

Règlement sur la qualité du logement

Le texte du règlement de police administrative sur la qualité du logement se lira désormais comme suit :

Chapitre 1 : champs d'application et définitions

- **Article 1^{er}** : Le présent règlement s'applique :
 - à tout logement individuel existant ou à créer;
 - à tout logement collectif et petit logement individuel, loué ou mis en location;
 - à tout logement collectif et petit logement individuel loué ou mis en location voué à l'hébergement d'étudiants non domiciliés (kots).
- **Article 2** : Définitions (Code Wallon du Logement et de l'habitat durable)
 - bâtiment : l'immeuble bâti affecté ou non au logement;
 - habitat durable : lieu de vie salubre, proche de services et d'équipements, qui réunit les conditions matérielles nécessaires, d'une part, à une appropriation d'un logement par l'occupant notamment en termes d'accessibilité et d'adaptabilité et, d'autre part, à une maîtrise du coût de l'occupation via l'efficacité énergétique et les matériaux utilisés;
 - logement : le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;
 - logement individuel : le logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage;
 - petit logement individuel : le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28,00 m²;
 - logement collectif : le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages;
 - logement salubre : le logement qui respecte les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement;
 - logement améliorable : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement mais qui deviendrait salubre, moyennant l'exécution de travaux appropriés dont le coût et l'ampleur ne dépassent pas les limites fixées par le Gouvernement;
 - logement non améliorable : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et qui exige, pour devenir salubre, des travaux dont le coût et l'ampleur dépassent les limites fixées par le Gouvernement;
 - logement inhabitable : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants;
 - logement adapté : le logement dont la configuration permet une occupation adéquate par un ménage en raison du handicap d'un de ses membres, conformément aux critères fixés par le Gouvernement ;
 - logement accessible : logement dont les parkings, les voies d'accès, les portes, les couloirs, les cages d'escalier, le niveau des locaux et les ascenseurs répondent aux caractéristiques techniques issues du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, que le Gouvernement détermine ;
 - logement adaptable : logement accessible pouvant être aisément transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne à mobilité réduite de manière à lui permettre d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome, conformément aux critères fixés par le Gouvernement ;

- logement surpeuplé : le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop petite en raison de la composition du ménage, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement;
 - logement sous-occupé : le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop grande en raison de la composition du ménage, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement;
 - superficie utile du logement : la superficie au sol mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des pièces définies par le Gouvernement.
 - pièce : toute partie de logement aménagée en un local comportant une ou plusieurs ouvertures. Deux pièces séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4,00 m² peuvent, aux conditions fixées par le Gouvernement, être assimilées à une seule pièce.
 - pièce d'habitation : toute pièce autre que les halls, couloirs, locaux sanitaires, caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel et locaux qui ne communiquent pas, par l'intérieur, avec le logement; sont également exclus, les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :
 1. une superficie au sol inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;
 2. une largeur constamment inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;
 3. un plancher situé en sous-sol, dans les limites fixées par le Gouvernement;
 4. une absence totale d'éclairage naturel;
 - locaux sanitaires : les wc, salles de bains et salles d'eau;
 - superficie habitable : superficie utilisable multipliée par un coefficient d'éclairage calculé conformément aux critères fixés par le Gouvernement;
 - superficie utilisable : la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur calculé conformément aux critères fixés par le Gouvernement;
 - superficie totale du logement : la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement calculée conformément aux critères fixés par le Gouvernement, à l'exclusion des pièces définies par le Gouvernement;
 - logement à créer : les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après le 1^{er} janvier 2008, la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi;
 - ménage : la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques;
 - Code : Code Wallon du Logement et de l'habitat durable;
 - Administration : les services compétents de l'Administration communale de la Ville de Herstal.
- **Article 3** : Les critères pris en considération pour l'application du présent règlement concernent :
 1. la stabilité;
 2. l'étanchéité;
 3. les installations électrique et de gaz;
 4. la ventilation;
 5. l'éclairage naturel;

6. l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
7. la circulation au niveau des sols et des escaliers;
8. le risque lié à la présence de monoxyde de carbone.

- **Article 3bis** : Le Gouvernement fixe les critères de surpeuplement des logements. Ces critères se rapportent à la structure du logement et à sa dimension en fonction de la composition du ménage occupant.
- **Article 3ter** : Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités par lesquelles les logements améliorables, qui font partie d'un ensemble de logements non améliorables, peuvent être assimilés à des logements non améliorables

Le Gouvernement détermine les conditions dans lesquelles un logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité qu'il fixe, est considéré comme salubre.

- **Article 3quater** : Le Gouvernement fixe les critères de l'habitat durable :

Ces critères concernent :

- 1° l'accessibilité ;
- 2° l'adaptabilité ;
- 3° la performance énergétique.

Le non-respect de ces critères ne peut conduire à l'imposition de travaux ou à une interdiction d'occuper le logement, mais permet d'obtenir des aides de la Région en application des articles 22ter et 22quater du Code.

-
- **Article 4** : Hormis les cas expressément visés au présent règlement où des obligations sont mises à charge des occupants, les obligations imposées par le présent règlement sont mises, solidairement et indivisiblement, à la charge des propriétaires, usufruitiers et autres titulaires de droits réels sur l'immeuble.
- **Article 5** : Les propriétaires d'immeubles constitués de logements meublés, de chambres garnies ou de «kots» ont l'obligation de pourvoir leur immeuble d'une infrastructure d'évacuation des déchets ménagers consistant en un conteneur normalisé de capacité suffisante conformément à la réglementation communale en vigueur.

De même, ils ont l'obligation de mettre à disposition des occupants des sacs bleus réglementaires marqués au sigle d'INTRADEL en nombre suffisant.

Chapitre 2 : normes de salubrité et de sécurité à appliquer à tous les logements

Section 1 : Généralités

- **Article 6** : Définitions (arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007) :
 1. deux pièces, telles que définies à l'article 1^{er}, 19^o du Code, séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4,00 m² peuvent être assimilées à une seule pièce :
 - soit pour atteindre la superficie minimale prévue à l'article 22, § 1^{er} et 2 du présent règlement;
 - soit pour augmenter la superficie habitable tenant compte d'un coefficient d'éclairage unique calculé sur les deux pièces;
 2. les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes ne sont pas des pièces d'habitation, telles que définies à l'article 1^{er}, 19^o du Code :
 - une superficie au sol, inférieure à 4,00 m², sous la hauteur sous plafond requise;
 - une largeur constamment inférieure à 1,50 m;

- un plancher dont tous les côtés sont situés à plus d'1,00 m sous le niveau des terrains adjacents;
- une absence totale d'éclairage naturel.

Une mezzanine fait partie de la pièce d'habitation dans laquelle elle s'intègre.

3. le coefficient de hauteur (Ch), tel que visé à l'article 1^{er}, 21^o et 21^o bis du Code, est déterminé de la manière suivante :

- pour les pièces ou parties de pièces dont la hauteur sous-plafond est égale ou supérieure à la hauteur sous-plafond requise, le coefficient Ch est égal à 1. La hauteur sous-plafond requise est la hauteur minimale entre le plancher fini et le plafond, définie en fonction de l'usage de la pièce et du type de logement;
- pour les parties de pièces qui présentent une hauteur sous-plafond inférieure à la hauteur sous-plafond requise, le coefficient Ch est égal à :

1. pour les parties sous pente :

- 0 pour les parties dont la hauteur sous-plafond est inférieure à 1,00 m;
- 0,5 pour les parties dont la hauteur sous-plafond est comprise entre 1,00 m et la hauteur sous-plafond requise;

2. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie utilisable :

- 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à la hauteur sous-plafond requise;

3. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie habitable :

- 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à 1,00 m;
- 0,50 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,00 m et 1,80 m;
- 0,75 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et la hauteur sous-plafond requise.

La superficie de la mezzanine est comptabilisée uniquement dans le calcul de la superficie habitable et lorsqu'elle atteint au moins 4,00 m² dont au moins 1,00 m² sous une hauteur sous-plafond minimale de 1,80 m. Le coefficient Ch est de 1 pour la partie de la mezzanine dont la hauteur sous-plafond est de 2,00 m au minimum et de 0,5 pour le solde de la superficie.

4. le coefficient d'éclairage (Ce), tel que visé à l'article 1^{er}, 21 bis^o du Code, est déterminé de la manière suivante : $14 \frac{V}{S} + 16 \frac{T}{S}$

S

Où

T : surface totale du vitrage de toiture, en m²;

V : surface totale du vitrage vertical, en m²;

S : superficie du plancher de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct, en m².

Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.

Lorsque le rapport est supérieur à 1, le coefficient est ramené à 1.

La superficie habitable d'une pièce d'habitation dont le coefficient d'éclairage ne peut être fixé faute d'un éclairage naturel direct est comptabilisée comme suit, sur base de l'éclairage naturel indirect d'une pièce adjacente :

- si la surface de l'ouverture de la paroi séparant les deux pièces contiguës est inférieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale à la surface de l'ouverture

multipliée par 1,5; limitée à la superficie utilisable de cette pièce;

- si la surface de l'ouverture de la pièce est supérieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale au double de la surface de l'ouverture, limitée à la superficie utilisable de cette pièce;

La superficie habitable de la pièce d'habitation qui ne reçoit qu'un éclairage naturel indirect est égale à 0 lorsque la pièce adjacente qui reçoit un éclairage naturel direct est insuffisamment éclairée en vertu de l'article 19;

5. la superficie utilisable du logement est la somme des superficies utilisables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;
 6. la superficie habitable du logement est la somme des superficies habitables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;
 7. la superficie totale du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. La superficie retenue pour les pièces d'habitation est la superficie utilisable. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises des escaliers sont déduits;
 8. la superficie utile du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises d'escaliers ne sont pas déduits.
- **Article 7** : Un logement de type uni-familial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1^{er}, 28^o du Code, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties.
 - **Article 8** : La limite du coût des travaux visés à l'article 1^{er}, 13^o et 14^o du Code, est fixée à 800,00 € par mètre carré de superficie utile du logement, hors T.V.A. et hors frais généraux.
 - **Article 9** : L'ampleur des travaux, visée à l'article 1^{er}, 13^o et 14^o du Code, résulte d'un ou plusieurs manquements suivants :
 1. la contamination généralisée par la mûre (Serpula lacrimans);
 2. l'impossibilité de respecter les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et aux dimensions visés à l'article 21;
 3. le cumul de plusieurs causes d'insalubrité dont la réparation est estimée impossible.
 - **Article 10** : Il peut être dérogé aux articles 8 et 9, 1^o et 2^o pour des bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.
 - **Article 11** : Des logements améliorables situés dans un ensemble de logements peuvent être assimilés à des logements non améliorables si les deux conditions suivantes sont remplies :
 1. l'ensemble de logements est délimité par des logements non améliorables;
 2. le nombre de logements améliorables n'excède pas le tiers du nombre total de logements de l'ensemble concerné.

Section 2 : Les critères minimaux de salubrité des logements existants et les critères de surpeuplement

Chapitre 2.1 : Sécurité

- **Article 12** : Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1. défauts ou insuffisances au niveau des fondations;
2. dévers ou bombements, vices de construction, lézardes ou fissures profondes, vétusté prononcée, parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine;
3. contamination importante par la mэрule (*Serpula lacrimans*) ou par tout champignon aux effets analogues.

Le critère de stabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds, est respecté s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.

- **Article 13** : Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :
 1. le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur;
 2. ces installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux;
 3. le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant;
 4. l'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre;
 5. le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant.
- **Article 14** : Le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :
 1. il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour;
 2. l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux.

- **Article 15** : Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :
 1. il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes;
 2. la hauteur libre des baies de passage et échappée de l'escalier est de 2,00 m minimum et leur largeur minimale de 0,70 m y compris dans les escaliers;
 3. les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables. Ils présentent les caractéristiques suivantes :
 4. les marches sont horizontales et régulières; leur hauteur (H) et leur giron (G) sont réguliers sur l'étendue de l'escalier et satisfont aux conditions suivantes : $16 \text{ cm} \leq H \leq 22 \text{ cm}$ et $G > 0,7H$;
 5. ils comportent une main courante rigide et un garde-corps en cas de risque de chute latérale;
 6. toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

Chapitre 2.2 : Equipement sanitaire

- **Article 16** : Le critère minimal lié à l'équipement sanitaire est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :
 1. le logement satisfait aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'Environnement;
 2. les points d'eau potable sont équipés d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation);
 3. les wc sont munis d'une chasse d'eau; le local où est situé le wc est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain ou une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond;
 4. le logement individuel comprend au moins :
 - - un point d'eau potable accessible en permanence;
 - - un wc;
 1. le logement collectif comprend :
 - par ménage, un point d'eau potable situé dans une pièce à usage individuel;
 - un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine, de salle de bain ou de salle d'eau;
 - un wc pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement;
 - une douche ou une baignoire avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement.

De plus, le local où est situé le wc satisfait aux conditions suivantes :

 - si le wc est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le wc et cette pièce sont réservés au même ménage;
 - si le wc est à usage collectif, il ne peut communiquer avec les pièces d'habitation, être séparé de plus d'un niveau et demi des pièces d'habitation;
 2. par dérogation au point 5° du présent article, l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est

l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif.

Chapitre 2.3 : Etanchéité et ventilation

- **Article 17** : Les critères minimaux en matière d'étanchéité sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :
 1. infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;
 2. humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;
 3. forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce.
- **Article 18** : Le critère minimal relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les wc, 140 cm² pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

Chapitre 2.4 : Eclairage naturel

- **Article 19** : Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins 1/14^e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16^e en cas de vitrage de toiture.

Chapitre 2.4 : Caractéristiques intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants

- **Article 20** :

§ 1^{er}. Les critères minimaux en termes d'impact sur la santé des occupants sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1. présence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces;
2. présence d'amiante dans les matériaux;
3. présence de moisissures sur plus d'un mètre carré dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire dues à des manquements, tels que définis à l'article 17;
4. présence de plomb dans les peintures murales;
5. présence de radon dans une ou plusieurs pièces.

§ 2. Les Ministres définissent les seuils à partir desquels les manquements énumérés au paragraphe 1^{er} sont à considérer comme étant constitutifs de nuisance pour la santé des occupants :

1. pour la présence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces : 25 parties par million (25 ppm);
2. pour la présence d'amiante dans les matériaux : toute présence détectée;
3. pour la présence de plomb dans les peintures murales : 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²);
4. pour la présence de radon dans une ou plusieurs pièces : 400 becquerels par mètre cube (400 Bq/m³), seuil défini par l'Agence fédérale de Contrôle nucléaire (AFCN).

§ 3. En cas d'enquête, le fonctionnaire et agent de la Région Wallonne ou l'agent communal agréé par le Gouvernement réclame la preuve du contrôle des installations de chauffage exigé par la législation en la matière, recherche et constate un risque d'intoxication par le monoxyde de carbone.

En cas de présence de ce gaz, il en avertit immédiatement l'occupant et propose les mesures adéquates

à prendre pour supprimer ce risque. Le Gouvernement fixe les modalités de mise en oeuvre du présent article.

La présence de moisissures ou de peintures, telles que visées au paragraphe 1^{er}, fait l'objet d'un prélèvement analysé par les organismes habilités par le Ministre du Logement, à la demande des enquêteurs :

1. pour l'analyse des moisissures :
 - L'Institut scientifique de Santé Publique (ISP), organisme d'intérêt public, rue Juliette Wytsman, 14 à 1050 Bruxelles;
 - La province de Hainaut, Hainaut Vigilance Sanitaire (HVS), Boulevard Saintelette, 55 à 7000 Mons;
2. pour la mesure de la concentration de plomb :
 - La province de Hainaut, Hainaut Vigilance Sanitaire (HVS), Boulevard Saintelette, 55 à 7000 Mons.
 - La présence de radon est évaluée au terme d'une période de mesure fixée par les organismes habilités par le Ministre du Logement, à la demande des enquêteurs.
3. pour fixer la période au terme de laquelle la présence de radon doit être évaluée :
 - L'Agence fédérale de Contrôle nucléaire (AFCN), organisme d'intérêt public, rue Ravenstein, 36 à 1000 Bruxelles.

Chapitre 2.5 : Configuration et surpeuplement

- **Article 21** : Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :
 1. une hauteur sous-plafond des pièces du logement inférieure à 2,00 m;
 2. une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80 m;
 3. la largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 3,50 m;
 4. la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 2,80 m;
 5. sauf, pour ce qui est des manquements visés sous les points 2^o à 4^o, si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet des caractéristiques précitées.

- **Article 22** :

§ 1^{er}. Le logement individuel n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable en m ²	15,00	28,00	33,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5,00 m ² par personne supplémentaire		
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m ²	10,00	15,00	15,00

§ 2. Le logement collectif n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

1.

Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable par ménage en m ²	15,00	28,00	33,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5,00 m ² par personne supplémentaire		
Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable de l'unité de logement à usage individuel du ménage en m ²	10,00	15,00	20,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5,00 m ² par personne supplémentaire		

La superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer.

2. Lorsque la superficie habitable de la ou des pièces à l'usage individuel du ménage atteint les exigences de superficies minimales habitables par ménages décrites dans le tableau ci-dessus, le nombre de pièces d'habitation à usage individuel de ce ménage ainsi que le nombre d'occupants ne sont pas pris en compte pour la détermination de la superficie des pièces à usage collectif. Dans les autres cas, la superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant :

Nombre de ménage	Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction du nombre d'occupants (n) du logement collectif	
2 à 5	$S \geq 5,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 7$	$S \geq 10,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 8$
6 à 8	$S \geq 10,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 14$	$S \geq 15,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 15$
9 à 11	$S \geq 15,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 21$	$S \geq 20,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 22$
12 à 14	$S \geq 20,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 28$	$S \geq 25,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 29$
15 à 17	$S \geq 25,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 35$	$S \geq 30,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 36$

Au-delà de 17 ménages, la superficie habitable des pièces à usage collectif est augmentée de 3,00 m² par ménage supplémentaire.

Les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel du ménage.

§ 3. Les critères visés aux § 1^{er} et 2 du présent article ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1^{er} janvier 2004.

§ 4. Le logement respecte les normes suivantes :

1. toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum une superficie au sol de 6,00 m² lorsqu'elle est utilisée par deux personnes et au minimum une superficie au sol de 9,00 m² lorsqu'elle est utilisée par trois personnes;

2. la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre;
3. la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans;
4. le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'un an;
5. le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doit pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.

L'assimilation de deux pièces à une seule n'est pas prise en compte dans la détermination du surpeuplement par manque de pièces à usage de chambre.

Chapitre 2.6 : Dérogations

- **Article 23** : Est considéré comme salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 12 à 20 du présent règlement dans le cas où le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

N'est pas considéré comme surpeuplé, le logement qui ne respecte pas les normes définies à l'article 22 du présent règlement mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue par cet article.

Toute décision prise en ce sens en application de l'article 5 du Code, est communiquée pour information à la Région Wallonne.

Section 3 : Les critères minimaux de salubrité des logements créés après le 1^{er} janvier 2008 et les critères de surpeuplement

- **Article 24** : Sans préjudice des dispositions visées à la section 2, les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après le 1^{er} janvier 2008, la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes :
 1. la superficie habitable du logement individuel ainsi que la superficie habitable par ménage d'un logement collectif telle que définie à l'article 22, § 2, 1^o sont égales ou supérieures à 24,00 m²;
 2. la hauteur requise sous-plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous-plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser, en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants;
 3. l'installation sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude et un wc intérieur;
 4. l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12^e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/14^e en cas de vitrage de toiture;
 5. les escaliers satisfont aux conditions suivantes : $58 \text{ cm} \leq (2 H + G) \leq 67 \text{ cm}$.

Section 4 : Sécurité contre les risques d'incendies.

- **Article 25** :

§ 1^{er}. Normes

Sans préjudice des dispositions visées au présent chapitre, section 2, au point 2.1 Sécurité, les normes prescrites à la présente section s'appliquent à la totalité de tout immeuble :

1. soit ne comportant qu'une seule cellule unifamiliale et n'ayant pas de parties communes n'y ne communiquant avec un autre bâtiment (type A)

2. soit comportant au moins deux logements quel que soit le nombre de niveaux ou occupé par plus de dix personnes domiciliées ou non (type B) :

qu'il soit du type :

- collectif : meublé ou non;
- individuel : meublé ou non;

§ 2. Normes dont la surveillance est confiée conjointement à l'Administration et à l'I.I.L.E.

1. Dispositions relatives au chauffage :

- des mesures de sécurité doivent être prises pour éviter la surchauffe, les explosions ou les incendies dans les installations de chauffage ou de ventilation;
- tous les appareils de chauffage, à l'exception des appareils électriques et des appareils à gaz hermétiques avec évacuation par la façade, doivent être reliés à une cheminée qui évacue la fumée;
- les cheminées et les conduits de fumée doivent être fabriqués dans des matériaux non combustibles et maintenus en bon état;
- les générateurs de chaleur, les cheminées et les conduits de fumée doivent être suffisamment éloignés de toutes matières inflammables ou en être isolés de façon à éviter les risques d'incendie.

2. Dispositions relatives aux installations électriques et à l'éclairage

- les installations électriques doivent être conformes aux prescriptions du règlement général sur les installations électriques;
- seul l'éclairage électrique est autorisé. Chaque pièce d'habitation doit être équipée d'au moins une source lumineuse et d'une prise de courant;
- chaque occupant doit avoir accès, en permanence, aux tableaux électriques relatifs aux circuits électriques de son logement. Au moins un occupant doit avoir accès, en permanence, aux tableaux électriques relatifs aux circuits électriques des locaux communs des immeubles;
- l'installation électrique de tout le bâtiment devra être contrôlée par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie, à la première demande et à chaque fois que des modifications importantes lui sont apportées.
- Pour les logements collectifs, à la première demande et ensuite tous les 5 ans et à chaque fois que des modifications importantes lui sont apportées;
- Les remarques et infractions reprises au rapport délivré par cet organisme devront recevoir une suite adéquate sans délai;
- Les appareils électriques sont conformes aux normes belges en vigueur. Ils doivent porter le label «CE» ou tout autre label ultérieurement agréé.

3. Dispositions relatives aux installations de gaz :

- a. Toutes les précautions nécessaires doivent être prises pour éviter les fuites de gaz.

- b. Installations au gaz naturel :

- le (ou les) compteur(s) gaz sera (seront) du type renforcé (RHT) suivant la norme NBN D51-004.
- Il sera (seront) placé(s) dans un volume clos, uniquement réservé à cet effet, construit en matériaux incombustibles et directement ventilé vers l'extérieur;
- L'installation sera conforme à la norme NBN D51-003 relative aux «installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisation de gaz» ou à la norme NBN D

51-004 relative aux «installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisations : installations particulières»;

- L'installation fera l'objet d'un contrôle réalisé par un organisme accrédité pour les normes NBN D 51-003 et D51-004, ce contrôle sera réalisé tous les 5 ans. Le contrôle portera sur l'étanchéité de l'installation (du compteur à tous les appareils de l'immeuble);
- Les appareils à gaz placés dans un local collectif (chauffage, production d'eau sanitaire, cuisine) devront satisfaire aux prescriptions des normes belges et des arrêtés y afférents. Ils doivent être munis d'une marque de conformité BENOR ou AGB s'ils sont construits avant le 1^{er} janvier 1996 et le marquage CE s'ils sont construits après le 31 décembre 1995;
- A défaut du respect strict des normes citées ci-avant, une analyse de risque de l'installation gaz devra être fournie. Cette analyse sera réalisée par un organisme accrédité pour les normes susmentionnées.

c. Installations aux gaz dérivés de pétrole (Butane et Propane - bonbonnes) :

- Les installations devront être conformes aux dispositions des normes NBN D51-006 relatives aux «installations intérieures alimentées en butane ou propane commercial en phase gazeuse à une pression maximale de service de 5 bar et placement des appareils d'utilisation – Dispositions Générales» «Partie 1 : terminologie, Partie 2 : installations intérieures, Partie 3 : placement des appareils d'utilisation»;
- L'utilisation de récipients mobiles de gaz de pétrole liquéfié est interdite à l'intérieur des locaux sauf pour l'alimentation des cuisinières domestiques placées dans des bâtiments comprenant maximum quatre niveaux. Dans ce cas, un récipient ne peut être destiné qu'à un seul appareil;
- L'utilisation de récipients mobiles de gaz de pétrole liquéfié est interdite à l'intérieur des locaux pour l'alimentation des appareils de chauffage, des appareils de production d'eau chaude, et dans les cuisines collectives;
- L'installation fera l'objet d'un contrôle d'étanchéité et de conformité à la norme d'application : NBN D51-006 part. 1, 2 et 3 réalisé par un organisme accrédité pour la norme NBN D51-006. Ce contrôle d'étanchéité et de conformité est réalisé ensuite tous les 5 ans par un organisme accrédité pour la norme NBN D51-006.
- A défaut du respect strict des normes citées ci-avant, une analyse de risque de l'installation gaz devra être réalisée par un organisme accrédité.

d. Flexibles

Les canalisations à basse pression de plus de 2,00 m seront obligatoirement des flexibles en acier : type Rht conformes aux spécifications de l'Association Royale des gaziers belges. Ces flexibles ne peuvent être placés en série.

Le(s) flexible(s) reliant la (les) cuisinière(s) à la (aux) bonbonne(s) ou au réseau de distribution de gaz naturel répondra soit à la NBN EN 1762 relative aux «tuyaux et flexibles en caoutchouc pour le gaz de pétrole liquéfié GPL (en phase liquide ou gazeuse) et le gaz naturel jusqu'à 25 bar (2,5 Mpa)» soit à la NBN EN 1763-1 relative aux «Tubes, tuyaux et flexibles en caoutchouc et en plastique pour le propane commerciale, le butane commercial et leur mélanges en phase vapeur – Partie 1 : Exigences relatives aux tubes et tuyaux en caoutchouc et en plastique».

Tout flexible dont la date de validité est dépassée, ou vieux de plus de 5 ans ou détérioré (craquelé, abrasé, ...) sera immédiatement remplacé.

e. Appareils

Tous les appareils des cuisines collectives raccordés à une installation de gaz seront équipés d'un thermocouple de sécurité.

4. Dispositions relatives aux conduits d'aération, de gaz de combustion et de fumée

- a. Devra être contrôlé régulièrement, au moins une fois par an, le bon fonctionnement des dispositifs d'aération et d'évacuation des gaz de combustion (état, tirage, étanchéité, fixation, débouché à l'air libre dans une dépression, etc ...). Après chaque ramonage, les registres de cheminée doivent être cimentés si nécessaire avec le plus grand soin.
 - b. Les conduits de fumée doivent être maintenus en bon état. Tout conduit cassé ou fendu doit être réparé ou remplacé avant de pouvoir être réutilisé. Après un feu de cheminée, le conduit de fumée dans lequel s'est produit l'accident, doit être inspecté et ramoné sur toute sa longueur.
 - c. Ces contrôles et travaux sont réalisés par des firmes obligatoirement enregistrées pour les travaux qu'elles sont appelées à exécuter, comme prévu au code des impôts des revenus.
 - d. A tout moment le certificat daté et signé par la firme qui a réalisé les contrôles et les travaux doit être consultable.
5. Dispositions relatives à l'ameublement et aux possibilités de cuisiner. Les appareils de cuisson doivent être posés sur un support stable et suffisamment éloignés de tout matériau combustible.
6. Dispositions relatives à la sécurité en matière d'incendie
- l'emplacement, la répartition et la largeur des escaliers, des voies d'évacuation, des sorties, des portes et des voies qui y mènent, doivent permettre une évacuation rapide et facile des personnes.
 - La largeur des escaliers, des paliers, des voies d'évacuation, des terrasses de refuge et des portes doit mesurer au moins 0,70 m. La hauteur du passage libre ne peut être inférieure à 2,00 m. Aucun point d'une pièce ne peut se trouver à plus de 30,00 m d'une sortie ou d'un escalier qui y mène.
 - Les escaliers intérieurs doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - Donner accès à un niveau d'évacuation et à tous les étages supérieurs;
 - Pente de 45° maximum, dérogation possible pour les logements existants non transformés;
 - Pouvoir être empruntés facilement;
 - Sur la même volée, hauteur et largeur des marches doivent être régulières;
 - Etre munis d'une rampe solidement fixée.

§ 3. Normes dont la surveillance est spécialement confiée à l'I.I.L.E.

a. Bâtiments de type A

- Pour ce type de bâtiment, le compartimentage n'est pas demandé.
- Les points relatifs aux installations de gaz, d'électricité et à l'entretien des installations de chauffage susmentionné sont d'application.
- L'habitation sera équipée d'une détection automatique d'incendie de type autonome conformément aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

b. Bâtiments de type B

1. Structure

- la structure de la toiture présentera une R 30 ou sera protégée par un élément de construction lui conférant cette Résistance au Feu;
- les éléments structurels tels que les colonnes, murs portants, poutres principales et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment, présenteront un R 60.

2. Compartimentage

Au sein de l'immeuble, on distingue différents compartiments, dont les parois de séparation et les accès intérieurs à ceux-ci présentent respectivement des degrés de résistance au feu EI 60 et EI 30.

- Ces compartiments sont les suivants :

- Les cabines à haute tension;
- Les garages;
- Le local de stockage des déchets (local poubelle);
- Les sous-sols;
- Les lieux accessibles au public (ou tout autre local dont l'activité est autre que le logement);
- La machinerie d'un éventuel ascenseur de type hydraulique;
- Le sas ascenseur en sous-sol;
- Les cuisines communes;
- La cage d'escalier et les voies d'évacuation des logements ne disposant pas d'une seconde voie d'évacuation devront être compartimentés;

- Cas où la cage d'escalier commune ou la cage d'escalier conduisant au niveau d'évacuation et la ou les voies d'évacuation devront être compartimentées :

- Bâtiment comportant un rez-de-chaussée et trois niveaux maximum, dont chaque niveau a au minimum deux logements;
- Bâtiment comportant un rez-de-chaussée, quatre niveaux ou plus, peu importe le nombre de logements sur les niveaux.

- Les murs qui séparent les logements entre eux doivent avoir une résistance au feu minimum de EI 30.

3. Résistance au feu

Les dispositions de l'Annexe 1 de l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994, tel que modifié, en matière d'agrément «BENOR ATG» et de placeurs agréés sont applicables aux portes placées ou remplacées après la date de parution au Moniteur Belge de l'Arrêté susmentionné.

Tous les vantaux des blocs-portes RF, portillons RF, etc ... seront équipés d'un dispositif de fermeture automatique en cas d'incendie.

Ce dispositif de fermeture n'est pas demandé pour les vantaux de blocs-portes EI 30 d'accès aux appartements.

Pour les resserrages des conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques, on se rapportera utilement à la Circulaire ministérielle du 15/04/2004 (réf. : IITEC 03/00 1575-02).

Les portes résistantes au feu devront être placées conformément aux conditions de placement sur la base desquelles elles ont obtenu leur classement en matière de résistance au feu.

Elles devront être placées par des installateurs certifiés par un organisme de certification accrédité comme organisme de certification de personne conformément au système BELCENT.

4. Baie de ventilation

Au sommet de chaque cage d'escalier commune intérieure, il sera prévu un exutoire de fumée d'une surface aérodynamique d'ouverture minimum de 1,00 m².

Son dispositif d'ouverture sera pourvu d'une commande manuelle placée au niveau du niveau normal d'évacuation; une commande automatique sera également prévue à partir d'un capteur thermique taré de 70° C.

Pour les commandes, le principe de la sécurité positive sera respecté.

D'une manière générale on se conformera aux principes de la norme belge NBN S 21-208-3.

Cette baie de ventilation est demandée dans les cas suivants :

- le bâtiment comportant un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont chaque niveau a au minimum 2 logements;
- le bâtiment comportant un rez-de-chaussée, 4 niveaux et plus, peu importe le nombre de logements par niveau;
- sur avis technique remis par l'I.I.L.E.

5. Local chaufferie

- Les dispositions de la NBN B61-001 sont d'application pour les chaudières de chauffage central dont la puissance nominale totale installée est supérieure ou égale à 70 kW.
- Les parois intérieures (murs et plafond) du local chaufferie présenteront une EI 120, l'accès intérieur éventuel se fera au moyen d'un bloc-porte présentant un EI₁.60.
- La coupure des alimentations électrique et de combustible se fera de l'extérieur de la chaufferie mais à proximité de la porte d'accès. Les dispositifs de coupure seront situés dans un endroit facilement accessible en tout temps et clairement repéré.
- La chaufferie ne pourra en aucun cas servir de local de dépôt ou de rangement.
- Les dispositions de la NBN B 61-002 sont d'application pour les chaudières de chauffage central dont la puissance nominale totale installée est inférieure à 70 kW.
- Les parois intérieures (murs et plafond) du local chaufferie présenteront une EI 60, l'accès intérieur éventuel se fera au moyen d'un bloc-porte présentant un EI₁.30.
- La coupure des alimentations électrique et de combustible se fera de l'extérieur de la chaufferie mais à proximité de la porte d'accès. Les dispositifs de coupure seront situés dans un endroit facilement accessible en tout temps et clairement repéré.
- La chaufferie ne pourra en aucun cas servir de local de dépôt ou de rangement.
- Pour les chaudières de chauffage central dont la puissance nominale totale installée est inférieure ou égale à 30 kW, les dispositions de la NBN 61-002 sont seules d'application.
- Local de stockage du combustible

Les parois intérieures (murs et plafond) du local de stockage du combustible présenteront un EI 60, l'accès intérieur éventuel se fera par un bloc-porte ou portillon EI₁.30.

Le local de stockage du combustible sera uniquement réservé à cet effet et sera aménagé en forme de cuvette destinée à contenir le combustible en cas de fuite. La cuvette devra pouvoir contenir un volume au moins égal au volume total stockable.

Ce local de stockage du combustible sera directement ventilé vers l'extérieur.

Si le volume total stockable est inférieur à 3.000 Litres, le risque pourra être intégré à celui de la chaufferie, toutefois le réservoir sera entouré d'un cuvelage étanche comme mentionné précédemment.

6. Détection

Les logements seront équipés d'une détection automatique d'incendie de type autonome conformément aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif

à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

7. Extincteurs

Pour pouvoir combattre rapidement et efficacement tout début d'incendie, un extincteur à eau pulvérisée de 6 litres, conforme aux normes de la série NBN EN 3 sera installé à raison d'une unité par niveau de logement.

Les appareils seront fixés au mur, à $\pm 1,00$ m de hauteur, dans des endroits facilement accessibles en tout temps et, si nécessaire, clairement repérés.

Le matériel de lutte contre l'incendie sera contrôlé, une fois l'an, conformément à la NBN S 21-050 par une personne compétente d'une société qualifiée par la maintenance d'extincteurs portatifs.

8. Eclairage de sécurité

Les dégagements, les cages d'escaliers, les sorties et sorties de secours seront équipés d'un éclairage de sécurité suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants. Pour cet éclairage de sécurité, les normes NBN EN 1838, NBN EN 50172 et NBN EN 60-598-2-22 seront d'application.

9. Signalisation

La signalisation par pictogrammes (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie, etc ...), conforme à l'Arrêté Royal du 17 juin 1997 concernant la signalisation de sécurité et de santé au travail, sera de stricte application. Cette signalisation devra être visible et lisible en toutes circonstances.

Les niveaux seront numérotés. Les chiffres seront placés sur les paliers des cages d'escalier.

10. Ascenseur

Les ascenseurs seront réceptionnés et contrôlés suivant les dispositions de l'Arrêté Royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité es ascenseurs.

11. Divers

Sans préjudice de l'application des dispositions légales et réglementaires relative à la prévention incendie, les mesures suivantes (liste non exhaustive) doivent être prises pour limiter la propagation des incendies :

- l'entreposage des meubles, bois, cartons, vieux matelas, des pneus, etc, ... doit être limité;
- le stockage, à l'intérieur du bâtiment, de récipients contenant des liquides et des gaz inflammables et des matières solides légèrement inflammables, est interdit;
- les escaliers et les voies d'évacuation en tout temps et en toutes circonstances, doivent rester libres de tout dépôt.
- dans les voies d'évacuation, dans les cages d'escalier et dans les parties communes des immeubles, les revêtements de parois tels que : les lambris de bois, les lattes en PVC, la frigolite et autres éléments de décoration facilement inflammables, placés horizontalement et/ou verticalement sont interdits. Ils devront être remplacés par des matériaux classés A1 ou A2 suivants les critères de réaction au feu repris à l'Annexe 5 mentionné dans la rubrique «termes techniques».

12. Termes techniques, définitions et méthodes d'évaluation

Les définitions générales sont celles de l'Annexe 1 pour la terminologie et de l'Annexe 5 pour la réaction au feu des matériaux, selon l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 tel que modifié, fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

Chapitre 3 : dispositions particulières pour les permis de location qui concernent les petits logements individuels et collectifs suivant l'arrêté du gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location et le titre II chapitre 1^{er} section 3 du code wallon du logement.

Section 1 : Champs d'application et définitions

- **Article 26** : Nul ne peut mettre en location un logement collectif ou un petit logement individuel sans être titulaire d'un permis de location.

Le permis de location est délivré par le Collège communal après enquête, laquelle s'effectue conforme aux dispositions des sections 2, 3 et 4 du présent chapitre.

La durée de validité du permis de location est de cinq années à dater de sa délivrance

La présente section s'applique aux logements collectifs, aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, ou dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant.

Toutefois, les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes.

- **Article 27** :

- résidence principale : le lieu où le ménage habite effectivement durant la plus grande partie de l'année et, lorsqu'il s'agit d'un étudiant, en outre, le lieu où il habite régulièrement durant ses études et ce nonobstant son domicile éventuel en un autre lieu;
- étudiant : la personne inscrite dans une institution d'enseignement secondaire ou supérieur où elle suit les cours qui constituent son activité principale.
- Est assimilé à un étudiant la personne diplômée de l'enseignement secondaire ou supérieur en période de stage d'attente conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal du 25 novembre 1991 réglementant le chômage;
- permis : le permis de location visé à l'article 10 du Code;
- unité de logement : la partie de bâtiment destinée à l'habitation d'un ménage. S'il s'agit d'un logement collectif, l'unité de logement comporte notamment, une ou plusieurs pièces à l'usage de plusieurs ménages.

Section 2 : Normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée

- **Article 28** :

§ 1^{er}. Pour tout bâtiment comportant au moins un logement visé par la section 3 du chapitre 1^{er} du titre II du Code, les normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée en exécution de l'article 10, 3^o du Code sont les suivantes :

1. Les accès au bâtiment ainsi qu'à chaque unité de logement tombant sous le champ d'application de la section 3 susmentionnée doivent être munis de portes fermant à clef. Le locataire doit être mis en possession des clefs, en double exemplaire, nécessaires en vue d'accéder au bâtiment et aux parties qu'il occupe à titre individuel;
2. L'accès à chaque pièce d'habitation à usage individuel d'un même ménage doit pouvoir se faire sans devoir passer par une pièce d'habitation à usage individuel d'un autre ménage;
3. Tout wc, toute salle d'eau, toute salle de bains doit pouvoir être fermé à clef, sauf s'il s'agit d'un logement individuel et si, en cas de bâtiment comportant plusieurs logements, les locaux dont question ne sont accessibles qu'au ménage occupant ce logement;
4. Des sonnettes individuelles doivent être prévues à l'entrée principale du bâtiment, de façon à ce que chaque ménage puisse être directement appelé;

5. Chaque ménage doit disposer d'une boîte aux lettres fermant à clé à l'exception des logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

§ 2. Pour chaque unité de logement occupée par un étudiant non domicilié, il peut être dérogé aux obligations de disposer d'une sonnette.

Section 3 : Dispositions relatives aux enquêteurs

- **Article 29 :**

Sont habilités à être enquêteurs :

1. Pour le compte de la Ville, les fonctionnaires communaux des niveaux A, B, C et D qui ont une qualification technique en matière de bâtiment et de construction;
2. Les personnes qui ne sont pas fonctionnaires communaux et qui détiennent un diplôme :
 - d'architecte;
 - d'ingénieur civil architecte;
 - d'ingénieur civil en construction;
 - d'ingénieur industriel en construction;
 - d'ingénieur technicien en construction;
 - de géomètre-expert immobilier.

- **Article 30 :**

§ 1^{er}. Sont agréés par le Ministre qui a le logement dans ses attributions au titre d'enquêteur :

1. Pour le compte de la Ville, les fonctionnaires communaux désignés par le Collège communal et repris dans une liste que les Villes transmettent à la Région Wallonne;
2. Les personnes visées à l'article 29, 2^o, qui signalent directement à la Région Wallonne leur volonté d'agir en tant qu'enquêteurs.

§ 2. Préalablement à son agrément, l'enquêteur doit s'engager à ne pas exercer de mission s'il a, soit personnellement, soit par personne interposée, un intérêt quelconque susceptible d'influencer cette mission. L'existence d'un tel intérêt est établie notamment lorsque l'enquêteur :

1. se trouve dans un lien de parenté ou d'alliance jusqu'au quatrième degré inclusivement vis-à-vis soit du bailleur ou du conjoint de ce dernier, soit de toute personne qui exerce pour le compte du bailleur, personne morale de droit privé, un pouvoir de direction ou de gestion soit d'un des occupants;
2. se trouve dans un lien de subordination vis-à-vis soit du bailleur, personne physique ou morale, ou d'un conjoint du bailleur, soit de l'un des occupants ou d'un conjoint des occupants;
3. ou son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement est, lui-même ou par personne interposée, titulaire d'un droit réel sur le logement;
4. ou son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement détient, lui-même ou par personne interposée, un ou plusieurs titres représentant au moins 5 % des droits de vote au sein de l'assemblée générale de toute personne morale bailleur ou titulaire d'un droit réel sur le logement ou exerce, en droit ou en fait, par lui-même ou par personne interposée, un pouvoir de direction ou de gestion au sein d'une telle personne morale;
5. est un architecte qui a participé à la conception de l'immeuble.
6. Si l'enquêteur est architecte, il ne pourra participer ultérieurement à une mission architecturale concernant l'immeuble ayant fait l'objet de l'enquête.

- **Article 31 :**

§ 1^{er}. Ni la Ville, ni l'enquêteur ne peut exiger du bailleur, pour l'accomplissement des tâches visées à l'article 35, alinéa 1^{er}, une rémunération hors T.V.A. qui excède :

1. 125,00 € en cas de logement individuel;
2. 125,00 € à majorer de 25,00 € par pièce d'habitation à usage individuel, en cas de logement collectif.

Ces montants sont rattachés à l'indice des prix à la consommation de septembre 2003 et sont indexés le 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de septembre de l'année précédente.

Le Collège communal est chargé de l'exécution de la présente disposition.

§ 2. Aucune rémunération ne peut être exigée de l'occupant du logement.

- **Article 32** : Le Ministre du Logement procède, par arrêté, au retrait de l'agrément de l'enquêteur lorsque ce dernier :
 1. a perdu une des conditions d'agrément;
 2. n'a pas respecté l'engagement visé à l'article 30, § 2;
 3. a commis une faute professionnelle grave.

L'enquêteur est informé préalablement des griefs retenus contre lui et dispose de la faculté de faire valoir ses explications.

Le retrait de l'agrément est notifié par pli recommandé à l'enquêteur et, s'il y a lieu, à la Ville.

Section 4 : Procédure relative à la délivrance du permis de location

- **Article 33** : Le formulaire relatif à la délivrance du permis, dont le modèle est établi par la Région Wallonne, comporte une déclaration de mise en location, un rapport d'enquête et une attestation de conformité.

Dans les 5 jours de la réception de la demande, la Ville remet au bailleur le formulaire en deux exemplaires.

- **Article 34** : Le bailleur complète dans chaque exemplaire du formulaire les rubriques permettant son identification personnelle ainsi que celle du bâtiment concerné et du logement à visiter.

Le bailleur se met en contact soit avec la Ville, s'il opte pour un enquêteur fonctionnaire communal, soit avec un enquêteur agréé en application de l'article 30, § 1^{er}, 2^o.

Le bailleur et le locataire ne peuvent s'opposer à l'enquête susvisée et aux visites de contrôle.

De commun accord entre l'enquêteur, le bailleur et le ou les occupants éventuels, une date est fixée pour la visite du logement. A défaut, l'enquêteur fixe la date.

La date et l'heure approximative de la visite sont communiquées par écrit au plus tard le 8^e jour précédent le jour de la visite.

Des observations écrites peuvent être déposées par le bailleur et par les occupants en complément de la participation à la visite susmentionnée. Ces observations doivent être réceptionnées par l'enquêteur au plus tard le jour fixé pour la visite. Elles font partie du rapport d'enquête.

- **Article 35** :

§ 1^{er}. Après visite du logement, l'enquêteur complète les deux exemplaires du rapport d'enquête.

Ce rapport comporte, le cas échéant :

1. la liste des manquements aux conditions visées par l'article 10 du Code;
2. la liste des travaux à réaliser.

§ 2. S'il appert de la visite du logement que les conditions fixées par l'article 10 du Code sont

respectées, l'enquêteur établit, en deux exemplaires, l'attestation de conformité qui précise, le cas échéant, les logements ne pouvant être occupés que par des étudiants dont le domicile n'est pas établi dans le logement.

- **Article 36 :**

L'enquêteur conserve un exemplaire du rapport d'enquête et de l'attestation de conformité. Il remet le second exemplaire au bailleur.

Lorsqu'une attestation de conformité a été délivrée, le bailleur transmet à la Ville, sous pli recommandé, l'original du formulaire dûment complété. La Ville conserve ces documents et en transmet copie à la Région Wallonne.

L'enquêteur transmet sans délai à la Ville et à la Région Wallonne copie de chaque rapport d'enquête, à la suite duquel l'attestation de conformité n'a pu être délivrée.

Lorsqu'il souhaite obtenir un permis provisoire, le bailleur transmet sous pli recommandé à la Ville l'original du rapport d'enquête ainsi qu'une copie du bail à rénovation dûment enregistré.

- **Article 37 :**

§ 1^{er}. Dans les 15 jours de la réception des documents visés aux alinéas 2 ou 4 de l'article 36, le Collège communal procède à leur examen et notifie le permis ou son refus.

§ 2. En l'absence de décision dans le délai visé au paragraphe 1^{er}, le bailleur peut notifier à la Ville une mise en demeure.

Le silence de la Ville dans le mois suivant l'expédition de cette mise en demeure est réputé constituer une décision d'octroi.

- **Article 38 :**

§ 1^{er}. Le permis indique notamment :

1. la localisation précise du bâtiment et du logement concerné;
2. le caractère individuel ou collectif et, dans ce dernier cas, la localisation précise de chaque pièce à usage collectif et de chaque pièce à usage d'un seul ménage;
3. le nombre maximum de personnes pouvant habiter effectivement dans chaque unité de logement;
4. le cas échéant, les unités de logement ne pouvant être occupées que par des étudiants non domiciliés dans ce logement;
5. sa durée de validité et le délai imparti pour introduire une demande de renouvellement;
6. que le permis n'équivaut en aucun cas au permis d'urbanisme requis en application de l'article 84 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Le permis provisoire indique en outre les travaux à réaliser et les délais impartis pour les réaliser.

- **Article 39 :** L'octroi ou le refus d'octroi d'un permis, provisoire ou non, est notifié au bailleur, en deux exemplaires.

Un exemplaire est envoyé à la Région Wallonne.

- **Article 40 :** Les articles 33 à 39 sont applicables pour un renouvellement de permis.

- **Article 41 :** Dans les quinze jours de la notification du refus d'octroi du permis, le bailleur peut introduire un recours, adressé par pli recommandé à la Région Wallonne.

Le Ministre du Logement statue dans les quarante-cinq jours francs prenant cours le jour de la réception du recours.

Si le Ministre du Logement n'a pas prononcé l'annulation du refus dans le délai visé à l'alinéa 2, la décision dont recours est confirmée.

Section 5 : Contrôles et sanctions

- **Article 42** : Outre les fonctionnaires et agents de la Région Wallonne désignés en application de l'arrêté du Gouvernement du 3 juin 2004 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie, les enquêteurs visés à l'article 30, § 1er, 1^o peuvent effectuer des visites de contrôle à l'initiative de la Région Wallonne ou de la Ville ou à la suite de plaintes.

- **Article 43** : Toute plainte relative à l'inobservation éventuelle de dispositions prévues par la section 3 du chapitre Ier du titre II du Code peut être déposée par quiconque auprès de la Ville ou auprès de la Région Wallonne. Les plaintes anonymes ne sont pas prises en considération.

- **Article 44** :

§ 1^{er}. Une visite de contrôle du logement concerné est effectuée par un enquêteur de la Ville, en cas de plainte déposée auprès de la Ville, et par un fonctionnaire désigné au sein de la Région Wallonne, en cas de plainte déposée auprès de cette dernière.

Toute plainte adressée à la Ville concernant un logement pour lequel l'attestation de conformité a été établie par un enquêteur de la Ville est transmise sans délai à la Région Wallonne.

§ 2. Le bailleur et le locataire sont informés de la visite et sont invités à être présents, par écrit au plus tard huit jours avant la date de la visite fixée de commun accord entre l'enquêteur, le locataire et le bailleur ou, à défaut, par l'enquêteur.

Le courrier précise l'heure approximative de la visite.

Des observations écrites peuvent être déposées par le bailleur et le locataire en lieu et place ou en complément de la participation à la visite susmentionnée. Ces observations doivent être réceptionnées par l'enquêteur au plus tard le jour fixé pour la visite.

- **Article 45** : A l'issue de chaque visite de contrôle, un rapport est dressé en trois exemplaires destinés respectivement au bailleur, à la Ville et à la Région Wallonne.

Le locataire du logement visé par la visite de contrôle est informé des éléments du rapport d'enquête relatifs à l'unité de logement qu'il occupe.

Les notifications du rapport d'enquête et des données concernant le locataire sont réalisées, selon le cas, par la Ville ou par la Région Wallonne.

Le logement ne respectant pas les conditions fixées en vertu de l'article 10 du Code et soumis à un bail à rénovation peut faire l'objet d'un permis de location provisoire dont la durée est fixée par le Collège communal, sans jamais pouvoir excéder cinq années.

Dans ce cas, le rapport d'enquête préalable à la délivrance du permis doit faire état des travaux à réaliser.

Le Collège communal prend sa décision sur la base notamment de la constatation que le bail à rénovation rencontre les manquements mis en évidence dans le rapport d'enquête accompagnant la déclaration de mise en location.

Le permis provisoire détermine une échéance pour chaque type de travaux à réaliser.

- **Article 46** : Les sanctions administratives et pénales sont portées par le Titre IV du Code.

Le retrait du permis de location est prononcé par le Collège communal en application de l'article 13 du Code.

Les infractions sont consignées dans un constat transmis par les agents de l'administration désignés par le collège communal de la Ville où est situé le logement, et, en cas d'inaction du collège, par le Gouvernement, au fonctionnaire délégué par le Gouvernement et au ministère public.

- **Article 47** : La mise en demeure visée au 1^{er} alinéa de l'article 13 du Code est transmise sans délai au bailleur. Copie en est transmise au locataire ainsi qu'à la Région Wallonne ou à la Ville selon le cas.

En cas d'inaction du bailleur dans un délai de vingt jours à dater de l'expiration de la mise en demeure visée à l'alinéa 1er, le Collège communal, ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai de trente jours, le Gouvernement, peut retirer le permis de location et, lorsque les manquements constatés le requièrent, le Bourgmestre ou le Gouvernement peut prononcer l'interdiction d'occuper le logement.

- **Article 48** : Le retrait de permis, provisoire ou non, visé à l'alinéa 2 de l'article 13 du Code est notifié en un exemplaire certifié conforme au bailleur. Copie en est également transmise au locataire et, selon le cas, à la Région Wallonne ou à la Ville.

Le retrait de permis indique la localisation précise du logement concerné et la date d'octroi du permis retiré.

Chapitre 4 : enquête en matière de non-respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie pour les logements autres que ceux soumis à permis de location

Titre 1 : enquête réalisée à la demande

Section 1 : De l'origine des enquêtes en matière de non-respect des critères de salubrité des logements et la présence de détecteurs d'incendie.

- **Article 49** :

§ 1^{er}. Les enquêtes destinées à rechercher et constater le non-respect des critères de salubrité des logements et la présence de détecteurs d'incendie et pour constater le caractère adapté, adaptable ou accessible du logement, sont réalisées à la demande.

§ 2. La demande doit être adressée à la Ville où se situe le logement concerné.

§ 3. Pour être recevable, la demande doit être déposée par écrit et signée :

- soit par le titulaire de droits réels sur le logement mis en cause;
- soit par l'occupant du logement.

Section 2 : De la procédure d'enquête

- **Article 50** : Sans préjudice des cas visés aux alinéas 4 et 5 de l'article 5 du Code, les personnes concernées sont informées de l'enquête par écrit au plus tard huit jours avant la date de la visite fixée par l'enquêteur et sont invitées à être présentes lors de la visite du logement.

Le courrier précise l'heure approximative de la visite.

- **Article 51** : Des observations écrites peuvent être déposées par les personnes concernées en lieu et place ou en complément de la participation à la visite susmentionnée. Ces observations doivent être réceptionnées par l'enquêteur au plus tard le jour fixé pour la visite.
- **Article 52** : Le respect des critères de salubrité et la présence de détecteurs d'incendie sont évalués par rapport à une grille d'évaluation dont le modèle est arrêté par le Ministre du logement.
- **Article 53** : L'évaluation réalisée conformément à l'article 52 donne lieu à un rapport l'enquêteur comprenant les constats et un avis sur l'état du logement en référence aux définitions de l'article 2 : logement salubre, améliorabile, non améliorabile, inhabitable, adapté, accessible, adaptable, surpeuplé.

Ce rapport dressé par l'enquêteur est transmis au Bourgmestre.

Section 3 : De la procédure devant le Bourgmestre

- **Article 54** : Le Bourgmestre ou son délégué informe, par courrier, les personnes concernées de la décision qu'il compte adopter ainsi que du contenu du rapport visé à l'article 53 et de la possibilité

d'être entendues.

Le procès-verbal, auquel sont jointes d'éventuelles observations, est signé le jour de l'audition par le Bourgmestre ou son délégué et la personne entendue.

La personne concernée est entendue en dehors de la présence des autres personnes concernées et peut se faire assister par la personne de son choix.

- **Article 55** : Le Bourgmestre statue sur le rapport d'enquête après avoir procédé aux auditions susmentionnées.

Sa décision est motivée et tient compte des éventuelles observations transmises conformément à l'article 51.

Le Bourgmestre notifie sa décision aux parties concernées.

Le Bourgmestre transmet à la Région Wallonne la copie de sa décision.

- **Article 56** : Le propriétaire est tenu d'obtempérer, dans le délai prescrit, aux conditions de salubrité ou de sécurité imposées par le Bourgmestre en application du présent règlement.

A l'échéance dudit délai, et à défaut par le propriétaire d'avoir apporté la preuve de la bonne et entière exécution des mesures prescrites, le bourgmestre pourra ordonner toute mesure qu'il jugera utile, et notamment déclarer inhabitable l'immeuble ou le logement. L'article 54 est d'application.

Section 4 : De la procédure de recours contre la décision du Bourgmestre visée à l'article 55.

- **Article 57** : Tout titulaire de droits réels sur le logement concerné et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur et l'occupant éventuel peuvent adresser un recours auprès du Gouvernement, par pli recommandé à la poste, contre la décision du Bourgmestre. Le recours est introduit dans un délai de quinze jours prenant cours le jour où le demandeur a eu connaissance de la décision du Bourgmestre. Le recours est, sauf cas d'urgence impérieuse, suspensif.

Si dans un délai de quarante-cinq jours prenant cours le jour de la réception du recours, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation des décisions querellées, le recours est réputé non fondé.

Le Ministre du Logement statue après qu'éventuellement, un fonctionnaire de la Région Wallonne ait procédé à une nouvelle enquête sur le ou les logements concernés.

Section 5 : Contrôles et sanctions

- **Article 58** : Le contrôle de l'exécution de la décision du Bourgmestre est assurée par l'enquêteur communal agréé par le Ministre du Logement.
- **Article 59** : Les sanctions administratives et pénales sont portées par le Titre IV du Code.

L'interdiction d'accès ou d'occupation de logements mis en location en violation des dispositions du présent règlement est prononcée par le Bourgmestre dans le respect des principes généraux du droit administratif.

- **Article 59bis** : Le fonctionnaire de l'administration que le Gouvernement désigne peut imposer une amende administrative selon les modalités fixées à l'article 200bis du Code, au bailleur qui loue un logement dont les occupants sont expulsés par le Bourgmestre suite à une interdiction d'occupation prise par le Bourgmestre, le Collège communal ou le Gouvernement.

- **Article 60** :

§1. Il est interdit à quiconque d'occuper ou d'autoriser l'occupation de l'immeuble ou du logement déclaré inhabitable par arrêté du Bourgmestre.

§2. Le Bourgmestre pourra ordonner l'évacuation immédiate de l'immeuble ou du logement déclaré inhabitable.

§3. Il sera apposé sur la façade ou la porte principale de l'immeuble ou du logement déclaré inhabitable, un écriteau portant ces mots «Maison interdite (ou logement interdit) pour cause d'insalubrité». Il sera dressé un procès-verbal de cette apposition d'écriteau.

§4. L'interdiction pourra être levée s'il est reconnu que les travaux d'amélioration exécutés par les intéressés ont eu pour conséquence de détruire les causes qui compromettent la santé ou la sécurité publiques.

Titre 2 : enquête réalisée à l'initiative de la Ville

Section 1 : De l'origine des enquêtes en matière de non-respect des critères de salubrité des logements et la présence de détecteurs d'incendie.

- **Article 61** : Les enquêtes destinées à rechercher et constater le non-respect des critères de salubrité des logements et la présence de détecteurs d'incendie sont réalisées d'initiative notamment à la suite de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou sur base d'un rapport de police requérant une enquête de salubrité d'un logement.
- **Article 62** : Les sections 2 à 5 du Titre 1 du présent chapitre sont d'application.

Chapitre 4bis : Expulsion.

- **Article 62bis** : Lorsque le Bourgmestre procède à l'expulsion de l'occupant d'un logement dont l'interdiction d'occupation a été prononcée conformément aux dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable ses obligations de relogement sont réglées conformément aux dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Chapitre 5 : entree en vigueur du présent règlement.

- **Article 63** : Les chapitres I, II et IV entrent en vigueur le 1^{er} octobre 2009.
- **Article 64** : Le Chapitre III entre en vigueur le 1^{er} janvier 2010.

