



Exp.: PO BOX 30028 - 1000 Brussels 1

R



JJBEA65001400000048302

298/654-1/5-2024205611970007-23803



Maître Frederik DE VULDER
Avenue Reine Astrid 59B boîte 3
1780 WEMMEL

298/654-1/5-2024205611970007-23803



CONTACT **Inspection régionale du Logement** Maître Frederik DE VULDER
Avenue Reine Astrid 59B boîte 3
1780 WEMMEL

Tanguy DEROUWAUX
T 02 204 12 74
tderouwaux@sprb.brussels

NOTRE RÉF. SG/JFL/td/03-19-0034081/298670
A rappeler dans chaque communication

VOTRE RÉF.

CONCERNE Logement situé rue Edison 20 (rez-de-chaussée) à 1190 Forest.
Mise en demeure.

ANNEXES Constat de la visite du 06/03/2024 et travaux demandés.

BRUXELLES 28/03/2024

Maître,

Le 06/03/2024, le logement mentionné ci-dessus a été contrôlé par nos inspecteurs dans le cadre d'une plainte.

Des infractions au Code bruxellois du Logement¹ et à ses arrêtés d'exécution² ont été constatées.

MISE EN DEMEURE ³

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).

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, 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.).

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 DURL 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 Tanguy DEROUWAUX (02 204 12 74 ou tderouwaux@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.

Recevez, Maître, nos meilleures salutations.



Sophie GREGOIRE
Directrice
Fonctionnaire dirigeant

¹ Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

² Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement.

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.

³ Article 7, § 3 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

⁴ Article 7, § 3, alinéa 5 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.



ANNEXE 1

CONSTAT ⁵ DE LA VISITE DE LA DIRL DU 06/03/2024.

Dans le logement situé : rue Edison 20 (rez-de-chaussée) à 1190 Forest

Référence de la mise en demeure : SG/JFL/td/03-19-0034081/298670.

A. Constatations

- 1 Art 2 §1 EXIGENCE DE SECURITE ELEMENTAIRE**
- 1.1 Art 2 §2 Sécurité - Stabilité du bâtiment**
[50]
- Le revêtement de sol du séjour est dégradé et ne permet pas une circulation sans risque : à proximité de la cloison avec le WC, le plancher en bois est dégradé.
 - On constate que le plafond du WC est dégradé au niveau de la gaine technique. Celle-ci est fortement encrassée.
- 1.2 Art 2 §2 Sécurité - Stabilité du bâtiment**
[60]
- L'escalier situé à proximité la porte d'entrée de l'immeuble n'est pas pourvu d'une main courante.
- 1.3 Art 2 §2 Sécurité - Stabilité du bâtiment**
[80]
- La porte d'entrée de l'immeuble présente un panneau en bois dégradé. La porte ne peut être considérée comme suffisamment étanche à l'ambiance extérieure.
- 1.4 Art 2 §3 Sécurité - Electricité**
[90]
- L'installation électrique de l'immeuble représente un risque pour la sécurité de ses utilisateurs.
Les équipements concernés sont :
- Dans le logement :
- Les disjoncteurs du tableau électrique privatif ne sont pas identifiés. Il n'est pas possible de savoir à quel circuit ou à quel équipement ils correspondent.

B. Travaux et démarches à réaliser

- Dans le séjour, réaliser les travaux de réparation ou de remplacement des éléments dégradés du plancher en bois.
 - Equiper le WC d'un plafond et d'une gaine technique en bon état.
- Equiper l'escalier situé à proximité la porte d'entrée de l'immeuble d'une main courante solidement fixée.
- Remplacer le panneau en bois dégradé de la porte d'entrée de l'immeuble.
- Mettre l'installation électrique en conformité avec les normes du RGIE, tout en assurant les exigences de sécurité portant sur l'installation électrique prévues à l'art. 2, § 3 de l'AGRBC du 4/09/2003 modifié par l'AGRBC du 09/03/2006.
- Plus particulièrement, il convient de :
- Dans le logement :
- Identifier clairement les différents circuits électriques du tableau privatif. Reporter l'information sur une liste à proximité du tableau et sur les schémas unifilaires et de position.

- Au-dessus du tableau divisionnaire situé dans la cuisine, des câbles sont mal fixés et les connexions d'un câble en attente ne sont pas protégées.

- Le point lumineux du WC est incomplet (dépourvu d'une ampoule) et n'a pu être testé.

En cave au niveau des compteurs :
- Un ancien disjoncteur à couteaux, hors tension, est présent.

- Un boîtier ouvert présente des connexions mal protégées.

Dès lors, une attestation de réception de ces installations, par un organisme agréé, est nécessaire et ne nous a pas été remise lors de la visite.

**1.5 Art 2 §4
[100]**

Sécurité - Gaz

L'installation de gaz de l'immeuble et les appareils qui y sont raccordés représentent un risque pour la sécurité de ses utilisateurs. Les équipements concernés sont :

- L'absence d'une amenée d'air comburant suffisante dans le séjour où se trouve un convecteur au gaz de type B.
Attention, risque majeur d'intoxication au CO.

- Dans la cuisine, le convecteur au gaz est hors d'usage.

- Le flexible de raccordement de la cuisinière n'est pas conforme : il est du type souple (en élastomère).

- Fixer les câbles situés au-dessus du tableau divisionnaire du logement.

- Equiper le point lumineux du WC d'une ampoule et s'assurer de son bon fonctionnement.

En cave au niveau des compteurs :
- Retirer l'ancien disjoncteur à couteaux.

- Equiper le boîtier de son cache de protection.

Transmettre à notre direction une attestation de réception des installations électriques, délivrée par un organisme agréé.

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

Pour le séjour :

- Soit pourvoir le local où se trouve un convecteur au gaz de type B d'une amenée d'air comburant conforme sous forme d'orifices dans les parois du local permettant une combustion sans risque dans l'appareil.
- Soit supprimer le convecteur, l'évacuer ainsi que sa tuyauterie d'alimentation qui sera bouchée le plus loin en aval de l'appareil disparu. Reboucher l'orifice dans la cheminée. Remplacer le convecteur par un corps de chauffe installé de manière conforme.
La DIRM reste à votre disposition pour tout renseignement sur les travaux nécessaires.

Pour la cuisine :

- Soit réaliser les travaux de remise en état de fonctionnement du convecteur au gaz ;
- Soit supprimer le convecteur, même travail que pour le séjour ci-dessus.
Equiper la cuisine d'un convecteur en état de fonctionnement.

- Remplacer le flexible de raccordement de la cuisinière par un élément agréé, du type métallique Rht en acier portant



Dès lors, une attestation de réception des installations de distribution de gaz du logement est nécessaire.

Pour le convecteur du séjour et celui de la cuisine, une attestation d'entretien est nécessaire.

Ces attestations ne nous ont pas été remises lors de la visite.

1.6 AGR-GRB [160]

15/04/2004 - Détecteurs de fumée
Le chemin d'évacuation du logement n'est pas équipé de détecteurs conformes : seul un support est constaté au plafond du séjour.

Remarque : le chemin d'évacuation du logement est 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.

la mention « NBN-EN 14800 » et moni dans les règles de l'art.

Transmettre, à notre direction, une attestation de réception des installations de distribution de gaz, délivrée par un organisme agréé par le SPF Economie.

Pour le convecteur du séjour et celui de la cuisine, s'ils sont maintenus, transmettre à notre direction une attestation d'entretien, délivrée par un chauffagiste professionnel.

Pouvoir le séjour d'un détecteur de fumée certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou par un organisme agréé similaire, conformément à l'AGRBC du 15/04/2004. 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 5 ans ou être relié au circuit électrique. Ces détecteurs doivent être montés dans les règles de l'art, idéalement au plafond à minimum 30 cm des angles et des coins.

2 Art 3 & 4

EXIGENCE DE SALUBRITE ELEMENTAIRE

2.1 Art 3 §2 [200]

Humidité

Dans la cuisine, on constate la présence d'humidité permanente de condensation résultant de la conformation du bâtiment dans des conditions normales d'utilisation occasionnant des détériorations visibles sur le mur de façade à gauche de la fenêtre, ayant pour origine l'absence d'un moyen de chauffage en état de fonctionnement dans la pièce. La présence d'humidité à cet endroit a entraîné la prolifération de contaminations fongiques légères.

Remédier à l'origine de l'humidité de condensation constatée dans la cuisine. Après séchage des matériaux, exécuter les travaux nécessaires à la remise en état des éléments dégradés (de manière professionnelle avec, le cas échéant, décapage et renouvellement des enduits).

2.2 Art 3 §3 [210]

Parasites

- On constate dans le logement la présence de déjections de rats. De nombreuses déjections sont également constatées dans les pièces du sous-sol. L'encombrement important constaté dans le local de l'entresol ainsi que l'absence d'entretien du jardin arrière a probablement favorisé la présence des rongeurs.

- Procéder à un traitement d'éradication des rats dans tout le logement (de préférence dans tout l'immeuble). Ce travail sera réalisé par une entreprise spécialisée et sa bonne exécution attestée par un certificat et une garantie fournie par l'entreprise. Evacuer avant traitement les objets encombrants constatés à l'entresol et au niveau du jardin arrière.

- On constate, dans la cuisine la présence d'une attaque champignonneuse légère liée à l'humidité de condensation décrite à la ligne 200.

- Eradiquer les champignons rencontrés dans la cuisine. Ce travail fait partie de la remise en état des éléments dégradés évoquée à la ligne 200 mais doit faire l'objet de soins particuliers afin de prévenir la réapparition du champignon, la contamination d'autres surfaces par les spores des champignons et de garantir la sécurité de celui qui va faire le travail. Des produits biocides et des savons spécifiques doivent être employés. Faire appel de préférence à une entreprise spécialisée.

**2.3 Art 3 §5
[220]**

Ventilation de base

Le WC ne dispose pas d'une ventilation de base.

Pourvoir le WC d'une ventilation de base conforme à l'article 3, § 5 de l'AGRBC du 04/09/03 consistant en :

* une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur,

* ou une évacuation de l'air vicié réalisée par un orifice obturable donnant sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur,

* ou 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.

L'orifice en façade doit être pourvu d'une grille extérieure destinée à prévenir l'invasion par des insectes, oiseaux ou rongeurs.

Si l'une des deux dernières options 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 toute autre mesure équivalente.

**2.4 Art 2 §6
[260]**

Eléments du système d'égouttage

Le système d'évacuation des eaux de l'évier de cuisine n'est pas étanche et la conduite d'évacuation des eaux usées vers l'égout présente une contre-pente.

Pourvoir l'évier de la cuisine d'un système d'évacuation des eaux étanche et d'une conduite d'évacuation qui présente une pente descendante vers l'égout, de manière à assurer un fonctionnement sûr, étanche et sans odeur permanente du système d'évacuation des eaux usées du logement.



2.5	Art 4 §4 [300]	Configuration du logement - accès - Les caves sont encombrées et ne permettent pas un accès aisé. - La porte d'entrée de l'immeuble présente un panneau en bois dégradé.	- Evacuer les débris de la cave de manière à assurer une circulation aisée. - Remplacer le panneau en bois dégradé de la porte d'entrée de l'immeuble.
3	Art 5 §1	EXIGENCE D'EQUIPEMENT ELEMENTAIRE	
3.1	Art 5 §2 [350]	Eau froide Le robinet de l'évier de cuisine et/ou les canalisations l'alimentant ne sont pas étanches.	Equiper l'évier de cuisine de conduites d'alimentation et d'une robinetterie étanches.
3.2	Art 5 §7 [480]	Installations de chauffage - La cuisine ne dispose ni d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central, ni de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage. Le convecteur présent est hors d'usage. - Nous constatons dans la chambre avant, le séjour et la salle de douche la présence de radiateurs électriques. En l'absence d'un repérage des circuits électriques alimentant ces appareils dans le tableau, les prises sur lesquelles ils sont raccordés ne peuvent être considérées comme un équipement dédié au chauffage. En outre, il n'est pas possible de mettre en évidence que les circuits sont de puissance suffisante pour alimenter valablement les radiateurs.	- Pourvoir la cuisine 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 requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage. - Pour tous les locaux, si vous optez pour un chauffage électrique ou un pré-équipement permettant son installation, les locaux doivent être pourvus d'une alimentation de courant se trouvant sur un circuit électrique de puissance suffisante, et répertorié comme tel dans le tableau divisionnaire.
3.3	Art 5 §7 [490]	Chauffage - performances Le petit radiateur électrique présent dans la salle de douche ne permet pas le chauffage de la pièce à une température suffisante.	Installer, dans la salle de douche un corps de chauffe de puissance adaptée permettant le chauffage de la pièce à une température suffisante.
3.4	AGRBC [520]	01/09/2023 - Boîtes aux lettres Le logement ne dispose pas d'une boîte aux lettres individuelle conforme : la boîte ne dispose pas d'un système de fermeture.	Installer une boîte aux lettres individuelle (c'est-à-dire une boîte aux lettres par ménage), selon les recommandations de la Poste. Celle-ci doit être en bon état et pouvoir se fermer à clé. Cette boîte aux lettres doit être située dans un endroit librement accessible, et ce tous les jours ouvrables de six heures du matin à neuf heures du soir. Remarque : cette exigence a été adoptée par le gouvernement le 17/03/2023 (arrêté en vigueur à partir du

REMARQUE

- 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.

⁵ Ce constat est établi sur base de l'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, modifié par l'AGRBC du 9 mars 2006.



SPRB Direction Facilities - Tri courrier - Iris Tower, 1035 Bruxelles

e-AR

R



JJBEA65001400000048304

12/25-1/3-2024206611970008-23806



Maître Frederik DE VULDER
Avenue Reine Astrid 59B boîte 3
1780 WEMMEL



CONTACT **Inspection Régionale du Logement**

Geoffrey CLEEREN
T 02/204.17.04
juri.dghi@gob.brussels

Maître Frederik DE VULDER
Avenue Reine Astrid 59B boîte 3
1780 WEMMEL

NOTRE RÉF. SG/JFL/gc/03-19-0034081/298708
A rappeler dans chaque communication

VOTRE RÉF.

CONCERNE Logement situé rue Edison 20 (rez-de-chaussée) à 1190 Forest.

Estimation du montant de l'amende administrative

ANNEXES

BRUXELLES 28/03/2024

Maître,

Le 06/03/2024, le logement mentionné ci-dessus dont vous êtes le bailleur a été contrôlé par nos inspecteurs dans le cadre d'une plainte.

Des infractions au Code bruxellois du Logement¹ et à ses arrêtés d'exécution² ont été constatées. Par leur nombre et leur gravité, ces infractions appellent l'estimation d'une amende administrative³ d'un montant de € **3850,00**. Vous serez entendu à ce sujet lors d'une audition.

L'imposition d'une amende administrative est une procédure autonome sans conséquence sur les effets et obligations de la mise en demeure faisant l'objet d'un courrier séparé. Le calcul de l'estimation figure ci-après.

IMPORTANT - AUDITION

Votre audition est prévue le **05/09/2024 à 10h00** (45 minutes maximum) en nos bureaux :

Silver Tower, Place Saint-Lazare 2 - 1035 Bruxelles (Saint-Josse-ten-Noode).

Vous y présenterez vos observations et arguments relatifs aux infractions constatées.

Les démarches et travaux visant la mise en conformité du logement qui seraient entrepris avant l'audition (présentation de factures, d'attestations, ...) sont des arguments recevables et positifs.

Veillez présenter ce courrier à l'accueil du bâtiment Silver Tower.

Nous attirons votre attention sur le fait que si vous n'êtes ni présent ni représenté lors de cette audition, l'amende administrative sera confirmée. En cas d'empêchement et si vous ne pouvez être représenté, veillez à nous prévenir par courrier en joignant les pièces justifiant votre absence.

CALCUL DE L'AMENDE

Toutes les infractions au Code bruxellois du Logement constatées dans le logement appellent une estimation d'amende administrative. Le montant est dépendant de la gravité de l'infraction, estimée en fonction de ses conséquences en termes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour les utilisateurs du logement ainsi que de l'imminence de ces conséquences.

	Conséquences Sécurité, salubrité, équipement	Imminence
€ 0	Conséquences peu importantes ou constat réservé	
€ 50	Conséquences limitées	Maintien en état du bien ou prévention de désordres ou de risques à venir
€ 200	Désordre manifeste inconfort, risque de dégradation	Présent ou potentiel à moyen ou à long terme
€ 800	Danger pour la sécurité et la santé, inconfort important	À court terme ou déjà présent
€ 4000	Danger grave pour la sécurité et la santé, inconfort majeur	Déjà présent

Outre les infractions constatées dans le logement, les cas suivants peuvent appeler l'estimation d'un montant d'amende complémentaire :

- € 10 000, lorsque le logement est mis en location en infraction avec une décision d'interdiction de mise en location.
- L'amende est **doublée** lorsqu'il y a récidive dans le chef d'un bailleur dans les cinq ans qui suivent l'imposition d'une amende administrative.

DÉFAUTS			CALCUL DE L'AMENDE ADMINISTRATIVE
1	Art 2 §1	EXIGENCE DE SECURITE ELEMENTAIRE	
1.1	Art 2 §2 [50]	Sécurité - Stabilité du bâtiment - Le revêtement de sol du séjour est dégradé et ne permet pas une circulation sans risque : à proximité de la cloison avec le WC, le plancher en bois est dégradé. - On constate que le plafond du WC est dégradé au niveau de la gaine technique. Celle-ci est fortement encrassée.	€ 200,00
1.2	Art 2 §2 [60]	Sécurité - Stabilité du bâtiment L'escalier situé à proximité la porte d'entrée de l'immeuble n'est pas pourvu d'une main courante.	€ 200,00
1.3	Art 2 §2 [80]	Sécurité - Stabilité du bâtiment La porte d'entrée de l'immeuble présente un panneau en bois dégradé. La porte ne peut être considérée comme suffisamment étanche à l'ambiance extérieure.	€ 200,00
1.4	Art 2 §3 [90]	Sécurité - Electricité L'installation électrique de l'immeuble représente un risque pour la sécurité de ses utilisateurs. Les équipements concernés sont :	€ 200,00



Dans le logement :

- Les disjoncteurs du tableau électrique privatif ne sont pas identifiés. Il n'est pas possible de savoir à quel circuit ou à quel équipement ils correspondent.
- Au-dessus du tableau divisionnaire situé dans la cuisine, des câbles sont mal fixés et les connexions d'un câble en attente ne sont pas protégées.
- Le point lumineux du WC est incomplet (dépourvu d'une ampoule) et n'a pu être testé.

En cave au niveau des compteurs :

- Un ancien disjoncteur à couteaux, hors tension, est présent.
- Un boîtier ouvert présente des connexions mal protégées.

1.5	Art 2 §4 [100]	Sécurité - Gaz L'installation de gaz de l'immeuble et les appareils qui y sont raccordés représentent un risque pour la sécurité de ses utilisateurs. Les équipements concernés sont : - L'absence d'une amenée d'air comburant suffisante dans le séjour où se trouve un convecteur au gaz de type B. Attention, risque majeur d'intoxication au CO. - Dans la cuisine, le convecteur au gaz est hors d'usage. - Le flexible de raccordement de la cuisinière n'est pas conforme : il est du type souple (en élastomère).	€ 800,00
1.6	AGR-GRB [160]	15/04/2004 - Détecteurs de fumée Le chemin d'évacuation du logement n'est pas équipé de détecteurs conformes : seul un support est constaté au plafond du séjour.	€ 50,00
2	Art 3 & 4	EXIGENCE DE SALUBRITE ELEMENTAIRE	
2.1	Art 3 §2 [200]	Humidité Dans la cuisine, on constate la présence d'humidité permanente de condensation résultant de la conformation du bâtiment dans des conditions normales d'utilisation occasionnant des détériorations visibles sur le mur de façade à gauche de la fenêtre, ayant pour origine l'absence d'un moyen de chauffage en état de fonctionnement dans la pièce. La présence d'humidité à cet endroit a entraîné la prolifération de contaminations fongiques légères.	€ 200,00
2.2	Art 3 §3 [210]	Parasites - On constate dans le logement la présence de déjections de rats. De nombreuses déjections sont également constatées dans les pièces du sous-sol. L'encombrement important constaté dans le local de l'entresol ainsi que l'absence d'entretien du jardin arrière a probablement favorisé la présence des rongeurs. - On constate, dans la cuisine la présence d'une attaque champignonneuse légère liée à l'humidité de condensation décrite à la ligne 200.	€ 200,00
2.3	Art 3 §5 [220]	Ventilation de base Le WC ne dispose pas d'une ventilation de base.	€ 200,00

2.4	Art 2 §6 [260]	Eléments du système d'égouttage Le système d'évacuation des eaux de l'évier de cuisine n'est pas étanche et la conduite d'évacuation des eaux usées vers l'égout présente une contre-pente.	€ 200,00
2.5	Art 4 §4 [300]	Configuration du logement - accès - Les caves sont encombrées et ne permettent pas un accès aisé. - La porte d'entrée de l'immeuble présente un panneau en bois dégradé.	€ 200,00
3	Art 5 §1	EXIGENCE D'EQUIPEMENT ELEMENTAIRE	
3.1	Art 5 §2 [350]	Eau froide Le robinet de l'évier de cuisine et/ou les canalisations l'alimentant ne sont pas étanches.	€ 200,00
3.2	Art 5 §7 [480]	Installations de chauffage - La cuisine ne dispose ni d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central, ni de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage. Le convecteur présent est hors d'usage. - Nous constatons dans la chambre avant, le séjour et la salle de douche la présence de radiateurs électriques. En l'absence d'un repérage des circuits électriques alimentant ces appareils dans le tableau, les prises sur lesquelles ils sont raccordés ne peuvent être considérées comme un équipement dédié au chauffage. En outre, il n'est pas possible de mettre en évidence que les circuits sont de puissance suffisante pour alimenter valablement les radiateurs.	€ 800,00
3.3	Art 5 §7 [490]	Chauffage - performances Le petit radiateur électrique présent dans la salle de douche ne permet pas le chauffage de la pièce à une température suffisante.	€ 200,00
3.4	ARGB- BBHR [520]	01/09/2023 - Boîtes aux lettres Le logement ne dispose pas d'une boîte aux lettres individuelle conforme : la boîte ne dispose pas d'un système de fermeture.	€ 0,00

Le montant total estimé de l'amende administrative est de € **3850,00**.

Recevez, Maître, nos meilleures salutations.



Sophie GREGOIRE
Directrice
Fonctionnaire dirigeant

¹ Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

² Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement.

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.

³ Ordonnance précitée, article 10.