

R.E.P.E. Code du logement

Exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Attention: les informations relatives au Code du logement seront mises à jour très prochainement; l'information présentée est actuellement incomplète.

Seuls les logements conformes aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité, de configuration du logement et d'équipement définies dans le Code du logement peuvent être loués.

Attention: il existe des dispositions particulières pour les logements collectifs qui ne sont pas reprises ici.

Si vous désirez télécharger le texte de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

L'exigence de sécurité concerne les éléments suivants:

stabilité du

bâtiment l'état structurel de l'immeuble (fondations, maçonneries, poutres, colonnes, charpente, toitures et accessoires, planchers, balcons, terrasses, escaliers et cheminée) doit permettre une occupation du logement, des communs et des abords en toute sécurité.

l'installation électrique doit être conforme au RGIE -Règlement **électricité**Général des Installations Electriques.

gaz l'installation de gaz et les appareils raccordés doivent être conforme au règlement de l'ARGB - Association Royale des Gaziers Belges. De plus, les chauffe-eau au gaz ne disposant pas d'une évacuation des gaz brûlés vers l'extérieur sont interdits.

chauffage le pré-équipement permettant l'installation d'un chauffage et l'installation de chauffage doivent être conformes aux normes en vigueur et maintenues en bon état d'entretien.

égouts l'immeuble doit comporter un système d'évacuation des eaux usées, vannes et pluviales, conforme aux normes en vigueur, soit par raccordement à l'égout public, soit par épuration des eaux et dispersion. L'ensemble des canalisations, dispositifs de stockage ou de visite, doivent être maintenues en bon état, étanche et sans odeur permanente.

L'exigence de salubrité concerne les éléments suivants:
--

absence d'humidité

le logement ne peut pas être affecté d'une humidité permanente provoquant des détériorations visibles sur les parois (taches, boursouflures,...) ou l'apparition de champignons.

Il ne peut y avoir ni :

- infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou menuiseries extérieures,
- infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité des installations sanitaires, de chauffage ou d'évacuation des eaux pluviales,
- humidité ascensionnelle,
- condensation permanente (dans des conditions normales d'occupation et d'utilisation).

urs (dans des conditions normales d'occupation et d'utilisation),

absence de parasites**éclairage naturel**

les salle à manger, séjour et chambres à coucher doivent disposer de fenêtres en façade ou en toiture, équipées de vitrages clairs, de surface équivalente à au moins 1/12 de la surface du plancher. Exceptions:

- la pièce centrale d'une enfilade de pièces, pour autant que la surface des fenêtres d'une des pièces en façade est équivalente à au moins 1/10 de la surface du plancher des 2 pièces,
- la pièce dont le plancher est situé sous le niveau du sol doit disposer de fenêtres en façade ou en toiture, équipées de vitrages clairs, de

surface équivalente à au moins 1/10 de la surface du plancher.

ventilation

les cuisine, salle à manger, séjour, chambres, salle de bain, salle de douche, cabinet de toilette, wc, doivent disposer, soit:

- d'une fenêtre s'ouvrant sur l'extérieur,
- d'un orifice d'évacuation de l'air, obturable, donnant sur l'extérieur (éventuellement via un conduit),
- d'un ventilateur électrique en bon état de fonctionnement, donnant sur l'extérieur (éventuellement via un conduit).

Dans les 2 derniers cas, le débit de ventilation nominal doit être d'au moins

- 75m³/h pour un séjour,
- 50m³/h pour une cuisine, une salle de bain ou une salle de douche,
- 25m³/h pour une chambre à coucher, un wc ou un cabinet de toilette.

Une hotte de cuisine n'est jamais assimilée à un dispositif de ventilation.

exception: la pièce centrale d'une enfilade de pièces, non utilisée comme chambre à coucher, pour autant qu'elle possède une baie (munie d'au moins une porte ouvrante) donnant sur une pièce disposant d'une fenêtre.



L'exigence relative à la configuration du logement concerne les éléments suivants:

surface minimale la surface minimale du logement est fonction du nombre d'habitants qui y réside de manière permanente au moment de la conclusion du bail. Elle doit être d'au moins:

- 18 m² pour 1 personne,
- 28 m² pour 2 personnes,
- 33 m² pour 3 personnes,
- 37 m² pour 4 personnes,
- 46 m² pour 5 personnes,
- augmenté de 12 m² par personne supplémentaire au-delà de 5 personnes.

la surface occupée par les cuisine, salle à manger, séjour, chambres doit être équivalente à au moins 70% de cette surface minimale.

le calcul de cette surface minimale prend en compte la surface au sol des locaux situés à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,1m (1,5m pour les locaux mansardés).

hauteur sous plafond la hauteur sous plafond doit être d'au moins:

- 2,3m pour la salle à manger et le séjour (2,1m sur 2/3 de leur surface si ces pièces sont mansardées, pour autant que cela permette une utilisation normale de ces pièces),
- 2,1m pour la cuisine, les chambres, les mezzanines, le wc, la salle de bain, la salle de douche et le cabinet de toilette.

circulation dans les communs le logement doit être accessible soit

- depuis l'extérieur,
- par une cage d'escalier commune à plusieurs logements,
- par un couloir commun,
- par un local affecté à une autre fonction que le logement, pour autant que l'accès au logement soit garanti en permanence.

les couloirs communs doivent avoir une largeur libre d'au moins 0,8m (0,7m pour les volées d'escaliers) et une hauteur libre d'au moins 2m.

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

la porte d'entrée de l'immeuble, ainsi que toutes les pièces privatives accessibles depuis l'extérieur ou les communs, doivent avoir des portes munies d'une serrure en bon état de fonctionnement.

les portes d'entrée, donnant accès au logement depuis l'extérieur ou les communs, doivent avoir une largeur d'au moins 0,8m et une hauteur

d'au moins 2m.



L'exigence d'équipement élémentaire concerne les éléments suivants:

- alimentation en eau** un point d'**eau froide** potable doit se trouver à l'intérieur du logement, alimentant un évier muni d'un syphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées.
- un point d'**eau chaude** sanitaire doit se trouver à l'intérieur du logement, alimentant un évier, un lavabo, une douche ou une baignoire, muni d'un syphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées. Ce point d'eau doit être relié
- soit à une installation centralisée de production et de distribution d'eau chaude sanitaire,
 - soit à l'ensemble des équipements nécessaires au placement d'un appareil de production d'eau chaude: 1° raccordement électrique suffisant ou alimentation gaz et dispositif d'évacuation des gaz brûlés; 2° canalisations d'alimentation d'eau froide; 3° canalisations de distribution d'eau chaude.
- installation sanitaire** le logement doit disposer d'un wc privatif situé à l'intérieur du logement, raccordé à un système d'évacuation des eaux usées et muni d'une chasse d'eau. Il doit être placé dans un local réservé à cet usage, un cabinet de toilette, une salle de douche ou une salle de bain.
- les logements de 28 m² et plus doivent disposer d'une douche ou d'une baignoire munie d'un point d'eau chaude (comme défini ci-dessus) et située à l'intérieur du logement.
- installation électrique** le logement doit disposer d'un compteur individuel, propriété de la société distributrice d'énergie, et d'au moins
- un point lumineux commandé par un interrupteur dans chacune des pièces,
 - une prise de courant dans chacun des locaux suivants: cuisine, salle à manger, séjour, chambres,
 - une prise supplémentaire dans la cuisine pour le raccordement d'un appareil électroménager lourd (autre qu'une cuisinière électrique), alimentée par un circuit électrique séparé
- l'accès au compteur et au tableau électrique doit être assuré en permanence.
- installation de chauffage** les cuisine, salle à manger, séjour, salle de bain, salle de douche et cabinets de toilette doivent disposer:
- soit d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central,

- soit de l'ensemble des équipements nécessaires au placement d'appareils fixes de chauffage: alimentation de gaz et dispositif d'évacuation des gaz brûlés ou alimentation électrique de puissance suffisante.

les pièces faisant office exclusivement de chambre à coucher peuvent être dépourvues d'installation de chauffage.

les cuisine, salle à manger et séjours doivent être "chauffables" à une température intérieure de 19°C lorsque la température extérieure est de -10°C; les salles de bain, salle de douche et cabinets de toilette à une température intérieure de 22°C.

la cuisine doit comporter une alimentation en gaz ou une alimentation électrique de puissance suffisante permettant l'installation d'une cuisinière.

**installation
d'équipements de
cuisson des aliments**