

## RÈGLEMENTATION EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIVE AUX EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS "EN LOCATION"

Par Catherine Culot

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026, de nouvelles règles ainsi que des modifications afférentes aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et équipement des habitations «en location» entrent en vigueur. Pour une meilleure lisibilité, le texte présenté ci-dessous a été organisé et mis en page de manière différente que celui de l'ordonnance.

Source : *l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2023 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements*, Moniteur belge du 12 janvier 2024.



## CHAMP D'APPLICATION

Tout bien d'habitation mis en location, proposé à la location, donné en location ou mis à disposition en occupation précaire ou à titre gratuit doit être conforme aux normes minimales d'habitabilité précisées ci-dessous.

## EXCEPTIONS AU CHAMP D'APPLICATION

- les hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 ;
- les biens meubles utilisés comme habitation : les yourtes, les caravanes « en habitat permanent », les motor-homes, les péniches des tenants de l'habitat fluvial ;
- les occupations temporaires à finalité sociale comme les logements de transit ;
- les conventions d'occupation entre un vendeur et son acquéreur dans l'attente de la passation de l'acte ;
- les occupations sans titre ni droit, les squats.

## DÉFINITIONS

**Code** : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

**Service d'Inspection régionale du Logement** : la Direction de l'Inspection régionale du Logement créée, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, par l'article 6 du Code ;

**Locaux habitables** : les pièces et espaces du logement destinés aux besoins essentiels de la vie quotidienne, à savoir le sommeil, la préparation et la prise des repas et le séjour ;

**Logement collectif** : le logement destiné à l'habitation d'un ménage qui dispose d'un ou plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et également, de manière conjointe avec d'autres ménages, d'un ou plusieurs espaces communs collectifs destinés à la préparation des repas, au séjour ou à la toilette, à l'exclusion des logements de ce type dont les normes relatives aux bâtiments sont réglées par une autre législation particulière ;

**Le Ministre** : le Ministre ou Secrétaire d'Etat qui a le Logement dans ses attributions ;

**Logement étudiant** : petit logement individuel ou logement collectif dont la vocation principale est le logement d'étudiants et qui, s'il est mis en location, entre dans le champ d'application du bail de logement étudiant.

## COMMENT EST JUGÉ LE RESPECT DES EXIGENCES MINIMALES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'ÉQUIPEMENT ?

Au moyen d'une grille d'évaluation établie par le Ministre. Cette grille est remise à tout personne sur simple demande introduite auprès du Service de l'Inspection régionale du Logement.

## EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES EN SÉCURITÉ, SALUBRITÉ ET ÉQUIPEMENT

L'exigence de sécurité élémentaire comprend les normes minimales relatives à l'état constructif du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les garde-corps.

## ÉTAT CONSTRUCTIF DU BÂTIMENT

Le bâtiment doit permettre d'habiter en sécurité dans le logement et de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords.

Cette exigence est jugée par rapport aux éléments suivants :

- 1° les fondations ;
- 2° les maçonneries ;
- 3° les éléments structurels, tels que les poutres, colonnes et charpentes ;
- 4° les toitures et accessoires ;
- 5° les planchers bruts, en ce compris les balcons et terrasses ;
- 6° les escaliers ;
- 7° les cheminées ;
- 8° les menuiseries intérieures et extérieures ainsi que leurs éventuels parties vitrées ;
- 9° les éléments de façade (murs acrotères, seuils, linteaux, bandeaux, consoles, auvents, ...) dans leur fonction structurelle et de protection contre les intempéries ;
- 10° les éléments de construction suivants, qu'ils aient une vocation structurelle, de finition ou d'usage :
  - les revêtements de sols intérieurs et extérieurs et leurs finitions ;
  - les plafonds, structure portante, finitions et accessoires ;
  - les murs et cloisons, matériaux constitutifs et de recouvrement, finitions et accessoires ;
  - les garde-corps et mains-courantes ;
  - les mezzanines et leurs accessoires ;
  - les éléments de mobilier intégrés.

**ÉLECTRICITÉ**

Les installations électriques de l'immeuble doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de conformité de l'installation électrique du logement par un organisme agréé par les autorités compétentes.

**GAZ**

Les installations de distribution de gaz de l'immeuble, ainsi que les appareils qui y sont raccordés, doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de conformité par un organisme agréé par les autorités compétentes.

En toute hypothèse, les chauffe-eaux au gaz ne disposant pas d'une évacuation de gaz brûlés vers l'extérieur sont interdits.

Les appareils au gaz de type B, puisant leur air comburant dans leur local d'installation, sont interdits dans les chambres à coucher.

Les appareils au gaz de type B installés dans les autres locaux du logement peuvent être maintenus pour autant que leur amenée d'air et leur évacuation des produits de combustion soient conformes aux normes en vigueur.

Les appareils qui ne peuvent être maintenus en vertu de ce qui précède ne peuvent pas être mis en conformité. Ils doivent être démontés, évacués du logement et être remplacés par des dispositifs autorisés et conformes aux normes en vigueur.

Que le compteur soit commun à plusieurs logements ou privatif, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de coupure de l'installation de gaz doit être assuré.

**CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE**

Les installations doivent être conformes aux normes en vigueur et être maintenues en bon état d'entretien, de manière à garantir un fonctionnement sûr, aussi bien dans le logement lui-même, que dans les communs et les abords.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer de la dangerosité de l'installation, cette installation doit faire l'objet d'une attestation de conformité par un organisme agréé par les autorités compétentes ou, pour les appareils, d'une attestation de contrôle périodique PEB.

**ESCALIERS, PALIERS, BALCONS, BAIES DE FENÊTRE, MEZZANINES**

Toute surface horizontale de plancher accessible à des personnes, jouxtant un dénivelé de plus d'1m, doit être équipée d'un garde-corps stable et solide permettant de prévenir une chute fortuite. Sans préjudice d'autres normes en vigueur, la hauteur du garde-corps est réputée suffisante lorsqu'elle atteint 1 m.

**L'EXIGENCE DE SALUBRITÉ ÉLÉMENTAIRE COMPREND DES NORMES MINIMALES RELATIVES À L'HUMIDITÉ, AUX PARASITES, À L'ÉCLAIRAGE ET À LA VENTILATION ET AUX ÉGOUTS.**

**L'ABSENCE D'HUMIDITÉ**

Le logement ne peut pas être affecté d'une humidité permanente qui occasionne des détériorations visibles sur les parois, consistant en des taches, écoulements, boursouflures et ne pas être affecté par la présence de champignons.

L'exigence de salubrité élémentaire n'est pas respectée dans les cas suivants :

1° s'il existe des infiltrations résultant soit d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures, soit d'un défaut d'étanchéité des installations sanitaires, d'évacuation d'eau pluviale, ou de chauffage du logement lui-même ou d'un autre logement ;

2° s'il existe une humidité ascensionnelle dans les murs ou les sols ;

3° s'il existe une condensation, résultant de la conformation du bâtiment dans les conditions normales d'utilisation, c'est-à-dire lorsque l'occupation du logement n'est pas excessive en termes de densité d'occupation, lorsque la production d'humidité est adaptée à l'affectation des locaux et fait l'objet des mesures de ventilation pour en assurer l'évacuation.

**L'ABSENCE DE PARASITES**

Le logement, les communs et les abords ne doivent pas présenter d'attaques par les champignons, parasites, insectes, volatiles ou rongeurs, dangereux ou nuisibles pour la santé des habitants.

La présence des champignons, parasites, insectes, volatiles ou rongeurs doit résulter directement de l'état de l'immeuble et doit être évaluée dans des conditions normales d'utilisation du logement, des communs et des abords.

**L'ÉCLAIRAGE**

1° Les chambres à coucher, et les pièces destinées au séjour et à la prise des repas doivent disposer d'un éclairage naturel assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, équipée d'un vitrage, qui permet de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel ;

2° cet éclairage est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre est égale ou supérieure à 1/12 de la surface du plancher. Pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre de l'une des pièces en façade est égale ou supérieure à 1/10 de la surface du plancher des deux pièces considérées.

Pour les chambres à coucher dont le plancher est situé sous le niveau du terrain adjacent, il est réputé suffisant lorsque la surface de la fenêtre ou de la partie de celle-ci située au-dessus du niveau du terrain adjacent est supérieure ou égale à 1/10 de la surface du plancher.

**LA VENTILATION**

Les locaux habitables du logement ainsi que les salles de bain, salles de douche, WC doivent disposer d'une ventilation de base, réalisée :

1° soit, par une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur ;  
2° soit, par une évacuation de l'air vicié réalisée par un orifice donnant sur l'air extérieur ou sur conduit en contact avec l'air extérieur.

L'orifice est pourvu d'une grille ou d'un mécanisme de réglage de débit. Si l'orifice donne directement sur l'air extérieur, la grille ou le mécanisme de réglage de débit doit être obturable ;  
3° soit, par 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 ;

4° soit, par une ventilation mécanique contrôlée (ou VMC) extrayant l'air vicié d'un ou plusieurs locaux par le biais de conduites de ventilation menant à l'extérieur sous l'action d'un moteur déporté.

Dans les cas visés aux 2°, 3° et 4°, l'exigence de salubrité est considérée être remplie si le débit de ventilation nominal minimum est de 75 m<sup>3</sup>/heure pour un living, de 50m<sup>3</sup>/heure pour une cuisine, pour une salle de douche ou salle de bain, de 25 m<sup>3</sup>/heure pour une chambre à coupler, et pour un WC . L'apport d'air frais, équivalent au débit de l'air évacué, doit être assuré.

Quel que soit le système de ventilation utilisé, le débouché extérieur de l'orifice ou du conduit de ventilation doit être pourvu d'une grille offrant une protection contre les parasites et, s'il pointe vers le ciel, une protection contre les intempéries.

Tout dispositif de ventilation de base doit pouvoir être utilisé de manière continue sans induire de risque d'intrusion dans le logement.

En toute hypothèse, la hotte de la cuisine n'est pas considérée comme un dispositif de ventilation de base du local.

Il peut être dérogé à l'exigence de ventilation pour la pièce centrale d'une enfilade de pièces, à condition que cette pièce soit séparée d'une pièce munie d'une fenêtre ouvrante sur l'air extérieur par une baie équipée d'au moins une porte ouvrante, et pour autant que ni la pièce centrale ni la pièce adjacente munie d'une fenêtre ouvrante sur l'air extérieur ne soit une salle de bain, une salle de douche, un WC et que la pièce centrale ne soit pas une cuisine.

**LES CHÂSSIS**

Les châssis des fenêtres assurant l'éclairage et la ventilation du logement doivent être en bon état et permettre une ouverture et une fermeture aisée, ainsi qu'une bonne étanchéité à l'eau en position fermée ; leur vitrage doit être en bon état. Les resserrages intérieurs et extérieurs autour des châssis doivent être complets et étanches à l'eau.

### **L'EXIGENCE DE SÉCURITÉ ÉLÉMENTAIRE PORTANT SUR LES ÉGOUTS**

L'immeuble doit comporter un système d'évacuation des eaux usées, des eaux vannes et des eaux pluviales : soit conduisant ces eaux à l'égout public, dans le respect des normes et règlements en vigueur ; soit assurant une épuration de ces eaux et une dispersion conforme aux normes et règlements en vigueur.

L'ensemble de ces canalisations, dispositifs de stockage ou de visite, en ce compris le branchement à l'égout public, doivent être maintenus en bon état et assurer un fonctionnement sûr, étanche, étanche et sans odeurs permanentes et incompatibles avec une jouissance normale du bien aussi bien dans le logement lui-même, que dans les communs et les abords.

### **L'EXIGENCE DE SALUBRITÉ ÉLÉMENTAIRE COMPREND ÉGALEMENT DES EXIGENCES MINIMALES RELATIVES À LA CONFIGURATION DU LOGEMENT QUANT À SA SURFACE MINIMALE, LA HAUTEUR DE SES PIÈCES ET SON ACCÈS.**

#### **UNE SURFACE MINIMALE**

Le logement doit présenter une surface minimale, exprimée en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail, et fixée comme suit :

- une surface minimale de 18 m<sup>2</sup> pour une personne ;
- une s. m. de 28 m<sup>2</sup> pour 2 p. ;
- une s. m. de 38 m<sup>2</sup> pour 3 p. ;
- une s. m. de 48 m<sup>2</sup> pour 4 p. ;
- une s. m. de 58 m<sup>2</sup> pour 5 p. ;
- au-delà de 5 p., cette surface minimale est augmentée de 10 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.

Cette surface minimale est ramenée à 12 m<sup>2</sup> pour une personne et à 18 m<sup>2</sup> pour deux personnes pour les logements meublés et les logements d'étudiants.

Les locaux habitables doivent occuper une surface équivalente à au moins 70 % de cette surface minimale.

Pour le calcul de la surface minimale, sont comptabilisées les surfaces au sol des locaux situés à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur sous plafond horizontal de 2,1 m minimum, ainsi que les surfaces des locaux sous un plafond en pente ou sous un pan de toiture en pente disposant de 1,5m minimum de hauteur libre sous la pente.

Pour les logements collectifs, les pièces communes sont comptabilisées dans la surface de logement au prorata du nombre maximum des habitants de l'immeuble utilisant ces pièces communes.

#### **UNE HAUTEUR SOUS PLAFOND HORIZONTAL**

Le logement doit présenter une hauteur sous plafond horizontal suffisante permettant son occupation sans risque.

Cette hauteur est réputée suffisante lorsqu'elle est égale ou supérieure à 2,3 m pour les pièces de séjour, et à, 2,1m pour les autres locaux habitables, salles de bain, salles de douche et WC.

Les locaux habitables situés sous un plafond en pente ou un pan de toiture ou sous une volée d'escaliers sont réputés conformes lorsqu'ils présentent une hauteur libre de 2,1 m minimum sur une surface au sol de minimum 10 m<sup>2</sup> pour les pièces de séjour ou de 4 m<sup>2</sup> pour les autres locaux habitables, à la condition que cette configuration ne nuise pas à l'utilisation normale de la pièce.

Les salles de bain, les salles de douche et WC situés sous un plafond en pente ou un pan de toiture en pente ou sous une volée d'escaliers sont réputés conformes lorsqu'ils présentent une hauteur libre de 2,1 m minimum sur la moitié de leur surface, à la condition que cette proportion ne nuise pas à l'utilisation normale de la pièce. Pour le calcul de la surface de la pièce, est comptabilisée la surface disposant de 1,5 m minimum de hauteur libre sous la pente.

#### **UN ACCÈS ET UNE ÉVACUATION**

La circulation dans les couloirs et escaliers communs et privatifs doit permettre un accès aisé au logement et une évacuation rapide des lieux en cas d'urgence.

Les exigences minimales suivantes doivent être respectées :

1° le logement doit être accessible, soit directement depuis l'extérieur, soit par une cage d'escaliers ou un couloir commun à plusieurs logements.

Il peut être dérogé à cette norme lorsque le logement est accessible par un local affecté à une autre fonction que le logement, pour autant que l'accès au logement soit garanti en permanence pour les habitants et leurs visiteurs.

2° les parties communes des logements collectifs doivent être accessibles par l'extérieur, une cage d'escaliers ou un couloir commun.

3° Les couloirs communs, escaliers et les portes d'entrée donnant accès au bien loué et à l'immeuble dans lequel il est situé doivent permettre un accès aisément au logement et une évacuation rapide en cas d'urgence.

Sans préjudice de normes plus sévères éventuellement imposées pour l'immeuble par les services de prévention incendie, cette exigence est réputée atteinte lorsque les éléments présentent une largeur libre minimale de 80 cm et une hauteur minimale de 2 m.

Cette largeur utile est ramenée à 70 cm pour les volées d'escaliers.

L'usage privatif du logement doit être garanti par des portes munies d'une serrure en état de fonctionnement pour toutes les pièces privatives accessibles depuis l'extérieur ou les locaux communs, ainsi que pour la porte d'entrée de l'immeuble.

4° La circulation dans et entre les différentes pièces privatives du logement et dans les escaliers privatifs doit être aisée, sécurisée et permettre une évacuation rapide des lieux en cas d'urgence.

Sans préjudice de normes plus sévères éventuellement imposées pour le logement par les services de prévention incendie, cette exigence est réputée atteinte lorsque les baies ou les passages entre les différentes pièces du logement présentent une largeur libre minimale de 70 cm et une hauteur libre de 2 m.

5° Les couloirs, escaliers, paliers et locaux techniques communs, y compris en sous-sol, doivent être équipés d'un éclairage artificiel suffisant permettant de s'y déplacer sans risque.

**L'EXIGENCE D'ÉQUIPEMENT ÉLÉMENTAIRE COMPREND DES NORMES MINIMALES RELATIVES À L'EAU FROIDE, À L'EAU CHAUDE, AUX INSTALLATIONS SANITAIRES, À L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE, AU CHAUFFAGE, AU PRÉ-ÉQUIPEMENT REQUIS PERMETTANT L'INSTALLATION D'ÉQUIPEMENT DE CUISSON DES ALIMENTS, À LA SONNETTE ET À LA BOÎTE AUX LETTRES.**

#### EAU FROIDE

Le logement doit disposer de points d'eau de distribution privatifs en bon état situés à l'intérieur du bien loué, et qui alimentent au minimum :

- 1° un évier dans la pièce utilisée comme cuisine ;
- 2° la baignoire ou la douche dont il est question à la partie 3.3. intitulée « Baignoire ou douche.

Ces points de puisage sont munis d'un siphon et raccordés à un système d'évacuation des eaux usées.

Par dérogation, dans les logements collectifs, les points de puisage d'eau froide de distribution peuvent être communs (et non privatifs). Dans l'hypothèse d'une cuisine commune, le point d'eau froide de distribution qui s'y trouve est limité à l'usage de huit personnes. Le nombre d'utilisateurs s'apprécie en fonction du nombre maximal d'occupants prévu par chacun des contrats de bail ou, à défaut, en fonction de la situation de fait.

Pour les logements qui disposent d'un compteur d'eau individuel, l'accès permettant à ce compteur d'eau doit être assuré.

#### EAU CHAUDE

Le logement doit disposer de points de puisage d'eau chaude sanitaire situé à l'intérieur du bien loué. Ces points de puisage doivent alimenter au minimum :

- 1° un évier dans la pièce utilisée comme cuisine ;
- 2° la baignoire ou la douche dont il est question à la partie 3.3. intitulée « Baignoire ou douche ».

Ces points de puisage sont munis d'un siphon et raccordés à un système d'évacuation des eaux usées.

Ils sont reliés à une installation de production et de distribution d'eau chaude sanitaire.

Par dérogation à cette disposition, dans les logements collectifs, les points de puisage d'eau chaude peuvent être communs.

Dans l'hypothèse d'une cuisine commune, le point d'eau chaude qui s'y trouve est limité à l'usage de huit personnes. Le nombre d'utilisateurs s'apprécie en fonction du nombre maximal d'occupants prévu par chacun des contrats de bail ou, à défaut, en fonction de la situation de fait.

#### BAIGNOIRE OU DOUCHE

Le logement doit disposer d'une baignoire ou d'une douche située à l'intérieur du bien loué. Cet équipement muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées est relié à une installation de production et de distribution d'eau chaude sanitaire.

La douche et la baignoire sont équipées de leurs accessoires élémentaires, dont une robinetterie adaptée et en bon état, de protections périphériques résistant aux aspersions et écoulements et écoulements d'eau, dans l'hypothèse d'un usage normal de ces équipements.

Dans les logements collectifs, dans l'hypothèse d'une baignoire ou d'une douche commune, celle-ci doit être située dans une salle de bain ou une salle de douche accessible en permanence, pouvant être verrouillée de l'intérieur et réservée à l'usage de six personnes au maximum. Le nombre d'utilisateurs s'apprécie en fonction du nombre maximal d'occupants prévu par chacun des contrats de bail ou, à défaut, en fonction de la situation de fait.

#### INSTALLATIONS SANITAIRES

Le logement doit disposer d'un WC privatif, raccordé à une installation d'évacuation des eaux et muni d'un mécanisme de chasse alimentée en eau courante et disposant d'une vanne de fermeture, située à l'intérieur du bien loué, dans un local réservé à cet usage, ou dans une salle de douche ou une salle de bain.

Les logements collectifs doivent disposer d'un WC, qui peut être commun, et doit être situé dans un local réservé à cet usage, accessible en permanence et pouvant être verrouillé de l'intérieur. Dans une telle hypothèse, le WC commun est réservé à l'usage de six personnes au maximum. Le nombre d'utilisateurs s'apprécie en fonction du nombre maximal d'occupants prévu par chacun des contrats de bail ou, à défaut, en fonction de la situation de fait.

#### INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Le logement doit être équipé d'une installation électrique comprenant au moins un point lumineux commandé par un commutateur dans chacune des pièces, ainsi qu'une prise de courant dans chacun des locaux habitables. En outre, le logement doit disposer d'une prise de courant supplémentaire dans la pièce utilisée comme cuisine, protégée par un disjoncteur de 16 ampères.

La prise électrique présente dans chaque local habitable vient en complément des prises rendues nécessaires par l'utilisation d'appareils nécessitant une prise réservée (machine à lessiver, séchoir, chaudière, four, taque, cuisinière électrique, appareils de chauffage, ...)

Le logement doit disposer d'un compteur individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie. Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

En toute hypothèse, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de protection de l'installation électrique doit être assuré.

#### CHAUFFAGE

Les locaux habitables, les salles de bain et salles de douche doivent disposer :

1° soit, d'un corps de chauffe ou d'une surface chauffante de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central ;

2° soit, d'un appareil de chauffage électrique fixé au mur, alimenté par un circuit électrique de puissance suffisante, repéré comme tel dans le tableau divisionnaire du logement. Dans cette hypothèse, cette alimentation électrique vient en complément de l'équipement électrique minimal décrit à la partie 3.5. intitulée « Installation électrique » ;

3° soit d'un système contrôlé à circulation d'air chaud.

Ces dispositifs doivent permettre le chauffage de tout le logement à une température suffisante.

Lorsque l'enquête menée par le Service de l'Inspection régionale du Logement permet de présumer du mauvais fonctionnement d'une chaudière de chauffage central, cet appareil doit faire l'objet d'une attestation de contrôle périodique PEB.

Par dérogation, les pièces de moins de 4 m<sup>2</sup> de surface au sol et les pièces enclavées au centre d'un logement, sans fenêtre donnant sur l'air extérieur, peuvent être dépourvues d'installations de chauffage pour autant qu'elles puissent être chauffées à une température suffisante par les pièces adjacentes.

#### PRÉ-ÉQUIPEMENT REQUIS POUR PERMETTRE L'INSTALLATION D'ÉQUIPEMENTS DE CUISSON DES ALIMENTS

Le logement doit comporter, dans la pièce faisant office de cuisine, l'ensemble des équipements requis, c'est-à-dire une alimentation de gaz ou une alimentation électrique de puissance suffisante permettant l'installation d'une taque ou d'une cuisinière pour cuire les aliments.

Dans l'hypothèse où la pièce destinée à la préparation des aliments est pourvue du mobilier fixé destiné à recevoir une taque de cuisson encastrée, cet appareil doit être installé dans la cuisine et être en bon état de fonctionnement.

Dans l'hypothèse d'une alimentation électrique, que l'appareil soit présent ou non, celle-ci vient en complément de l'équipement électrique minimal décrit au point 3.5. intitulé « Installation électrique ».

Les logements collectifs doivent disposer d'un équipement permettant la cuisson des aliments, qui peut être commun. Dans cette hypothèse, un appareil électroménager adéquat, en bon état de fonctionnement, doit être installé dans la cuisine commune accessible en permanence.

Dans l'hypothèse d'une table de cuisson à quatre foyers, celle-ci est limitée à l'usage de huit personnes. Le nombre d'utilisateurs s'apprécie en fonction du nombre maximal d'occupants prévu par chacun des contrats de bail ou, à défaut, en fonction de la situation de fait.

#### SONNETTE INDIVIDUELLE

Chaque logement doit disposer d'une sonnette individuelle en bon état de fonctionnement.

Les installations existantes de parlophonie et les gâches électriques permettant l'ouverture d'une porte d'immeuble à distance doivent être en bon état de fonctionnement.

#### BOÎTE AUX LETTRES PRIVATIVE

Chaque logement doit disposer d'une boîte aux lettres privative en bon état et qui ferme à clé. La boîte aux lettres doit être située dans un endroit librement accessible, et ce, tous les jours ouvrables de six heures du matin à neuf heures du soir. (1)

(1) Le placement d'une boîte aux lettres destinée à chaque ménage a été rendue obligatoire par l'arrêté du G. de la R. de BXL-C. du 17 mars 2023, M.B. du 21.08.2023.