



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

CONTACT Inspection régionale
du Logement

NOTRE RÉF. A rappeler dans chaque communication

VOTRE RÉF.

CONCERNE Logement situé avenue Josse Goffin 210 boîte 2 (1^{er} étage), 1082 Berchem-Sainte-Agathe.
Mise en demeure.

ANNEXES Constat de la visite du 13/10/2025 et travaux demandés.

BRUXELLES 12/11/2025

Madame, Monsieur,

Le 13/10/2025, le logement mentionné ci-dessus a été contrôlé par nos inspecteurs dans le cadre d'une plainte.

Des infractions au Code bruxellois du Logement et à ses arrêtés d'exécution¹ ont été constatées.

MISE EN DEMEURE ²

Nous vous mettons en demeure de réaliser les démarches et travaux nécessaires pour lever les infractions constatées.

Ces démarches et travaux devront être achevés dans un délai de 12 mois à dater de l'envoi de ce courrier.

Vous trouverez, en annexe 1, la description :

- Des défauts constatés (colonne A).
- Des travaux et démarches à réaliser pour lever les infractions (colonne B).

¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

A partir du 1^{er} janvier 2026 : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2023 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

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

A partir du 1^{er} janvier 2025 : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements.

² Article. 7, § 3 du Code bruxellois du Logement.

À l'expiration de ce délai, nous effectuerons une visite de contrôle du logement. Si les travaux et démarches n'ont pas été intégralement réalisés ou si le logement n'est toujours pas conforme, le logement sera frappé d'une **interdiction de continuer de le proposer à la location, le mettre en location ou le faire occuper**.

Si les travaux et démarches sont terminés plus tôt, vous pouvez nous demander une visite anticipée. Nous vous demandons cependant de veiller à ce que les travaux soient complètement terminés. Nous vous demandons également de nous envoyer par e-mail, avec votre demande de revisite anticipée, les attestations requises (conformité des installations de gaz et d'électricité, entretien des appareils, etc.) ainsi que des preuves des travaux effectués (photos, factures, etc.).

Si le bail en cours prend fin pendant la période de mise en demeure, toute conclusion d'un nouveau bail est interdite avant que notre service constate que les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti³.

OBSERVATIONS

Vous pouvez nous faire parvenir vos éventuelles observations par lettre recommandée ou par dépôt à la Direction de l'Inspection régionale du Logement contre accusé de réception, dans un délai de 30 jours à dater de la réception de cette mise en demeure.

ENTRETIEN TECHNIQUE

L'inspecteur de la DIRL en charge de votre dossier se tient à votre disposition pour vous rencontrer dans nos bureaux et vous fournir toutes les informations **d'ordre technique** sur les travaux à réaliser. Cet entretien devra être fixé par téléphone ou par mail avec Tae Yung LHOTE (02/204.29.00 ou tlhote@sprb.brussels).

PROLONGATION DU DELAI ⁴

Vous avez la possibilité de demander une prolongation de 12 mois maximum du délai de mise en demeure. La demande doit être motivée par des circonstances indépendantes de votre volonté. Elle est introduite, accompagnée de ses pièces justificatives, avant l'expiration du délai prévu, par courrier ou par mail.

REMARQUES

Le logement doit être conforme à la fois au Code bruxellois du Logement et aux règlements d'urbanisme en vigueur. Nous vous invitons à prendre contact avec le service communal d'urbanisme qui est seul compétent dans cette matière. Si des travaux demandés ici pour mettre le logement en conformité avec le Code bruxellois du Logement nécessitent un permis d'urbanisme, ce dernier doit être demandé et obtenu préalablement aux travaux.

Avec nos salutations distinguées,

Directrice
Fonctionnaire dirigeant

³ Article 7, § 3, alinéa 6 du Code bruxellois du Logement.

⁴ Article 7, § 3, alinéa 5 du Code bruxellois du Logement.

ANNEXE 1

CONSTAT ⁵ DE LA VISITE DE LA DURL DU 13/10/2025.

Dans le logement situé : Avenue Josse Goffin 210 boîte 2 (1^{er} étage), 1082 Berchem-Sainte-Agathe

Référence de la mise en demeure : _____

A. Constatations		B. Travaux et démarches à réaliser
1	Art 2	EXIGENCE DE SECURITE Etat constructif du bâtiment Maçonneries - Dans le séjour, la chambre à coucher arrière droite et gauche, on constate des taches jaunâtres sur les décors muraux et de plafond. Lors de l'inspection du 13.10.2025, les valeurs d'humidité relevées dans les matériaux n'étaient pas significatives. Remarque : des travaux de réparation de couverture de toit plat (utilisé par les occupants du logement au 2e étage) ont déjà été réalisés. Il est possible que les matériaux soient en phase de séchage. - Dans le hall d'entrée de l'immeuble, le plafond est partiellement tombé.
1.1	Art 2 § 2 [20]	
1.2	Art 2 § 2 [60]	
	Etat constructif du bâtiment Escaliers - A l'escalier vers les caves, on constate plusieurs marches manquantes. La trémie est temporairement soutenue à l'aide d'un étai de chantier. Conjuguée à l'absence de points lumineux en état de fonctionnement (voir ligne 160), l'accès aux compteurs électriques et de gaz est dangereux. Les occupants sont exposés à des risques de chute et de blessures. - Dans la cage d'escalier commune, le	 - Dans le séjour, la chambre à coucher arrière droite et gauche, s'assurer du bon état de la couverture de toit plat couvrant ces locaux. Par la suite, procéder à la réfection des décors muraux et de plafond. Remarque : une maçonnerie plafonnée et peinte ne peut pas sécher rapidement. Les peintures, le plafonnage, les carrelages abîmés doivent être retirés. De plus, il faut veiller à bien chauffer, mais surtout à ventiler le local, pour que l'humidité disparaisse. Il faut attendre que les matériaux soient tout à fait secs avant de les replafonner ou de les peindre. - Dans le hall d'entrée de l'immeuble, s'assurer que l'origine des dégradations du plafond a disparu. Par la suite, procéder à la réfection des décors de plafond. - Réaliser les travaux de réparation ou de remplacement de l'escalier vers les caves, de manière à assurer une circulation sans risque. Procéder aux travaux permettant la stabilité de la trémie de l'escalier vers les caves. - Dans la cage d'escalier commune,

⁵ Ce constat est établi sur base des arrêtés du Gouvernement précités.

		revêtement des marches est décollé en divers endroits.	réparer ou remplacer le revêtement des marches afin d'assurer la circulation des occupants en toute sécurité.
1.3	Art 2 § 2 [80]	Etat constructif du bâtiment Menuiseries intérieures et extérieures - A l'échiffre de la trémie de l'escalier vers les caves, plusieurs vitres sont brisées exposant les occupants à des risques de coupures.	- A l'échiffre de la trémie de l'escalier vers les caves, remplacer le vitrage brisé.
1.4	Art 2 § 2 [90]	Etat constructif du bâtiment Eléments de façade - L'enduit de la façade arrière est dégradé. Des morceaux d'enduit sont déjà tombés. Un risque de nouvelles chutes et d'infiltration d'eau dans la maçonnerie est présent.	- En façade arrière, décaper l'enduit non adhérent. Remplacer l'enduit manquant. Les surfaces enduites doivent être stables, homogènes et étanches.
1.5	Art 2 § 3 [160]	Installation électrique Défaut de sécurité Les installations électriques de l'immeuble présentent les défauts suivants qui en diminuent la sécurité d'utilisation : - Dans le hall d'entrée, le tableau électrique privatif présente les défauts suivant : * les équipements (disjoncteurs, différentiels, ...) du tableau électrique privatif ne sont pas identifiés. Il n'est pas possible de savoir à quel circuit ou à quel équipement ils correspondent. * le tableau divisionnaire du logement, on constate des orifices à côté ou entre les disjoncteurs. Les contacts électriques ne sont pas suffisamment protégés. - En cave, dans le local technique, le tableau électrique général est dépourvu des accessoires de protection contre les risques de contact avec les branchements électriques. - A l'entrée de l'immeuble, le bouton-poussoir dépourvu d'une plaque de protection, commandant le point lumineux du hall et de la cage d'escalier commune, est hors service.	Réaliser les travaux suivants sur les installations électriques de l'immeuble, de manière à supprimer tout risque pour l'utilisateur, dans le respect du Règlement général des installations électriques (RGIE). - Dans le tableau électrique privatif présent dans le hall d'entrée : * identifier clairement les différents équipements du tableau électrique privatif. Equiper le tableau d'une légende (liste, annotation), permettant l'identification aisée des circuits ; * obturer les orifices à côté ou entre les disjoncteurs. Les contacts électriques doivent être inaccessibles. - En cave, pourvoir le tableau électrique général des accessoires de protection tels qu'un coffret complet, d'un panneau de fond, d'un portillon, de plaquettes de protection. Les contacts électriques doivent être inaccessibles. - A l'entrée de l'immeuble, réparer la commande du point lumineux du hall et de la cage d'escalier commune, et la pourvoir des accessoires de protection et finition.

1.6 Art 2 § 4
[170]

Installation gaz

Défaut de sécurité

L'installation de distribution de gaz de l'immeuble et les appareils qui y sont raccordés présentent les défauts suivants qui en diminuent la sécurité d'utilisation :

- Dans la cuisine, le flexible de raccordement de la taque de cuisson encastrée n'est pas conforme : il est du type souple (en élastomère).

- Le local où se trouvent les compteurs de gaz ne dispose pas d'une ventilation haute permanente donnant sur l'air extérieur.

Exécuter les travaux de mise en conformité de l'installation de distribution de gaz et des appareils qui y sont raccordés et notamment :

- Dans la cuisine, remplacer le flexible de raccordement de la taque de cuisson encastrée par un élément agréé, du type métallique Rht en acier portant la mention « NBN-EN 14800 » / ou un raccordement en matériau rigide (tuyau en acier ou en cuivre) et monté de manière conforme.

- Equiper le local où se trouvent les compteurs de gaz d'une ventilation naturelle, dans la partie la plus haute du local, à maximum 10 cm du plafond. Cette ventilation doit : donner directement sur l'air extérieur ou sur un local en contact avec l'air extérieur ; avoir une section de 200 cm² minimum ; être permanente et ne pas pouvoir être obturée.

Les extracteurs électriques sont interdits.

1.7 AGR-BGR
[210]

28/09/2023 - Détecteurs de fumée

Manquants ou mal placés

- Un détecteur de fumée manque dans la chambre à coucher arrière droite, sur le chemin de circulation interne du logement, entre les chambres à coucher et l'accès principal.

- Placer un détecteur de fumée dans la chambre à coucher arrière droite.

Pour information, les détecteurs de fumée (hall d'entrée du logement, cuisine, séjour, chambres à coucher) :

* ne peuvent pas être du type ionique ;

* doivent être munis d'une batterie incorporée d'une durée de vie de dix ans ou être reliés au circuit électrique (220V) ;

* doivent être conformes à la norme NBN EN 14604.

* doivent être montés au plafond à minimum 30 cm des angles de la pièce.

Pour plus d'informations veuillez nous contacter ou consultez notre site <https://logement.brussels/detecteurs-de-fumee>

2 2.1	Art 3 & 4 Art 3 § 3 [270]	EXIGENCES DE SALUBRITE Parasites Présence de nuisibles - A l'escalier vers les caves et en caves, on constate la présence très importante de déjections de rongeur empêchant l'accès aux locaux techniques dans les conditions de sécurité et d'hygiène suffisantes.	- A l'escalier vers les caves et en caves, procéder à un traitement d'éradication des rongeurs dans tout l'immeuble. Ce travail sera réalisé par une entreprise spécialisée. L'entreprise fournira un certificat attestant son intervention.
2.2	Art 3 § 5 [290]	Ventilation de base Equipement absent ou défectueux - La chambre à coucher arrière gauche ne dispose pas d'une ventilation de base. Le châssis de fenêtre présent dans la pièce est constitué d'un cadre fixe.	Pourvoir la chambre à coucher arrière d'une ventilation de base conforme consistant en : * une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur, * un orifice obturable donnant directement sur l'air extérieur ; * un orifice donnant sur un conduit en contact avec l'air extérieur ; * une extraction électrique en bon état donnant directement sur l'air extérieur ou par l'intermédiaire d'un conduit ; * une ventilation mécanique contrôlée (VMC) par un moteur déporté extrayant l'air vicié d'un ou de plusieurs locaux vers l'extérieur. Les orifices en façade doivent être pourvus d'une grille extérieure destinée à prévenir l'invasion par des insectes, oiseaux ou rongeurs. Si une option autre qu'une fenêtre ouvrante sur l'air extérieur est choisie, un apport d'air frais équivalent au débit d'air évacué doit être assuré par la pose d'une grille de ventilation non obturable dans la partie inférieure de la feuille de porte ou par le détalonnage de la feuille de porte sur une hauteur de 0,5 cm minimum.
2.3	Art 3 § 6 [330]	Ventilation - Châssis de fenêtre Châssis de fenêtre - Dans le logement, plusieurs châssis de fenêtre ne sont pas en bon état. Notamment : * dans la chambre à coucher arrière droite, l'ouvrant gauche (vue intérieure) est bloqué. L'ouvrant droit est en bon état ; * dans la chambre à coucher arrière gauche, une vitre du châssis de fenêtre fixe est brisée ; * dans la toilette, attenante à la chambre à coucher arrière gauche, la boiserie du	- Réparer ou, en dernier recours, remplacer le ou les châssis de fenêtre de la chambre à coucher arrière droite et de la toilette attenante à la chambre à coucher arrière gauche. Dans la chambre à coucher arrière gauche remplacer la vitre brisée. Les châssis doivent être en bon état, pouvoir être ouverts et fermés facilement. Leur quincaillerie doit être complète et fonctionnelle.

		châssis de fenêtre est vétuste : la peinture est écaillée, la boiserie légèrement gonflée empêchant l'ouverture et la fermeture aisées.	Ils doivent être parfaitement étanches à l'eau en position fermée et leur vitrage doit être en bon état. Les resserrages intérieurs et extérieurs des châssis contre la maçonnerie doivent être complets et résistants aux intempéries.
2.4	Art 4 § 4 [430]	Circulations - accès Eclairage des communs - Dans les communs de l'immeuble (hall d'entrée de l'immeuble, cage d'escalier commune, locaux techniques en cave), on constate que l'éclairage électrique n'est pas fonctionnel. Il n'est pas possible de s'y déplacer sans risque.	- Equiper les communs (hall d'entrée de l'immeuble, cage d'escalier commune, locaux techniques en cave) d'un éclairage électrique suffisant pour pouvoir s'y déplacer sans risque.
3 3.1	Art 5 Art 5 § 6 [590]	EXIGENCE D'EQUIPEMENT Equipements électriques Accessibilité des compteurs et tableaux - Le compteur électrique individuel est difficilement accessible en raison d'un escalier vers les caves en mauvais état (voir ligne 60), de l'absence de points lumineux en bon état de fonctionnement, d'un encombrement des locaux (objets divers, bris de vitres, ...) et de la présence importante de déjections de rongeurs.	- Assurer au locataire un accès permanent au compteur électrique, sans obstacle dans les conditions de sécurité et d'hygiène suffisantes. A savoir, des points lumineux fonctionnels (voir lignes 160 et 430) et des zones de circulations exemptes de parasites et de déjections (voir ligne 270).
3.2	Art 5 § 9 [640]	Sonnette Défectueuse ou absente - La sonnette du logement est défectueuse.	- Pourvoir le logement d'une sonnette individuelle en bon état de fonctionnement. A partir du 1/01/2026, les installations existantes de parlophonie et les gâches électriques permettant l'ouverture d'une porte d'immeuble à distance devront être en bon état de fonctionnement.

REMARQUES TECHNIQUES

- À la fin du délai de mise en demeure, le logement doit être entièrement conforme aux exigences du Code bruxellois du Logement. Si d'autres défauts apparaissent dans le logement pendant le délai de mise en demeure, ils doivent également être résolus.