



**CONTACT**      **Inspection Régionale du Logement**      **RECOMMANDE**

Ji-Ji DEWITTE  
T 02/204.12.49  
jdewitte@sprb.brussels

**NOTRE RÉF.**      SG/CC/jdw/03-09-0033563/284160  
A rappeler dans chaque communication

**VOTRE RÉF.**

**CONCERNE**      Logement situé Avenue Broustin 18 (2<sup>ème</sup> étage), 1090 Jette.

**Interdiction immédiate de mise en location**

**ANNEXES**      1. Constat de la visite du 29/08/2023 et travaux demandés.  
                         2. Formulaire de demande d'attestation de contrôle de conformité

**BRUXELLES**      07/09/2023

Monsieur,

### CONSTAT

Le 29/08/2023, le logement mentionné ci-dessus a été contrôlé par nos inspecteurs dans le cadre d'une plainte.

Des infractions au Code bruxellois du Logement<sup>1</sup> et à ses arrêtés d'exécution<sup>2</sup> ont été constatées.

Vous trouverez, en annexe 1, la description :

- Des infractions au Code bruxellois du Logement constatées (colonne A)
- Des travaux et démarches à réaliser pour lever les infractions (colonne B)

### INTERDICTION IMMEDIATE DE MISE EN LOCATION

Nous estimons que les infractions constatées, énumérées dans l'annexe 1, par leur nombre et leur gravité, sont susceptibles de mettre en péril la sécurité et la santé des occupants du logement.

Comme le prévoit le Code bruxellois du Logement dans ce cas<sup>3</sup>, nous prononçons, à l'encontre du logement situé Avenue Broustin 18 (2<sup>ème</sup> étage), 1090 Jette, **l'interdiction immédiate de continuer de le proposer à la location, le mettre en location ou le faire occuper.**

Cette décision implique que le logement ne peut plus être mis en location.

Si vous ne parvenez pas à un accord avec votre locataire sur la date et les modalités de son départ du logement, seule la Justice de Paix est compétente pour la résolution du litige.

En aucun cas, vous ne pourrez remettre le logement en location après le départ du locataire actuel avant d'avoir formellement levé l'interdiction de mise en location.

## LEVÉE DE L'INTERDICTION <sup>4</sup>

Pour pouvoir remettre le logement en location, vous devez réaliser tous les travaux et toutes les démarches mentionnées dans la colonne B. de l'annexe 1.

Une fois ces travaux et démarches réalisés, vous devez demander une **attestation de contrôle de conformité**. Nous joignons le formulaire relatif à cette demande en annexe.

Nous vérifierons, lors d'une nouvelle visite du logement, si le logement est conforme au Code du Logement. Le logement ne pourra être remis en location qu'une fois l'attestation de contrôle de conformité obtenue.

## RECOURS <sup>5</sup>

Vous pouvez introduire un recours contre cette décision devant le fonctionnaire délégué à cette fin, **dans les trente jours à dater de la réception de ce courrier**. Ce recours doit être introduit, par courrier recommandé, auprès de :

Service public régional de Bruxelles  
A l'attention du Fonctionnaire délégué  
Bruxelles Logement  
Direction Affaires Juridiques Logement  
Place Saint-Lazare 2  
1035 Bruxelles

**A défaut d'avoir été introduit dans ce délai de trente jours, le recours sera déclaré irrecevable.**

## 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 Ji-Ji DEWITTE (02/204.12.49 ou [jdewitte@sprb.brussels](mailto:jdewitte@sprb.brussels)).

## REMARQUES

Le logement doit être conforme à la fois au Code bruxellois du Logement et aux règlements d'urbanisme en vigueur. 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. Nous vous invitons à prendre contact avec le service communal d'urbanisme qui est seul compétent dans cette matière.

Recevez, Monsieur, nos meilleures salutations.

  
Sophie Gregoire  
2023.09.05 13:35:01 +02'00

Sophie GREGOIRE  
Directrice  
Fonctionnaire dirigeant

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Ordonnance précitée, article 7, § 5.

<sup>4</sup> Ordonnance précitée, article 8, alinéa 3.

<sup>5</sup> Ordonnance précitée, article 7, §4, 1<sup>er</sup> alinéa.

## ANNEXE 1

### CONSTAT <sup>6</sup> DE LA VISITE DE LA DIRM DU 29/08/2023.

Dans le logement situé : Avenue Broustin 18 (2<sup>ème</sup> étage), 1090 Jette

Référence : SG/CC/jdw/03-09-0033563/284160.

| A. INFRACTIONS                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                  | B. TRAVAUX ET DÉMARCHES À RÉALISER                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                 | Art 2 §1      | <b>EXIGENCE DE SECURITE ELEMENTAIRE</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.1                                                                                                                                                                               | Art 2 §2 [20] | <b>Sécurité - Stabilité du bâtiment</b><br>En façade avant, au niveau des dalles des oriels : des parties de béton ne sont plus adhérentes, certaines sont déjà tombées, des fers à béton sont visibles. Un risque de chute et d'infiltration d'eau est présent. | En façade avant, effectuer les travaux de réfections du béton.                                                                                                                                                                              |
| 1.2                                                                                                                                                                               | Art 2 §2 [40] | <b>Sécurité - Stabilité du bâtiment</b><br>- La corniche avant est vétuste et manque d'entretien.<br>- Le chéneau de la corniche n'est probablement plus étanche. Des dégradations avec parties manquantes sont constatées à l'extrémité gauche.                 | - Exécuter l'ensemble des travaux visant à assurer la pérennité des boiseries, l'étanchéité du chéneau et la bonne stabilité de tous les éléments composant la corniche avant.                                                              |
| 1.3                                                                                                                                                                               | Art 2 §2 [50] | <b>Sécurité - Stabilité du bâtiment</b><br>- L'enduit du plafond de la salle de bains est tombé sur +/- 1,5m. Des parties menacent de tomber et cela ne permet pas une circulation sans risque. (voir ligne 180)                                                 | - Réaliser les travaux de réparation ou de remplacement du plafond de la salle de bains de manière à assurer une circulation sans risque.                                                                                                   |
| 1.4                                                                                                                                                                               | Art 2 §2 [60] | <b>Sécurité - Stabilité du bâtiment</b><br>- L'escalier vers les caves n'est pas pourvu d'une main courante.                                                                                                                                                     | - Installer une main courante stable et solide                                                                                                                                                                                              |
| 1.5                                                                                                                                                                               | Art 2 §3 [90] | <b>Sécurité - Electricité</b><br>L'installation électrique de l'immeuble représente un danger pour la sécurité de ses utilisateurs.                                                                                                                              | 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. |
| Les équipements concernés sont :                                                                                                                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                  | Plus particulièrement, il convient de :                                                                                                                                                                                                     |
| - Les installations électriques ne sont pas protégées par une protection spécifique pour les pièces humides de 30mA. (Celle présente dans le tableau divisionnaire est de 300mA). |               |                                                                                                                                                                                                                                                                  | - Protéger l'installation électrique par un interrupteur différentiel général de 300mA, et par un exemplaire supplémentaire de 30mA pour les pièces humides (salles d'eau, prises de                                                        |

1.6 Art 2 §4  
[100]

- 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.

- Dans le logement, et la cage d'escalier, plusieurs accessoires électriques (prises, interrupteurs) sont mal fixés ou incomplets.

- En cave, plusieurs accessoires sont manquants et des boîtes de dérivation sont dépourvues de couvercle.

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.

**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 :

- Le conduit de cheminée extérieure de la chaudière dans la salle de bains n'est pas conforme :

L'embout est manquant et a été remplacé par un matériau non adapté.

- 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 suffisante.

la machine à lessiver, du séchoir, du lave-vaisselle).

- 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.

- S'assurer que tous les accessoires électriques du logement et en cave sont correctement fixés, pourvus d'une plaque de finition complète et en bon état.

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 :

- Compléter le conduit de cheminée de la chaudière par un élément conforme, de section et de matériau adapté, isolé sur son trajet ou débouché extérieur, sans aspirateur mobile.

- Pourvoir la taque de cuisson au gaz encastrée d'un raccordement conforme soit en matériau rigide (tuyau en acier ou en cuivre) soit à l'aide d'un flexible métallique Rht en acier portant la mention « NBN-EN 14800 » et monté dans les règles de l'art.

- Pourvoir le local où se trouvent les compteurs de gaz d'une ventilation naturelle, dans la partie la plus haute du local, permanente et non obturable donnant sur l'air extérieur de minimum 150cm<sup>2</sup> (NBN D 51-003).

Il ne peut s'agir d'une ventilation mécanique.

L'extrémité supérieure de cette ventilation est située à maximum 10cm du plafond et débouche soit :

- directement sur l'extérieur, éventuellement par un conduit d'aération ;

- par un conduit menant à un local lui-même disposant d'une ventilation

1.7 AGR-GRB  
[160]

Pour la chaudière, une attestation d'entretien périodique est nécessaire. Cette attestation ne nous a pas été remise lors de la visite.

**15/04/2004 - Détecteurs de fumée**  
- Le chemin d'évacuation du logement n'est pas équipé de détecteurs conformes.

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.

2 Art 3 & 4

**EXIGENCE DE SALUBRITÉ  
ELEMENTAIRE**

2.1 Art 3 §2  
[180]

**Humidité**

- Dans la chambre arrière, on constate la présence d'humidité permanente d'infiltration occasionnant des détériorations visibles sur la paroi vers la salle de bains, ayant pour origine présumée une infiltration depuis la salle de bains de l'étage supérieur.  
- Dans la salle de bains, le plafond et la partie supérieure des murs sont saturés d'humidité, ayant pour origine présumée une infiltration depuis la salle de bains de l'étage supérieur.

2.2 Art 3 §3  
[210]

**Parasites**

On constate, dans la chambre arrière, autour des baies de fenêtres et sur le plafond dans l'angle avec le mur mitoyen droit, et dans le séjour, au niveau du linteau de la façade avant la présence d'une attaque

présence d'une attaque  
champignonneuse importante liée à de  
champignonneuse importante liée à de  
l'humidité de condensation provoquée  
notamment par l'humidité d'infiltration

conforme.

Par exemple, une ancienne trappe à charbon dotée d'une ouverture non obturable d'une section suffisante, placée dans le haut de l'espace peut être considérée comme constituant une ventilation haute.

Pour la chaudière, transmettre à notre direction une attestation d'entretien périodique, délivrée par un chauffagiste ou un installateur agréé par Bruxelles-Environnement, datant de moins de deux ans.

- Pourvoir le hall, le séjour et la pièce centrale 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.

- Remédier à l'origine de l'humidité d'infiltration constatée dans la chambre arrière et la salle de bains. 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).

Dans le séjour et la chambre arrière, éradiquer les champignons rencontrés. Ce travail fait partie de la remise en état des éléments dégradés évoquée à la

ligne 180, mais doit faire l'objet de soins particuliers afin de prévenir la

réapparition du champignon, la contamination d'autres surfaces par les

champignons ainsi de prévenir la réapparition du champignon, la contamination d'autres surfaces par les

|     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Des produits biocides et des savons spécifiques doivent être employés. Faire appel de préférence à une entreprise spécialisée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.3 | Art 3 §4<br>[215] | <b>Eclairage des locaux</b><br>- La chambre centrale considérée comme pièce centrale d'une enfilade de pièces, ne dispose pas d'un éclairage naturel direct assuré par la fenêtre de l'une des pièces en façade permettant de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel. | - Pourvoir la pièce centrale considérée comme pièce centrale d'une enfilade de pièces, d'un éclairage naturel direct assuré par des vitrages translucides dans les cloisons avant et arrière.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.4 | Art 3 §5<br>[220] | <b>Ventilation de base</b><br>- La chambre, considérée comme pièce centrale d'une enfilade de pièces ne possède pas de ventilation de base conforme, cette pièce étant affectée à l'usage de chambre à coucher.                                                                               | - Pourvoir la chambre centrale d'une ventilation de base conforme à l'article 3, § 5 de l'AGRBC du 04/09/03 consistant en :<br>* 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,<br>* 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.<br><br>L'orifice en façade doit être pourvu d'une grille extérieure destinée à prévenir l'invasion par des insectes, oiseaux ou rongeurs.<br><br>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 des feuilles de porte ou par toute autre mesure équivalente. |
| 2.5 | Art 3 §6<br>[235] | <b>Châssis de fenêtre</b><br>- Dans le séjour, le châssis de fenêtre assurant l'éclairage et la ventilation du logement n'est pas en bon état et ne permet ni une ouverture ni une fermeture aisée des ouvrants principaux.<br><br>- Dans la salle de bains, un vitrage est brisé.            | - Exécuter les travaux nécessaires visant à permettre l'ouverture et fermeture aisée des ouvrants principaux.<br><br>- Remplacer le vitrage brisé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.6 | Art 4 §4<br>[300] | <b>Configuration du logement - accès</b><br>- L'accès aisé au logement et son évacuation rapide en cas d'urgence sont rendus impossibles en raison de différences de niveaux constatées entre                                                                                                 | - Effectuer les travaux nécessaires pour supprimer les différences de niveaux entre les planchers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   | le séjour et la pièce centrale ainsi que le hall.                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.7 | Art 4 §4<br>[340] | <b>Usage privatif du logement</b><br>L'usage privatif du logement n'est pas garanti. En effet, la porte d'entrée de l'immeuble ne reste pas fermée.                                                                                                                             | Pourvoir toutes les pièces privatives du logement accessibles depuis l'extérieur, ainsi que la porte d'entrée de l'immeuble de portes munies d'une serrure en état de fonctionnement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3   | Art 5 §1          | <b>EXIGENCE D'EQUIPEMENT ELEMENTAIRE</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3.1 | Art 5 §6<br>[410] | <b>Installations électriques</b><br>Les points lumineux des communs sont défectueux.                                                                                                                                                                                            | Assurer un bon fonctionnement de tous les points lumineux dans les communs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3.2 | Art 5 §7<br>[480] | <b>Installations de chauffage</b><br>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. | 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.<br><br>Si vous optez pour un chauffage électrique ou un pré-équipement permettant son installation, le local doit être pourvu d'une alimentation de courant se trouvant sur un circuit électrique de puissance suffisante, exclusivement dédié au chauffage et être répertorié comme tel dans le tableau divisionnaire. |
| 3.3 | Art 5 §9<br>[510] | <b>Sonnette</b><br>Le logement ne dispose pas d'une sonnette individuelle.                                                                                                                                                                                                      | Pourvoir le logement d'une sonnette individuelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## REMARQUE

- A l'entresol 1,5 on constate que la salle de douche est très encombrée et que l'enduit du plafond et des murs est dégradé. Il y aurait lieu de remettre en état les éléments dégradés.

<sup>6</sup> 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.