

18.01.99/A/

SEANCE DU 18 JANVIER 1999

ORDONNANCE DE POLICE

Le conseil communal,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 117, alinéa 1^{er}, 119 alinéa 1^{er} et 135, paragraphe 2 ;

Considérant que, aux termes de l'article 135, par 2, alinéa 1^{er} de la nouvelle loi communale, les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la salubrité publique.

Considérant que, dans le cadre de cette mission, il est impératif que les communes veillent à ce que :

- les logements insalubres non améliorables cessent, sans attendre, d'être habités,
- les logements insalubres améliorables cessent d'être habités si les travaux d'assainissement nécessaires ne sont pas exécutés,
- les logements insalubres par surpeuplement cessent d'être habités si le surpeuplement perdure,

Considérant que les objectifs mentionnés à l'alinéa qui précède ne peuvent être atteints sans que soient fixés, d'une manière générale, des critères, néanmoins précis, concernant objectivement et de près la réalité de l'insalubrité,

Sur proposition du Collège des bourgmestre et échevins,

Après en avoir délibéré,

Par 17 voix pour, 0 contre et 0 abstentions,

Ordonne:

Article 1^{er}. - Pour l'application de la présente ordonnance de police, il y a lieu d'entendre, notamment par:

- 1° immeuble: tout bâtiment fixe abrité;
- 2° ménage: soit la personne vivant seule, soit l'ensemble des personnes qui, unies ou non par des liens familiaux, ont une vie commune au niveau notamment de la gestion budgétaire ou de la consommation alimentaire;
- 3° logement: l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ou utilisé à cette fin;
- 4° logement individuel: le logement conçu ou utilisé de manière telle qu'un seul ménage y exerce les trois fonctions - cuisine, séjour, chambre à coucher - sans utiliser aucun des locaux collectifs même sanitaires éventuellement présents dans l'immeuble ;
- 5° logement collectif non meublé: le logement où des ménages occupent certains locaux à titre individuel, et en tous cas leurs chambres à coucher, et utilisent un ou plusieurs autres locaux à titre collectif.
- 6° pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher ;

Article 2. - Est considéré notamment comme logement insalubre, le logement qui, par son état physique ou sa conception, présente un ou plusieurs défauts, réversibles ou non, propres à compromettre la sécurité, la santé physique ou le confort minimum de ses occupants, ou qui menace la sécurité publique.

Article 3:- Est considéré notamment comme logement insalubre non améliorable, le logement qui présente :

une instabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante du logement et plus précisément:

- les défauts ou insuffisances au niveau des fondations;
- les dévers ou bombements vers l'extérieur d'ouvrages verticaux, susceptibles d'entraîner la ruine;
- les vices de construction apparents, parasites ou défauts réduisant la solidité de la structure portante des planchers;
- les vices de construction apparents résultant de la contamination par le champignon (*Serpula lacrimans* (mérule)) ou par tout champignon aux effets analogues réduisant la solidité de la structure portante des planchers
- les fentes latérales, parasites ou défauts mettant en cause la fonction première des charpentes;
- les lézardes ou profondes fissures, la vétusté prononcée, les vices de construction ou tout autre défaut, de nature à compromettre la stabilité de la construction;
- une irrémédiable insuffisance en matière de superficie par rapport à l'article 5 de la présente ordonnance de police ;

Article 4. - Est considéré notamment comme logement insalubre améliorable, le logement dont le caractère limité des dégradations permet d'en envisager la réparation et dès lors ne nécessite pas une évacuation immédiate des personnes occupant le logement ;

1 § Peut être considéré comme logement insalubre améliorable, le logement insalubre qui présente, notamment soit :

- des infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;
- une forte humidité ascensionnelle dans les murs due aux caractéristiques techniques de ceux-ci ;
- une forte humidité dans les planchers ;
- une forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures et/ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation normale ;

2 § Peut être considéré comme logement insalubre améliorable, le logement insalubre qui présente notamment une des causes d'insalubrité fonctionnelle résultant du non-respect des critères qui suivent :

- 1- chaque pièce d'habitation destinée à être utilisée comme pièce de séjour ou comme chambre à coucher doit être pourvue d'une source d'éclairage naturel.
- 2- la surface éclairante naturelle de chaque pièce d'habitation doit être égale ou supérieure à 1/5e de la surface du plancher de chaque pièce d'habitation, il n'est pas tenu compte de la surface éclairante située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation située sous ce niveau ;
- 3- seul l'éclairage électrique est autorisé comme éclairage artificiel des pièces d'habitation;

- 4- chaque pièce d'habitation doit être équipée d'au moins une source lumineuse au plafond et d'une prise de courant;
- 5- les installations électriques doivent répondre aux prescriptions du « Règlement général sur les installations électriques »;
- 6- la hauteur libre sous plafond doit être égale ou supérieure à 2,50 mètres dans les pièces de jour et à 2,30 mètres dans les pièces de nuit ;
- 7- les locaux sanitaires doivent disposer d'une baie, d'une grille ou d'une gaine, ouvrant sur l'extérieur, dont la surface de la section libre en position ouverte de l'entrée d'air doit être supérieure à 0,08% de la surface plancher ;
- 8- chaque logement individuel doit comporter au moins un point d'eau potable utilisable et accessible en permanence ;
- 9- chaque logement individuel doit comporter un système permettant l'installation d'un point de chauffage fixe dans les pièces où s'exerce la fonction séjour ou la fonction chambre à coucher, ce système ne présentant pas , de façon manifeste, de caractère dangereux ;
- 10- les sols et les planchers ne peuvent présenter des déformations ou un manque de stabilité susceptibles de provoquer des chutes ;
- 11- les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation doivent être fixes et stables, posséder des marches horizontales et comporter une main courante rigide ;

Article 5 – Peut être considéré comme logement insalubre par surpeuplement, le logement qui présente une ou plusieurs des insuffisances en matière de superficie ou de locaux;

Le logement doit comporter la superficie habitable minimum ainsi que le nombre de locaux défini ci-après :

1° logement individuel unifamilial

a) Superficie du logement

critères relatifs à la surface habitable

- pour une personne vivant seule, la superficie du logement ne peut être inférieure à 28 m²,
- pour les ménages de deux personnes, la superficie du logement ne peut être inférieure à 35 m²
- pour les ménages de plus de deux personnes : minimum 40 m², à majorer :
de 6 m² supplémentaires par groupe de 2 enfants de moins de 10 ans, par enfant ou par groupe de 2 enfants de 10 ans à moins de 18 ans et de même sexe, par personne majeure

b) nombre minimum de pièces d'habitation

- pièces de nuit : - une chambre, par personne adulte âgée de 18 ans et plus vivant seule ou par couple marié ou vivant maritalement,
- une chambre par groupe de deux enfants de 2 à moins de 10 ans, sans distinction de sexe
- une chambre par enfant de 10 à moins de 18 ans ou par groupe de deux enfants de 10 à moins de 18 ans, s'ils sont du même sexe.

Une chambre à coucher pour une personne doit avoir une superficie utile minimum de 6 m², celle destinée à 2 personnes doit avoir une superficie utile minimum de 10 m².

pièces de jour : - une salle de séjour, 16 m² pour une personne seule, à augmenter de 2 m² par personne supplémentaire

- une cuisine d'une superficie utile d'au moins 6 m² ou à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé, comportant une aération vers l'extérieur,

En outre, chaque logement individuel familial doit comporter au moins :

- un W-C à chasse d'eau à l'usage exclusif du ménage, convenablement aéré et ne communiquant pas avec une pièce de séjour ou une cuisine, celui-ci sera accessible par un passage protégé des intempéries,
- une salle de bains dont l'installation est faite dans un local spécifique comprenant un lavabo, une baignoire et/ou une douche équipée d'une distribution d'eau chaude.

2° logement collectif non maublé

a) superficie des pièces à usage individuel

- par ménage, la somme des superficies des pièces habitables à son seul usage doit atteindre au moins 15 m² pour une personne et 20 m², pour deux personnes ;
- pour le ménage de plus de deux personnes, cette superficie de 20 m² est à majorer de 5 m² par personne supplémentaire.

En outre, lorsqu'un ménage dispose à titre individuel de plusieurs pièces, l'une de celle-ci au moins doit avoir une superficie minimum de 9 m²

b) superficie des locaux à usage collectif

La superficie des locaux à usage collectif est liée à la fois au nombre total de pièces à usage individuel et au nombre de leurs occupants ; elle doit répondre aux conditions suivantes:

- pour un nombre de pièces à usage individuel inférieur à 6, la superficie des locaux à usage collectif doit au moins atteindre 5 m² ; au-delà de 5 pièces à usage individuel, cette superficie minimale doit être augmentée de 5 m² supplémentaire par groupe ou partie de groupe de 3 pièces à usage individuel.;
- pour un groupe de moins de 8 occupants, la superficie minimale des locaux à usage collectif est de 5 m². Au-delà de 7 occupants, cette superficie minimale est augmentée de 5 m² par groupe ou partie de groupe de 7 occupants supplémentaires.

En outre, chaque logement collectif doit comporter au moins :

- un W-C par groupe ou partie de groupe de 5 pièces à usage individuel et par groupe ou partie de groupe de 7 occupants;
- un W-C pour deux niveaux d'habitation maximum ;
- un point d'eau potable à usage individuel ;
- un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exerce la fonction cuisine.
- une salle de bains par groupe ou partie de groupe de 5 pièces à usage individuel et par groupe ou partie de groupe de 7 occupants, cette installation est faite dans un local spécifique et comporte un lavabo et une baignoire et/ou une douche équipée d'une distribution d'eau chaude.

Article 6.- A moins que la démolition du bâtiment ne s'impose, auquel cas il peut ordonner celle-ci, le bourgmestre peut déclarer inhabitable tout logement insalubre non améliorable et en ordonner l'évacuation.

Article 7.- Le bourgmestre peut ordonner l'exécution des travaux nécessaires en vue de l'assainissement de tout logement insalubre améliorable.

Si les travaux dont il est question à l'alinéa qui précède ne sont pas exécutés dans le délai prescrit, le bourgmestre peut déclarer inhabitable le logement et en ordonner l'évacuation, à moins que la démolition du bâtiment ne s'impose, auquel cas il ordonne celle-ci.

Article 8.- Dans le cas des logements insalubres par surpeuplement, le bourgmestre peut ordonner s'il y a lieu, l'exécution des travaux nécessaires en vue de la cessation du surpeuplement.

Si les travaux dont il est question à l'alinéa qui précède ne sont pas exécutés dans le délai prescrit, le bourgmestre peut déclarer inhabitable le logement et en ordonner l'évacuation.

Article 9.- Dans le cas où il s'avère impossible d'ordonner des travaux pour une raison technique ou fonctionnelle, le bourgmestre peut déclarer inhabitable le logement et en ordonner l'évacuation.

Article 10.- Une fois expiré le délai fixé par le bourgmestre pour l'évacuation d'un logement insalubre, quiconque occupera celui-ci à titre d'habitation, outre qu'il sera expulsé, sera puni d'un emprisonnement d'un jour au moins et de sept jours au plus, ainsi que d'une amende d'un franc au moins et de vingt-cinq francs au plus, ou d'une de ces peines seulement; quiconque louera ou mettra en location celui-ci, sera puni d'un emprisonnement d'un jour au moins et de sept jours au plus, ainsi que d'une amende d'un franc au moins et de vingt-cinq francs au plus, ou d'une de ces peines seulement.

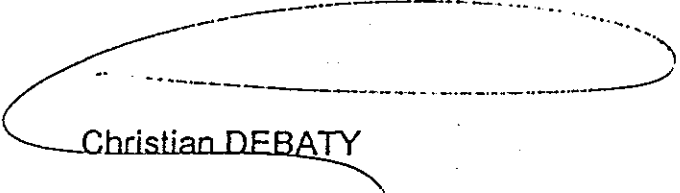
Ainsi délibéré en séance publique du Conseil communal à Etterbeek, le 18 janvier 1999.

PAR LE CONSEIL :

Le Secrétaire communal,
Christian DEBATY

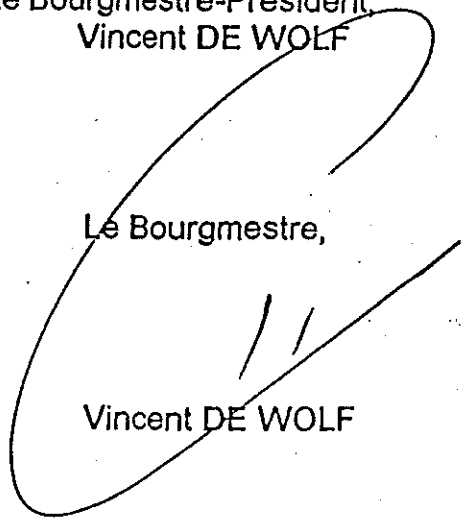
POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,


Christian DEBATY

Le Bourgmestre-Président,
Vincent DE WOLF

Le Bourgmestre,


Vincent DE WOLF