van het goed onmogelijk zou zijn, zowel in de woning als in de gemeenschappelijke ruimten en in de omgeving.

### **Article 3**

### **Artikel 3**

§ 1<sup>er</sup> - L'exigence de salubrité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> 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.

§ 1 - De verplichte elementaire gezondheid opgelegd door het artikel 4, § 1, 2<sup>o</sup> van de Ordonnantie omvat minimale normen met betrekking tot de vochtigheid, de parasieten, de verlichting en de verluchting.

Le respect de l'exigence de salubrité élémentaire est jugé par rapport à une grille

De naleving van de verplichte elementaire veiligheid wordt beoordeeld op basis van

d'évaluation établie par le Ministre. Cette grille est remise à toute personne sur simple demande introduite auprès du Service d'inspection régionale.

een door de Minister opgesteld evaluatierooster. Dit rooster wordt overgemaakt aan iedere persoon die hierom bij de Gewestelijke Inspectiedienst verzoekt.

§ 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 et ne pas être affecté par la présence de champignons.

§ 2 - Om inzake afwezigheid van vochtigheid aan de gezondheidsverplichtingen te voldoen, mag er geen permanente vochtigheid aanwezig zijn die zichtbare beschadigingen veroorzaakt op de wanden, net zomin als zwammen.

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

In de volgende gevallen worden de elementaire gezondheidsverplichtingen niet nageleefd:

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;

1° als er vochtinfiltratie is die wordt veroorzaakt door gebrekkige waterdichtheid van het dak, de muren of het buitenschrijnwerk, of door gebrekkige waterdichtheid van de sanitaire installaties, de afvoer van regenwater of de verwarming van de woning zelf of van een andere woning ;

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

2° als er vochttopstijging in de muren of via de vloeren is ;

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° als er permanent condensatie is die wordt veroorzaakt door de bouwvormen van het gebouw, onder normale gebruiksvoorwaarden, dit wil zeggen als het aantal aanwezigen in de woning niet overdreven groot is en als de vochtproductie aangepast is aan de bestemming van de lokalen, met normale verluchting voor het afvoeren van de vochtigheid.

§ 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.

§ 3 - Om inzake parasieten aan de gezondheidsverplichtingen te voldoen moeten de woning, de gemeenschappelijke ruimten en de omgeving vrij zijn van zwammen, parasieten, insecten en knaagdieren die gevaarlijk of schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners.

Cette exigence est jugée par rapport à une liste des champignons, parasites, insectes ou

Deze verplichting wordt beoordeeld op basis van een, in het evaluatierooster opgenomen

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<sup>ème</sup> 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 la surface de la fenêtre de l'une des pièces en façade représente au moins 1/10<sup>ème</sup> de la surface du plancher des deux pièces considérées;

3° lorsque le vitrage est translucide ou coloré. Dans ce cas, la surface d'éclairement 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

lijst van de zwammen, parasieten, insecten en knaagdieren die gevaarlijk of schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners. De aanwezigheid van de zwammen, parasieten, insecten of knaagdieren moet het rechtstreeks veroorzaakt zijn door de staat van het gebouw en moet bij normale gebruiksvoorwaarden van de woning, de gemeenschappelijke ruimten en de omgeving worden beoordeeld.

**§ 4** - Om inzake verlichting aan de gezondheidsverplichtingen te voldoen, moeten de bewoonbare lokalen in de woning beschikken over een rechtstreekse natuurlijke lichtinval via een raam met helder glas in de gevel of in het dak, waarvan de oppervlakte minstens 1/12<sup>de</sup> van de vloeroppervlakte bedraagt.

In de drie hierna vermelde gevallen kan er van deze verlichtingsverplichting worden afgeweken :

1° voor de keuken ; namelijk de ruimte in de woning die van de andere ruimten wordt gescheiden door wanden die van de vloer tot het plafond reiken en die in hoofdzaak bestemd is voor het klaarmaken van de maaltijden ;

2° voor het middenvertrek van een opeenvolging van vertrekken, op voorwaarde dat de oppervlakte van het raam in een van de vertrekken aan de gevelzijde minstens 1/10 van het vloeroppervlak van de twee beschouwde vertrekken bedraagt ;

3° voor het aanvaarden van mat of gekleurd glas, waarbij de minimaal verplichte verlichtingsoppervlakte in functie van de lichtdoorlatingscoëfficiënt van het betrokken glas zal worden opgetrokken.

Bewoonbare lokalen met een vloer die onder het niveau van het aangrenzende terrein gelegen is, moeten beschikken over een rechtstreekse natuurlijke lichtinval via een

ou en toiture, équipée de vitrages clairs, à concurrence d'une surface d'au moins  $1/10^{\text{ème}}$  de la surface du plancher. raam met helder glas in de gevel of in het dak, waarvan de oppervlakte minstens  $1/10^{\text{de}}$  van het vloeroppervlak bedraagt.

**§ 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 :

**§ 5 -** Om inzake verluchting aan de gezondheidsverplichtingen te voldoen, moeten de bewoonbare lokalen in de woning en de badkamers, douchekamers, wasruimten en wc's beschikken over een basisverluchting die verwezenlijkt wordt door hetzij :

1°/ soit, par une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur ; 1°/ een raam dat opent op de buitenlucht;

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 ; 2°/ een afvoer van de verontreinigde lucht via een afsluitbare opening die uitgaat op de buitenlucht of op een leiding die met de buitenlucht verbonden is ;

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. 3°/ een mechanische afvoer van de verontreinigde lucht door middel van een goed werkende elektrische ventilator die rechtstreeks uitgaat op de buitenlucht of op een leiding die met de buitenlucht verbonden is.

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

Voor de gevallen bedoeld onder 2° en 3° moet het minimaal nominaal ventilatiedebiet 75 m<sup>3</sup>/uur bereiken voor een living, 50 m<sup>3</sup>/uur voor een keuken, douchekamer of badkamer en 25 m<sup>3</sup>/uur voor een slaapkamer, wc of toiletkamer. De toevoer van frisse in gelijke hoeveelheid als de afgevoerde lucht moet verzekerd zijn.

En toute hypothèse, la hotte d'une cuisine n'est pas considérée comme un dispositif de ventilation de base du local. De dampkap in een keuken kan in geen geval beschouwd worden als een basisvoorziening voor de verluchting van dat vertrek.

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 coucher. Er kan van de verluchtungsverplichting worden afgeweken voor het middenvertrek, zonder specifieke verluchting, van een opeenvolging van vertrekken zonder specifieke basisverluchting, op voorwaarde dat het niet om een slaapkamer gaat en dat het via minstens één openende deur verbonden is met een vertrek voorzien van een op de buitenlucht openend raam.



#### Article 4

§ 1 - L'exigence de salubrité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> 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 m<sup>2</sup> pour une personne ;
- une surface minimale de 28 m<sup>2</sup> pour deux personnes ;
- une surface minimale de 33 m<sup>2</sup> pour trois personnes ;
- une surface minimale de 37 m<sup>2</sup> pour quatre personnes ;
- une surface minimale de 46 m<sup>2</sup> pour cinq personnes ;
- au-delà de cinq personnes, cette surface minimale est augmentée de 12 m<sup>2</sup> 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

#### Artikel 4

§ 1 - De verplichte elementaire gezondheid opgelegd door het artikel 4, § 1, 2<sup>o</sup> van de Ordonnantie omvat eveneens minimale normen met betrekking tot de bouwvormen van de woning op het vlak van minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegankelijkheid.

§ 2 - De minimale oppervlakte van de woning wordt, in functie van het aantal bewoners dat er permanent in verblijft bij het sluiten van de oorspronkelijke huurovereenkomst, als volgt vastgesteld :

- een minimale oppervlakte van 18 m<sup>2</sup> voor één persoon ;
- een minimale oppervlakte van 28 m<sup>2</sup> voor twee personen ;
- een minimale oppervlakte van 33 m<sup>2</sup> voor drie personen ;
- een minimale oppervlakte van 37 m<sup>2</sup> voor vier personen ;
- een minimale oppervlakte van 46 m<sup>2</sup> voor vijf personen ;
- voor elke bijkomende persoon vanaf de zesde wordt de minimale oppervlakte telkens met 12 m<sup>2</sup> verhoogd.

De bewoonbare lokalen moeten minstens 70% van deze minimale oppervlakten innemen.

Voor het berekenen van de minimale oppervlakte worden de vloeroppervlakken van lokalen in de woning die onder het horizontale plafond minstens 2,1 m hoog zijn en de oppervlakten van de mansardekamers tot 1,5 m vrije hoogte onder het schuine dak samengeteld.

Voor collectieve woningen worden de gemeenschappelijke ruimten meegeteld voor het berekenen van de oppervlakte van de woning *pro rata* het aantal permanent in de woning verblijvende bewoners bij het sluiten van de oorspronkelijke

locataires.

huurovereenkomst van iedere huurder.

§ 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<sup>er</sup>, mansardées, ou situées sous une volée d'escalier doivent présenter une hauteur libre 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

§ 3 - De bewoonbare lokalen moeten onder horizontaal plafond minstens 2,3 m hoog zijn.

Bij afwijking moeten de slaapkamers, keukens en mezzanines onder horizontaal plafond minstens 2,1 m hoog zijn.

De badkamers, douchekamers, wasruimten en wc's moeten onder horizontaal plafond minstens 2,1 m hoog zijn.

De in het eerste lid bedoelde kamers, gelegen op een mansarde of onder trappen moeten op twee derden van hun oppervlakte minstens 2,1 m vrije hoogte bieden, voor zover deze verhouding het normaal gebruik van de kamer niet verhindert.

§ 4 - De gemeenschappelijke gangen en trappen moeten een gemakkelijke toegang tot de woning bieden en in noodgevallen een snelle evacuatie mogelijk maken.

De volgende minimale verplichtingen moeten worden nageleefd :

1°/ de woning moet goed bereikbaar zijn, hetzij rechtstreeks van buiten, hetzij via een trappenhuis of gang gebruikt door meerdere woningen ;  
Voor woningen die bereikbaar zijn via een lokaal dat een andere bestemming dan huisvesting heeft kan er van deze norm worden afgeweken voor zover de toegang tot de woning permanent is gewaarborgd voor de bewoners en voor hun bezoekers.

2°/ de gemeenschappelijke ruimten van collectieve woningen moeten bereikbaar zijn van buiten uit of via een gemeenschappelijk trappenhuis of gang ;

3°/ onverminderd de strengere normen die eventueel door de brandvoorkomingsdiensten aan het gebouw worden opgelegd moeten de

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.

gemeenschappelijke gangen minstens een vrije breedte van 80 cm tussen de lijsten en minstens een vrije hoogte van 2 m hebben. De trappen moeten minstens een vrije breedte van 70 cm en minstens een vrije hoogte van 2 m hebben ;

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

4°/ de trappen en overlopen moeten voorzien zijn van evenwichtige en stevige leuningen.

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.

Het privé gebruik van de woning moet gewaarborgd worden door deuren met goed werkende sloten aan al de privé vertrekken die van buiten uit bereikbaar zijn, aan de gemeenschappelijke lokalen en aan de ingangsdeur van het gebouw.

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 80cm/200cm.

De ingangsdeuren die van buiten uit toegang verlenen tot het verhuurde goed, de trappenhuisen en de gemeenschappelijke gangen moeten minstens 80cm breed en 200cm hoog zijn.

## **Article 5**

## **Artikel 5**

§ 1<sup>er</sup> - L'équipement d'équipement élémentaire prescrit par l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> 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.

§ 1 - De verplichte elementaire uitrusting opgelegd door het artikel 4, § 1, 3<sup>o</sup> van de Ordonnantie omvat minimale normen met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming en de verplichte vooruitrusting voor het aansluiten van kooktoestellen.

§ 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.

§ 2 - Om inzake koud water aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen, moet de verhuurde woning binnenin beschikken over een eigen tappunt voor drinkwater, dat afloopt in een gootsteen met sifon die verbonden is aan een afvoersysteem voor afvalwater.

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

Een collectieve woning mag, in afwijking van deze bepaling, beschikken over een gemeenschappelijk tappunt voor drinkwater, dat in een gemeenschappelijke, permanent

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.

toegankelijke keuken op dezelfde wijze aangesloten is. In dergelijk geval moet het gemeenschappelijk tappunt voor drinkwater voorbehouden zijn voor gebruik door ten hoogste tien personen, die reeds in de woning verbleven op het ogenblik waarop met elke huurder de oorspronkelijke huurovereenkomst gesloten werd.

**§ 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 :

**§ 3** - Om inzake warm water aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen, moet de verhuurde woning binnenin beschikken over een eigen tappunt voor sanitair warm water. Dit tappunt loopt af in een gootsteen, een wastafel, een douche of een badkuip, voorzien van een sifon en verbonden aan een afvoersysteem voor afvalwater. Het is verbonden aan :

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

1° hetzij een centrale installatie voor de productie en distributie van sanitair warm water ;

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.

2° hetzij aan het geheel van uitrustingen vereist voor de plaatsing van een toestel voor de productie van warm water. Deze vooruitrusting omvat een toereikende elektrische aansluiting of een gastoevoer en een voorziening voor de afvoer van verbrandingsgassen, alsook leidingen voor de toevoer van koud water en de distributie van warm water.

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.

Deze laatste bepaling is niet van toepassing voor collectieve woningen. Deze woningen moeten beschikken over een volledig uitgerust tappunt voor warm water, dat gemeenschappelijk mag zijn en dat gelegen is in een permanent toegankelijke gemeenschappelijke badkamer, douche-kamer of wasruimte. Dit tappunt voor warm water loopt af in een badkuip, een douche of een wastafel, voorzien van een sifon en verbonden aan een afvoersysteem voor afvalwater.

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

In dergelijk geval moet de gemeenschappelijke bad-, douche- of toiletkamer voorbehouden blijven voor gebruik door ten hoogste zes personen die reeds in de woning verbleven op het ogenblik waarop met elke huurder de

locataires.

oorspronkelijke huurovereenkomst gesloten werd.

§4. Le logement de 28m<sup>2</sup> 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

§4. De woning van 28m<sup>2</sup> of meer moet beschikken over een bad of douche binnenin het verhuurde goed. Deze uitrusting, voorzien van een sifon verbonden aan een afvoersysteem voor afvoerwater, sluit aan

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

1°/ hetzij op een gecentraliseerde installatie voor de productie en de distributie van sanitair warm water ;

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.

2°/ hetzij op al de uitrustingen die vereist zijn voor het plaatsen van een toestel voor de productie van warm water. Deze vooruitrusting omvat een toereikende elektrische aansluiting of een gastoevoer en een voorziening voor de afvoer van verbrandingsgassen, alsook leidingen voor de toevoer van koud water en de distributie van warm water.

§ 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.

§ 5 - Om inzake sanitaire installaties aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen moet de verhuurde woning binnenin beschikken over een eigen WC die aangesloten is op een waterafvoerinstallatie en uitgerust met een spoelmechanisme met toevoer van lopend water in een daartoe voorbehouden lokaal of in een bad-, douche- of waskamer.

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.

De collectieve woningen moeten uitgerust zijn met een WC, die gemeenschappelijk mag zijn en in een daartoe voorbehouden en permanent toegankelijk lokaal gelegen moet zijn. In dergelijk geval is de gemeenschappelijke WC voorbehouden voor gebruik door ten hoogste zes personen die reeds in de woning verbleven op het ogenblik waarop met elke huurder de oorspronkelijke huurovereenkomst gesloten werd.

§ 6 - En ce qui concerne l'exigence d'équipement portant sur l'installation

§ 6 - Om inzake elektrische installatie aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen moet

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.

de woning uitgerust zijn met een elektrische installatie die in elke kamer minstens een door een schakelaar bediend licht en in elk bewoonbaar lokaal minstens een stopcontact omvat. Bovendien moet het vertrek dat als keuken wordt gebruikt beschikken over een bijkomend stopcontact dat door een afzonderlijk circuit wordt gevoed en het aansluiten van een groot elektro-huishoudelijk toestel mogelijk maakt.

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.

De woning moet beschikken over een individuele teller die eigendom is van de energiedistributeur. Met afwijking hiervan kan voor de collectieve woningen met gemeenschappelijke uitrustingen die door meerdere huurders worden gedeeld de teller gemeenschappelijk zijn.

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

In elk geval moet de permanente toegang tot de tel- en beschermingsvoorzieningen van de elektrische installatie verzekerd blijven.

§ 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 :

§ 7 - Om inzake verwarming aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen moeten de bewoonbare lokalen, badkamers, douchekamers en wasruimten beschikken over :

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

1°/ hetzij, een voldoende krachtig verwarmingselement dat deel uitmaakt van een gemeenschappelijke of eigen installatie voor centrale verwarming ;

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.

2°/ hetzij, de volledige uitrusting vereist voor het plaatsen van vaste verwarmingstoestellen, namelijk een gastoevoer en een evacuatievoorziening voor de verbrandingsgassen of een voldoende krachtige elektriciteitstoevoer.

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.

Deze voorzieningen moeten het mogelijk maken de bewoonbare lokalen te verwarmen tot een binnentemperatuur van +19°C bij een buitentemperatuur van -10°C en de wasruimten en bad- en douchekamers tot een binnentemperatuur van +22°C bij een buitentemperatuur van -10°C.

Par dérogation, les pièces faisant office

Met afwijking daarvan mag de

exclusif de chambre à coucher peuvent être dépourvues d'installation de chauffage.

verwarmingsinstallatie ontbreken in vertrekken die uitsluitend als slaapkamers worden gebruikt.

§ 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.

§ 8 - Om inzake de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen, moet de woning, in het vertrek dat als keuken wordt gebruikt, beschikken over de volledige vereiste uitrusting, namelijk een gastoevoer of een voldoende krachtige elektriciteitstoevoer die het installeren van een huishoudtoestel om te koken mogelijk maakt.

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

Indien dit toestel op elektriciteit werkt, vormt deze uitrusting een aanvulling op de in § 3 omschreven minimale elektrische uitrusting.

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.

De collectieve woningen moeten beschikken over een uitrusting waarmee gekookt kan worden, die gemeenschappelijk mag zijn. In, dergelijk geval moet er in de permanent toegankelijke gemeenschappelijke keuken een geschikt en goed werkend huishoudtoestel staan.

## **Article 6**

Le Ministre chargé du Logement exécute le présent arrêté.

## **Artikel 6**

De Minister bevoegd voor Huisvesting voert dit besluit uit.

## **Article 7**

§1<sup>er</sup> Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2004.

## **Artikel 7**

§ 1. Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2004.

§2. L'article 5, §4 entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

§ 2. Artikel 5, §4, treedt in werking op 1 januari 2010.

Fait à Bruxelles, le 4 septembre 2003

Gedaan te Brussel, op 4 september 2003