



CONTACT Inspection Régionale du Logement

RECOMMANDE

NOTRE RÉF.

A rappeler dans chaque communication

VOTRE RÉF.

CONCERNE Logement situé chaussée de Waterloo 105 (1^{er} étage) à 1060 Saint-Gilles.

Interdiction immédiate de mise en location

ANNEXES

1. Constat de la visite du 21/02/2023 et travaux demandés.
2. Formulaire de demande d'attestation de contrôle de conformité

BRUXELLES

30/03/2023

Madame,

CONSTAT

Le 21/02/2023, 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.

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 cas³, nous prononçons, à l'encontre du logement situé chaussée de Waterloo 105 (1^{er} étage) à 1060 Saint-Gilles, **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 ⁴

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 ⁵

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

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 [REDACTED]

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, Madame, nos meilleures salutations.



[REDACTED]
2023.03.28 16:00:53 +02'00

Sophie GREGOIRE
[REDACTED]
[REDACTED]

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 7, § 5.

⁴ Ordonnance précitée, article 8, alinéa 3.

⁵ Ordonnance précitée, article 7, §4, 1^{er} alinéa.



ANNEXE 1

CONSTAT ⁶ DE LA VISITE DE LA DIRL DU 21/02/2023.

Dans le logement situé : chaussée de Waterloo 105 (1^{er} étage), 1060 Saint-Gilles

Référence [REDACTED]

A. INFRACTIONS

- 1 Art 2 §1 EXIGENCE DE SECURITE ELEMENTAIRE**
- 1.1 Art 2 §2 Sécurité - Stabilité du bâtiment [20]**
- Dans le séjour et dans la salle de bain, on constate de nombreuses fissures, d'allure généralement verticale, principalement dans les angles des locaux. Ces fissures semblent indiquer la présence de mouvements ayant provoqué la désolidarisation des maçonneries dans les angles. Il n'a pas été possible de déterminer si les fissures sont anciennes ou les mouvements encore actifs

- Dans le séjour du logement, on constate que les décors, le plafonnage des murs, mais surtout le plafond mouluré, sont très fatigués et présentent de nombreuses fissures. Dans le cas du plafond, particulièrement, il peut s'agir de décrochements ponctuels du plafond et de ses moulures avec comme risque, si ces décrochements se généralisent, une chute massive d'une partie du plafond.

B. TRAVAUX ET DÉMARCHES À RÉALISER

- Dans le séjour et dans la salle de bain, décaper les enduits de plâtre au droit des fissures pour mettre en évidence leur étendue et leur profondeur. Faire appel à un expert en stabilité des bâtiments qui produira un rapport sur l'ampleur des désordres et les mesures à prendre pour y remédier.
- Transmettre ce rapport à notre direction.
- Exécuter les travaux préconisés par l'expert et les documenter en cours de réalisation (photos régulières).
- Faire approuver ces travaux par l'expert en stabilité.
- Avec l'accord de l'expert, réaliser les travaux de finition des surfaces (sols, murs, plancher) permettant de jouir pleinement des locaux rénovés.

- Dans le séjour du logement, sonder les enduits des murs et du plafond. Si des portions ne sont absolument plus adhérentes, surtout au centre de la pièce, elles doivent être démontées et remplacées par un plafonnage neuf (il n'est pas nécessaire de démonter les lattes de châtaignier si elles sont stables. Elles peuvent servir de support à un plafonnage moderne). Toutes les fissures seront soigneusement colmatées et finies de niveau par ponçage. Elles seront ensuite surveillées pour vérifier leur non-réapparition. Si de nouvelles fissures réapparaissent à moyen terme, il y a lieu de s'inquiéter et de passer à des mesures plus structurelles incluant le remplacement complet du plafond et/ou le renforcement du plancher en bois sus-jacent.

		- Dans la cage d'escalier menant vers la cave, le décor en plâtre du rampant de l'escalier menant au 1er étage est en mauvais état. Un risque de chute d'éléments de plafonnage est possible.	- Réparer, dans la cage d'escalier menant à la cave, le plafond du rampant de l'escalier menant au 1er étage, de manière à éviter tout risque de chute d'élément en plâtre.
1.2	Art 2 §2 [50]	Sécurité - Stabilité du bâtiment - Dans la pièce de vie, on constate que le plancher est affaibli et qu'il bouge sous le pas.	- Dans la pièce de vie, effectuer les travaux visant à renforcer le plancher.
1.3	Art 2 §2 [60]	Sécurité - Stabilité du bâtiment - L'escalier vers les locaux techniques en cave n'est pas pourvu d'une main-courante. - L'escalier intérieur menant à la salle de douche n'est pas protégé par un garde-corps.	- Pourvoir l'escalier menant aux locaux techniques en cave, d'une main-courante fixée à une hauteur suffisante sur un support fixe et stable. - Protéger l'escalier menant à la salle de douche à l'aide d'un solide garde-corps et effectuer l'ensemble des travaux visant à garantir un accès aisé et sécurisé.
1.4	Art 2 §2 [80]	Sécurité - Stabilité du bâtiment - Dans le séjour, on constate que les poignées de fenêtre des châssis sont instables - On constate que la quincaillerie sur la porte donnant accès à la cave est incomplète.	- Dans le séjour, fixer les poignées de fenêtre des châssis. - Réparer ou remplacer la poignée de la porte donnant accès aux caves.
1.5	Art 2 §3 [90]	Sécurité - Electricité L'installation électrique de l'immeuble représente un danger important pour la sécurité de ses utilisateurs. Les équipements concernés sont : - 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, le portillon du tableau électrique est cassé. De plus on constate des traces de brûlure sur le cache autour des disjoncteurs.	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 : - 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. - Supprimer le coffret électrique portant des traces de brûlure. Positionner et équiper un nouveau coffret à l'aide de matériel neuf, conforme et monté dans les règles de l'art.



- Dans la cuisine, on constate un pontage d'une prise pour y raccorder la hotte et le four. Cette installation est dangereuse et expose les occupants à un risque d'électrocution. Les câbles sortant du pontage sont de plus en suspension au-dessus des taques de cuisson au gaz.

- Dans la salle de douche, le câble d'alimentation de la chaudière a été réparé avec de l'adhésif ce qui n'assure plus une protection complète.

- Dans la cave, on constate :
* Un tableau électrique dépourvu de ses accessoires de protection (portillon, panneau, etc.). De plus, ce tableau n'est pas fixé au mur. Il est suspendu par des câbles à un tuyau.

* Une prise de service condamnée à l'aide d'adhésif qui semble ne plus fonctionner.

* L'absence d'identification sur les compteurs et tableaux présents.

- Dans le hall d'entrée des communs, un interrupteur est cassé.

- 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.

**1.6 Art 2 §4
[100]**

Sécurité - Gaz

L'installation de gaz de l'immeuble et les appareils qui y sont raccordés représentent un danger important pour la sécurité de ses utilisateurs.

Les équipements concernés sont :

- Le raccordement de la taque de cuisson encastrée n'est pas conforme : il est réalisé à l'aide d'un conduit de type PLT interdit pour cette application.

- Dans la cuisine, supprimer le pontage, s'assurer que tous les accessoires électriques sont correctement fixés, pourvus d'une plaque de finition complète et en bon état. Assurer l'alimentation du four et de la hotte par des prises dédiées et elles-mêmes alimentées de manière conforme.

- Dans la salle de douche remplacer le câble électrique de la chaudière.

- Dans le local technique en cave :
* Fixer au mur, de manière stable, le boîtier du coffret électrique. Equiper ce coffret de tous ses accessoires de protection : plaquettes de protection aux emplacements libres de module, couvercle, portillon, ...

* Supprimer les installations et accessoires électriques non utilisés (prise de service)

* Identifier clairement les installations compteurs et tableaux généraux, de manière à savoir à quel logement ou partie de l'immeuble ils se rattachent.

- Dans le hall d'entrée des communs, remplacer l'interrupteur cassé.

- 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 :

- 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.

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

- 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 150cm² (NBN 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 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.

1.7 AGR-GRB [160]

15/04/2004 - Détecteurs de fumée

- Le chemin d'évacuation du logement, notamment le séjour, 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.

- Pourvoir 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 §4 [215]

Eclairage des locaux

- La chambre 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 chambre considérée comme pièce centrale d'une enfilade de pièces, d'un éclairage naturel direct assuré par la fenêtre d'une des pièces en façade représentant au moins 1/10^e de la surface du plancher des deux pièces considérées.

Attention, un remaniement du logement est sans doute nécessaire, la chambre ne pouvant se trouver à cet endroit également en défaut d'une ventilation de base. Voir ligne 220



2.2 Art 3 §5
[220]

Ventilation de base

- La chambre contiguë à la cuisine et à la salle de douche, considérée comme pièce centrale d'une enfilade de pièces ne possède pas de ventilation de base conforme.

Une chambre à coucher, ne peut être ventilée via un autre local et doit posséder une ventilation autonome.

Pourvoir la chambre 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.

2.3 Art 4 §4
[300]

Configuration du logement - accès

- L'accès aisé au logement et son évacuation rapide en cas d'urgence sont rendus impossibles en raison de la hauteur de la baie insuffisante (174 cm) au lieu des 200 cm minimum requis.

- Exécuter les travaux visant à porter à 200 cm requis la hauteur de l'accès à salle de douche

3 Art 5 §1

**EXIGENCE D'EQUIPEMENT
ELEMENTAIRE**

3.1 Art 5 §7
[480]

Installations de chauffage

La salle de douche et la cuisine ne disposent 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 salle de douche et 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.

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.



REMARQUES

- Dans la cuisine, sur le mur mitoyen des communs et dans la salle de douche, au-dessus de la douche, on constate des traces d'humidité d'anciennes infiltrations occasionnant des détériorations visibles sur les murs et les plafonds. Aucune humidité n'a été relevée à ces endroits. Nous vous conseillons cependant de vérifier l'absence d'infiltration et de rénover les décors.
- Dans la cave, on constate des traces d'humidité occasionnant des détériorations visibles sur les murs près des compteurs d'électricité, probablement dues à une fuite d'eau. La présence d'humidité à cet endroit a entraîné une corrosion importante des conduites d'eau. L'état des conduites d'eau est à surveiller. Un remplacement peut être opportun si leur état se dégrade davantage.
- La salle de douche présente un châssis de porte-fenêtre permettant un accès à une toiture plate, laquelle n'est pas équipée d'un garde-corps. Afin de prévenir tout risque de chute, l'accès à la toiture devrait être défendu par un garde-corps dans l'ébrasement de la baie de porte fenêtré. Le revêtement de la toiture plate n'est pas adapté pour poser du mobilier extérieur (risque de dégradation des performances d'étanchéité de la couverture).

⁶ 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.



[REDACTED]
 A rappeler dans chaque communication

dossier de base : 03-06-0032340
dossiers précurseurs :
dossier de référence : –

DEMANDE D'ATTESTATION DE CONTRÔLE DE CONFORMITE
 (1 demande par logement)

Service public régional de Bruxelles
Bruxelles Logement
Direction de l'Inspection régionale du Logement
 Place Saint-Lazare 2
 1035 Bruxelles

Cadre réservé à l'administration :	
N° de dossier :	Inspecteur [REDACTED]
Code de procédure 4	Date de l'enquête

7/11-006-2023203130120016-22840

Je soussigné(e),

PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
NOM		SOCIETE	
PRENOM		Représenté par	
ADRESSE			
CODE POSTAL		COMMUNE	
TELEPHONE(S)		COURRIEL	

Attestant sur l'honneur de ma qualité de bailleur (personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement),



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Déclare que le bien repris ci-après, interdit à la location depuis le 30/03/2023 répond à nouveau aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

ADRESSE	Chaussée de Waterloo 105		
Etage, côté, n° d'identification	1	numéro de matrice cadastrale	
CODE POSTAL	1060	COMMUNE	Saint-Gilles
Type de logement			
Le bien est-il occupé ?	oui - non	Coordonnées de la personne occupant le logement	
Personne de contact pour la visite du bien		n° de téléphone	

Charge le Service d'Inspection Régionale de procéder à la vérification de la conformité du bien précité avec les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement et de m'adresser l'attestation de contrôle de conformité du bien précité prévue par ladite Ordonnance.

Date et signature

Attention : sous peine de nullité, la présente demande doit être accompagnée des frais administratifs requis, soit € 50 (par virement dont les références vous seront communiquées par l'administration après réception de ce formulaire).

Les renseignements que vous nous communiquez sont destinés à être enregistrés par la Direction de l'Inspection régionale du Logement dans une base de données automatisée. Ils seront uniquement utilisés par cette Direction dans le cadre du mandat qui lui a été attribué par l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Conformément à la loi relative à la protection de la vie privée du 8 décembre 1992, vous disposez à tout moment d'un droit d'accès et de rectification de vos données personnelles.