
Réglementation communale pour l'exploitation de maison de logement(s) garni(s) ou non.

- Généralités -

Partie 1 :

Dispositions communales concernant les critères d'Insalubrités

- a) Généralités
- b) Critères d'insalubrité

Partie 2 :

Dispositions communales concernant les mesures de
prévention/lutte contre l'incendie.

- a) Généralités
- b) Mesures de prévention/lutte contre l'incendie

Table des matières

<u>Généralités</u>	5
<u>Partie 1 : Dispositions communales concernant les critères d'insalubrité</u>	6
a) Généralités	7
art.1 Non application (immeubles non visés par les dispositions)	7
art.2 Procédures relatives à l'obtention de l'avis de conformité	7
art.3 Agrément et habilitation des enquêteurs	8
art.4 Plaintes	9
art.5 Compétence des services de Police	9
art.6 Amendes et peines prévues	9
art.7 Recours en cas de refus de l'avis de conformité	9
art.8 Articles abrogés	9
b) Critères d'insalubrités	10
art.1 Normes de qualité	10
1.1 la stabilité	10
1.2 l'étanchéité	10
1.3 les installations électriques et de gaz	10
1.4 la ventilation	11
1.5 l'éclairage naturel	11
1.6 l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage	11
1.7 la structure et la dimension du logement	11
1.8 la circulation au niveau du sol et des escaliers	12
art.2 Dispositions supplémentaires	13
<u>Partie 2 – Disposition communale concernant les mesures de prévention/lutte contre l'incendie</u>	14
a) Généralités	15
art.1) Immeubles non visés par les dispositions	15
art.2) Visite d'inspection	15
art.3) Nature et durée	16
art.4) Agrément et habilitation des enquêteurs	17
art.5) Plaintes	17
art.6) Compétences des services de Police	18
art.7) Amendes et peines prévues	18
b) Mesures de prévention/lutte contre l'incendie	19
art.1) Comportement au feu des matériaux de constructions	19
art.2) Réaction au feu	19
art.3) Accès aux véhicules du service Incendie	19

art.4)	Prescriptions relatives à certains éléments de constructions	19
art.5)	Evacuation des lieux	21
art.6)	Escaliers	21
art.7)	Balisage/éclairage des issues de secours et chemin d'évacuation	22
art.8)	Conformité des équipements énergétiques	23
art.9)	Moyens de détection et d'intervention	24
art.10)	Entretien et contrôle	25

Lexique

1	Maison de logement(s)	26
2	Garni	26
3	Agrégation	26
4	Bailleur	26
5	Enquêteur agréé	26
6	Bail à rénovation	26
7	Commune	26
8	Administration	26

Sur proposition du Collège;

DECIDE

A la majorité des voix

d'approuver la "réglementation communale pour l'exploitation d'une maison de logement(s) garni(s) ou non" .

Généralités

La présente réglementation annule et remplace le règlement adopté par le Conseil communal en séance du 09 décembre 1996.

Pour mémoire, il appartient aux titulaires de droits réels, propriétaires, locataires, usufruitiers, etc.. d'assurer la mise en sécurisation de leurs biens.

Champs d'application

Sans préjudice de la partie 1, dispositions communales concernant les critères de salubrité, et de la partie 2, concernant les dispositions communales relatives aux mesures de préventions lutte contre l'incendie, ce règlement s'applique aux immeubles dans lesquels une ou plusieurs pièces, parties distinctes d'habitation ou une partie d'immeuble, sont mises à disposition sous quelle dénomination que ce soit, contre paiement, de façon ponctuelle, temporaire ou permanente, avec ou sans repas, meublées ou non, de personnes qui ne font pas partie de la famille du propriétaire ou du locataire principal de l'immeuble.

Ne tombent pas sous l'application de ce règlement : les maisons de repos, hôpitaux et autres institutions comme les homes pour personnes âgées, les homes pour enfants, les internats, pour lesquelles le législateur a prévu des mesures, normes ou directives particulières qui tombent sous l'application du décret du 9 novembre 1990, 24 décembre 1990 sur les établissements d'hébergement sur les hôtels et du décret du 20 mars 1984 relatif aux entreprises pourvoyeuses de logements.

Refus ou retrait

Un avis de conformité sera délivré ou non sur base d'un rapport des services compétents, s'appuyant sur les critères et conditions prévus dans le présent règlement. Le défaut de se conformer à celui-ci pourra entraîner le refus ou le retrait de cet avis de conformité.

Différentes application du règlement communal

Le présent règlement prend cours dès son approbation par le Conseil communal. Il sera d'application notamment lors de :

- l'exploitation au sens général du terme d'une maison de logements, garnis ou non,
- des enquêtes de salubrité/insalubrité menées par les enquêteurs communaux,
- des enquêtes de prévention/incendie menées par les enquêteurs agréés.

Partie 1 :

Dispositions communales concernant les critères d'insalubrité

a) Généralités

Art.1 - Non application :

Sauf en cas de plainte du locataire ou sur requête du Collège Echevinal, ces dispositions ne s'appliquent pas aux immeubles bâtis ou transformés depuis moins de 20 ans conformément à un Permis de bâtir ou d'Urbanisme délivré par l'Autorité compétente.

Art.2 - Procédure relative à l'obtention de l'avis de conformité

La visite d'inspection aura lieu dans les trente jours calendrier de la demande adressée au service concerné sauf impossibilité ou circonstances imprévues, indépendantes de l'Administration Communale.

Le demandeur ou ne personne mandatée par lui assistera à la dite visite d'inspection et veillera à ce que tous les locaux soient accessibles. Après que cette visite d'inspection aura eu lieu, et que le rapport en aura été établi, ce rapport sera transmis, par pli recommandé au demandeur.

Dans les trente jours calendrier de la visite d'inspection, le demandeur sera informé, par plis recommandé ou par pli délivré contre accusé de réception, de ce que :

- a) soit les locaux, dont il envisage la location répondent aux normes prévues dans le présent règlement (avis de conformité)
- b) soit ces locaux ne répondent pas aux normes prévues par le présent règlement. L'autorisation demandée étant alors subordonnée à l'exécution des travaux mentionnés dans le rapport.

Dès que les travaux visés au point b sont exécutés, le demandeur peut adresser au Bourgmestre, par pli recommandé ou par lettre délivrée contre accusé de réception au service compétent une nouvelle demande de constatation de conformité. Une nouvelle visite d'inspection sera convenue avec le demandeur dans les trente jours calendrier de la réception de cette deuxième demande, sauf force majeure ou circonstances imprévues indépendantes de l'administration communale. On en revient alors à la procédure prévue au point a

- c) l'avis de conformité est transmis au service de la Population.

Durée

a) L'avis de conformité est accordée pour une durée de 5 ans, prenant cours le premier jour du mois qui suit la signification de la décision du Bourgmestre,

b) Le Bourgmestre peut retirer l'autorisation lorsqu'il n'est plus satisfait aux normes prescrites ou lorsque l'état d'entretien ne correspond pas à ce que l'on peut attendre d'un bon père de famille.

La décision du Bourgmestre doit être motivée et signifiée au titulaire par pli recommandé ou lettre délivrée contre accusé de réception dans les 14 jours calendrier de la date de la décision.

La décision doit mentionner :

- les motifs
- le délai dans lequel les travaux d'amélioration doivent être exécutés
- que la décision doit être notifiée au locataire

c) Lorsque le titulaire a effectué les travaux d'amélioration, il doit solliciter un nouvel avis de conformité. Après visite sur place, le Bourgmestre délivrera éventuellement ce nouvel avis.

Art.3 - Agrément et habilitation des enquêteurs

Par services compétents, on entend les membres :

- soit du Service Technique Communal mandatés par le Collège des Bourgmestre et Echevins
- soit des membres compétents de la D.G.A.T.P.L de la Région Wallonne.

Remarques :

L'enquêteur ne peut exercer de mission s'il a, soit personnellement, soit par personne interposée, un intérêt quelconque susceptible d'influencer sa mission.

L'existence d'un tel intérêt est présumée :

- Dès qu'il y a parenté ou alliance jusqu'au quatrième degré inclusivement entre l'enquêteur et le bailleur ou son conjoint.
- Lorsque l'enquêteur se trouve dans un lien de subordination vis à vis du bailleur ou de son conjoint.
- Dans le cas où le bailleur est une personne morale de droit privé, dès qu'il y a parenté ou alliance jusqu'au quatrième degré inclusivement entre l'enquêteur et toute personne qui exerce pour le compte du bailleur un pouvoir de direction ou de gestion.
- Lorsque l'enquêteur est lui-même ou par personne interposée, propriétaire, copropriétaire ou associé actif d'une personne morale de droit privé qui agit en tant que bailleur ou exerce, en droit ou en fait, par lui même ou par personne interposée, un pouvoir de direction ou de gestion.

- Lorsque l'enquêteur détient, soit par lui-même, soit par personne interposée, ne ou des actions ou parts représentant au moins 5 % du capital social d'une personne de droit privé qui agit en tant que bailleur.

Art.4 - Plaintes

Toute plainte concernant les normes énumérées ci-après peut-être déposée par quiconque y ayant un intérêt, soit auprès de l'administration Communale, soit auprès de l'administration Régionale ayant le Logement dans ses attributions. Dans les 60 jours ouvrables de la réception de la plainte, l'administration concernée statuera. Dans le cas contraire, celle-ci sera considérée comme fondée.

Art.5 - Compétence des Services de Police

Les services de Police sont compétents pour constater les infractions au présent règlement.

Art.6 - Amendes et peines prévues

6.1 Décret du 29 octobre 1998 (MB du 04/12/1998)

Les contrevenants au présent règlement communal sont passibles des amendes et peines prévues par le titre IV du Code Wallon du Logement (page 34 et 35, article 201 et 202)

6.2 Dispositions supplémentaires

Pour les dispositions supplémentaires aux Arrêtés et Décrets du Gouvernement Wallon des peines de simple police, à savoir : de 1 à 25 BEF. d'amende et/ou un emprisonnement de 1 à 7 jours.

Art.7 - Recours en cas de d'avis de conformité

En cas de refus d'avis de conformité, le demandeur aura la possibilité d'introduire un recours auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins. Ce recours, non suspensif, devra être introduit, à peine de forclusion, dans les 30 jours/calendrier de la notification de ce refus. Il s'effectuera par lettre recommandée à l'adresse de l'hôtel de Ville de Mouscron et sera examiné lors la réunion du prochain Collège des Bourgmestre et Echevins. Le requérant sera prévenu de la date et de l'heure ou sa cause sera entendue. Il pourra se faire assister ou représenter par un conseil de son choix et déposer un mémoire écrit outre la défense orale de son point de vue. La décision motivée lui sera communiquée dans un délai de 60 jours/calendrier, par lettre recommandée à la poste.

Art.8 - Articles abrogés

Les articles du Règlement d'Urbanisme de la ville de Mouscron, annexe R9, art.1, 7 et 8 sont abrogés par le présent règlement.

b) Critères d'Insalubrité

Art.1 - Normes de qualité des logements

Ces normes sont celles énumérées dans le Code Wallon du Logement, décret du 29 octobre 1998 (publié au MB du 13/03/99, annexe 1), titre II, Chapitre 1^{er}, page 7, à savoir:

1.1 § 1 la stabilité

Les critères minimaux de salubrité concernant l'enveloppe extérieure et de la structure portante du logement ne sont pas respectés s'il existe :

- a) des défauts ou insuffisances au niveau des fondations;*
- b) des dévers ou bombements, des vices de construction, des lézards ou fissures profondes, de la vétusté prononcée, des parasites ou tout autre défauts de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers ou des charpentes susceptibles d'entraîner leur ruine ;*
- c) une contamination importante par la Mèrule ou par tout autre champignon aux effets analogues*

Les critères d'instabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les cloisons et les plafonds, n'est pas respectés s'il existe un défaut susceptible d'entraîner leur chute ou leur effondrement.

1.2 § 2 l'étanchéité

Les critères minimaux de salubrité concernant l'étanchéité ne sont pas respectés s'il existe :

- a) des infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;*
- b) de l'humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;*
- c) une forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou l'impossibilité d'assurer une ventilation normale;*

1.3 § 3 les installations électriques et de gaz

Les critères minimaux de salubrité concernant liés aux installations électriques et de gaz ne sont pas respectés si ces installations présentent un caractère manifestement dangereux. Le tableau électrique du logement est accessible en permanence à l'occupant. Toute installation produisant des gaz brûlés est munie d'un dispositif d'évacuation en bon état et donnant à l'air libre.

1.4 § 4 la ventilation

Le critère minimal de salubrité relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire dispose d'une baie, d'une grille, d'une gaine ouvrant sur l'extérieur de surface de section libre en position ouverte de l'entrée d'air supérieure à 0, 08% de la surface du plancher.

1.5 § 5 l'éclairage naturel

Le critère minimal de salubrité relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des baies vitrées d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12 de la superficie du plancher.

1.6 §6 l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage

Le critère minimal de salubrité lié à l'équipement sanitaire est respecté si :

- a) le bâtiment est relié à un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement
- b) le logement individuel comprend au moins
 - un point d'eau potable accessible en permanence;
 - un WC ; s'il est intérieur, le WC est muni d'une chasse et le local est cloisonné jusqu'au plafond, sauf si le local est situé dans une salle de bain cloisonnée jusqu'au plafond.
- c) le logement collectif comprend :
 - un point d'eau potable situé dans une pièce à usage individuel
 - un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif ou s'exercent les fonctions de cuisine et de salle de bain
 - un WC pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement ; s'il est intérieur, le wc est muni d'une chasse. De plus, le local ou est situé le WC satisfait aux conditions suivantes :
 - il est cloisonné jusqu'au plafond, sauf si le local est situé dans une salle de bain cloisonnée jusqu'au plafond.
 - 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
 - Etre séparé de plus d'un niveau des pièces d'habitation

1.7 §8 la structure et la dimension du logement, notamment en fonction du ménage occupant.

Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si :

- 1) le gabarit du logement est suffisant et rationnel quant à son volume, à ses dimensions, à son agencement ou à ses dégagements. Il ne présente pas une des caractéristique présente :
 - une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,8 mètres

- la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieures à 3 mètres.
- 2) le logement individuel ou collectif respecte, en tenant compte de la composition du ménage, les exigences de superficies minimales habitables. Au delà de 10 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m² par personne..
- 3) le logement comporte au moins une pièce d'une superficie habitable minimale de 6,5 m² pour une personne, 9 m² pour deux personnes, et 12 m² pour trois personnes ou plus.
Par pièce d'habitation utilisée comme chambre, 3 personnes sont admises pour autant qu'il s'agisse de :
- un couple avec un enfant de moins de 8 ans ;
 - un adulte avec deux enfants de moins de 8 ans ;
 - trois enfants de moins de 8 ans ;
 - trois enfants de même sexe de moins de 14 ans.
- Par pièce d'habitation utilisée comme chambre, 2 personnes sont admises pour autant qu'il s'agisse :
- d'un couple ;
 - de deux adultes ;
 - d'un adulte avec un enfant de moins de 8 ans ;
 - d'un enfant de plus de 8 ans et un enfant de moins de 8 ans ;
 - deux enfants de plus de 8 ans du même sexe ;
 - deux enfants de moins de 8 ans.
- 3) le logement collectif respecte les exigences de répartition et de surfaces minimale habitables suivantes, tenant compte de la composition du ménage ;
- a) répartition et superficie minimale habitable des pièces à usage individuel.
Au delà de 10 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m² supplémentaire.
- b) répartition et superficie minimale habitable des pièces à usage collectif
Lorsqu'un ménage peut exercer les trois fonctions « cuisine/séjour/chambre » dans la ou les pièces à son seul usage, le nombre de pièces d'habitation à usage individuel de ce ménage ainsi que le norme d'occupant 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 :
- Les pièces a usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparée de plus d'un niveau des pièces à usage individuel du ménage.
- c) la surface habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces à son usage individuel et des pièces à usages collectif dont il peut disposer.

1.8 §8 la circulation du sol au niveau des escaliers.

Les critères minimaux liés à la circulation des sols et des planchers, susceptibles de provoquer es chutes sont respectés si :

- 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 est de 1,80 m minimum

3) *les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables. Ils présentent les caractéristiques suivantes :*

- *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 : $2 H + G > 50$ et $G > H$*
- *ils comportent une main rigide ;*
- *la largeur minimale est de 60 cm*

4) *les baies d'étages munies d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 0,5 m du plancher équipés d'un garde-fou.*

Art.2 Dispositions supplémentaires à celles du Code Wallon en rapport avec la santé, l'hygiène et l'équipement

2.1 Le système d'aération du ou des W-C doit être indépendant de celui des autres locaux et directement en contact avec l'extérieur.

2.2 Ne sont pas autorisés comme source de chauffage fixe les appareils que l'on peut déplacer (ex. à chaleur rayonnante ou alimentés manuellement par des combustibles liquides ou non).

2.3 Une pièce d'eau (avec bain ou douche) doit être prévue pour chaque logement occupé par au moins deux personnes.

2.4 Les appareils de chauffage qui ne fonctionnent pas à l'électricité doivent être raccordés à une cheminée en bon état. Tout conduit cassé doit être réparé ou remplacé avant de pouvoir être à nouveau utilisé.

2.5 Seul l'éclairage électrique est admis.

2.6 Chaque espace de séjour, de cuisine, ou de chambre doit être pourvu d'au moins deux prises de courant avec terre.

2.7 Chaque logement à usage individuel doit être pourvu d'une cuisinette qui permet de préparer un repas chaud. Cette cuisinette fonctionne à l'électricité ou est raccordée au réseau central de distribution de gaz.

2.8 Chaque locataire est tenu de respecter le Règlement de Police voté le 01.06.1992 ayant pour objet la lutte contre le bruit.

partie 2 :

**Dispositions communales
concernant les mesures de
prévention et les moyens de lutte
contre l'incendie**

a) Généralités

Art.1 Sauf sur requête du Collège Echevinal, ces dispositions ne s'appliquent pas aux immeubles de moins de deux étages avec un maximum de deux logements au premier étage bâtis ou transformés depuis moins de 20 ans, conformément à un Permis de Bâtir ou d'Urbanisme délivré par l'autorité compétente après l'avis du service d'Incendie, le Permis mettant comme condition le strict respect de cet avis.

Art.2 Dans les trente jours calendrier de la réception d'une demande par les services concernés, il sera procédé à une visite d'inspection, sauf impossibilité ou circonstances imprévues, indépendantes des Services de prévention.

Le demandeur ou une personne mandatée par lui assistera à la dite visite d'inspection et veillera à ce que tous les locaux soient accessibles. Après que cette visite d'inspection aura eu lieu, et que le rapport en aura été établi, ce rapport sera transmis, par pli recommandé au demandeur.

Dans les trente jours calendrier de la visite d'inspection visée au point **1**, le demandeur sera informé, par pli recommandé ou par pli délivré contre accusé de réception, de ce que :

- a) soit les locaux, dont il envisage la location répondent aux normes prévues dans le présent règlement,
- b) soit ces locaux ne répondent pas aux normes prévues par le présent règlement. L'autorisation demandée étant alors subordonnée à l'exécution des travaux mentionnés dans le rapport.

Dès que les travaux visés au point **1** sont exécutés, le demandeur peut adresser au Bourgmestre, par pli recommandé ou par lettre délivrée contre accusé de réception à un agent du service compétent, une nouvelle demande de constatation de conformité.

Une nouvelle visite d'inspection sera convenue avec le demandeur dans les trente jours calendrier de la réception de cette deuxième demande, sauf force majeure ou circonstances imprévues indépendantes de la volonté des services de prévention. On en revient alors à la procédure prévue au point **1**

Art. 2.1

Le Bourgmestre doit prendre une décision dans les 60 jours calendrier suivant la délivrance du certificat de conformité attestant que les normes prévues au présent règlement ont été respectées.

Art. 2.2

La décision accordant l'autorisation doit mentionner :

- a) la personne à qui l'autorisation est accordée
- b) pour quel immeuble ou partie d'immeuble pour laquelle elle est accordée
- c) combien de chambres peuvent être louées.

Art. 2.3

La décision doit être signifiée au demandeur dans les trente jours calendrier de la date de la décision par lettre recommandée ou par lettre délivrée contre accusé de réception.

Art. 2.4

La décision qui refuse la demande doit être motivée.

Art.3 Nature et durée de l'autorisation**Art. 3.1**

L'autorisation est accordée à une personne et aux conditions prévues au présent règlement. Cette personne est le titulaire de l'autorisation. Le titulaire peut charger une tierce personne de la gestion quotidienne de l'immeuble, sous sa responsabilité. Cette personne est nommée le gérant dans le présent règlement. Lorsque le titulaire désigne un autre gérant, il doit en informer le Bourgmestre dans les 10 jours de la désignation, par pli recommandé. L'autorisation n'est valable que pour l'immeuble ou partie de l'immeuble auquel celle-ci se rapporte et qui doit être soigneusement décrit dans l'autorisation

Art. 3.2

a) L'autorisation est accordée pour une durée de 5 ans, prenant cours le premier jour du mois qui suit la signification de la décision du Bourgmestre.

b) L'autorisation expire 3 mois après le décès du titulaire (personne naturelle) ou 3 mois après que le titulaire a cessé d'exister (personne morale). Lorsque celui qui remplace le titulaire introduit, au cours de ce délai, une nouvelle demande conformément à l'article 1, l'exploitation peut être poursuivie jusqu'à une éventuelle décision de refus.

c) Le Bourgmestre peut retirer l'autorisation lorsqu'il n'est plus satisfait aux normes prescrites ou lorsque l'état d'entretien ne correspond pas à ce que l'on peut attendre d'un bon père de famille.

La décision du Bourgmestre doit être motivée et signifiée au titulaire par pli recommandé ou lettre délivrée contre accusé de réception dans les 14 jours calendrier de la date de la décision.

La décision doit mentionner :

- les motifs
- le délai dans lequel les travaux d'amélioration doivent être exécutés
- que la décision doit être notifiée au locataire

L'immeuble ou partie d'immeuble pour lequel l'autorisation a été retirée doit être libéré 30 jours calendrier après la date de signification ou 30 jours calendrier après le délai fixé pour l'achèvement des travaux d'amélioration.

d) Lorsque le titulaire a effectué les travaux d'amélioration, il doit solliciter une nouvelle autorisation. Après visite sur place, le Bourgmestre délivrera éventuellement cette nouvelle autorisation.

Art.4 Agrément et habilitation des enquêteurs

Par services compétents, on entend les techniciens brevetés en prévention incendie.

Art. 4.1

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 présumée:

- dès qu'il y a parenté ou alliance jusqu'au quatrième degré inclusivement entre l'enquêteur et le bailleur ou son conjoint;
- lorsque l'enquêteur se trouve dans un lien de subordination vis-à-vis du bailleur ou de son conjoint;
- dans le cas où le bailleur est une personne morale de droit privé, dès qu'il y a parenté ou alliance jusqu'au quatrième degré inclusivement entre l'enquêteur et toute personne qui exerce pour le compte du bailleur un pouvoir de direction ou de gestion;
- lorsque l'enquêteur est lui-même ou par personne interposée, propriétaire, copropriétaire ou associé actif d'une personne morale de droit privé qui agit en tant que bailleur ou exerce, en droit ou en fait, par lui-même ou par personne interposée, un pouvoir de direction ou de gestion;
- lorsque l'enquêteur détient, soit par lui-même, soit par personne interposée, une ou des actions ou parts représentant au moins 5 % du capital social d'une personne morale de droit privé qui agit en tant que bailleur.

Art.5 Plaintes

Toute plainte concernant les normes énumérées ci-après peut-être déposée par quiconque y ayant un intérêt, soit auprès de l'administration Communale, soit auprès de l'administration Régionale ayant les mesures de prévention/lutte contre l'incendie dans ses attributions. Dans les 60 jours ouvrables de la réception de la plainte, l'administration concernée statuera. Dans le cas contraire, celle-ci sera considérée comme fondée.

Art.6 Compétence des Services de Police

Les services de Police sont compétents pour constater les infractions au présent règlement.

Art.7 Amendes et peines prévuesArt. 7.1 Décret du 6 avril 1995

Les contrevenants au présent règlement communal sont passibles des amendes et peines prévues par l'article 7 du décret du 6 avril 1995 concernant les normes de qualité des logements, paru au Moniteur Belge le 04-07-1995.

Art. 7.2 Dispositions supplémentaires

Pour les dispositions supplémentaires aux Arrêtés et Décrets du Gouvernement Wallon des peines de simple police, à savoir : de 1 à 25 BEF.d'amende et/ou un emprisonnement de 1 à 7 jours

b) Mesures de préventions/lutte contre l'incendie

Art.1 Comportement au feu des éléments et matériaux de construction

A la demande du Bourgmestre ou de son délégué, le bailleur ou l'exploitant d'un logement est tenu de produire la preuve que les dispositions en matière de comportement au feu des éléments et matériaux de construction repris dans la présente réglementation sont observées.

S'il ne peut fournir cette preuve, il est tenu de donner par écrit et sous la signature conjointe d'un architecte une description de la composition des éléments et matériaux de construction pour lesquels la preuve précitée ne peut être fournie.

Art.2 Réaction au feu

2.1 Méthodes d'essai

Les matériaux de construction sont catalogués d'après la classification reprise dans l'A.R. du 07.07.1994

2.2 Résistance au feu (Rf.)

La résistance au feu d'un élément de construction est le temps pendant lequel un élément de construction satisfait simultanément aux critères de stabilité, d'étanchéité aux flammes et d'isolation thermique lorsqu'il est essayé selon la NBN 713-020.

A défaut d'attestation et de preuve de conformité, il sera conclu qu'il n'est pas satisfait à l'exigence relative à la Rf.

2.3 Percement dans les parois (Rf.)

Les percements dans les parois pour lesquelles une Rf est exigée, doivent être obturés au moyen d'éléments donnant un degré Rf équivalent à celui de la paroi.

Art.3 Accès aux véhicules du service incendie

Les établissements visés par la présente réglementation sont accessibles en permanence aux véhicules du service incendie.

Les précisions relatives à l'accessibilité sont laissées à l'appréciation du service incendie territorialement compétent.

Art. 4 Prescriptions relatives à certains éléments de construction

4.1 Les éléments contribuant à la structure portante du bâtiment présentent une Rf = 1 h. Ces prescriptions ne sont pas d'application pour les éléments structuraux supportant la toiture si elle est séparée du reste du bâtiment par un élément de construction Rf 1/2 h.

4.2 Les parois verticales intérieures limitant les chambres entre elles et les couloirs d'évacuation doivent avoir une $R_f = \frac{1}{2}$ h. ou sont construites en maçonnerie ou en béton.

4.3 Dans les logements et chambres, les revêtements de sol doivent être réalisés à l'aide de matériaux au moins classés A3.

Les faux plafonds et leurs éléments de suspension doivent: en cas d'incendie, présenter une stabilité d'au moins une demi-heure ; être construit en (ou recouvert de) matériaux incombustibles.

4.4 En fonction de l'importance ou de l'état du bâtiment, des distances éventuelles à parcourir pour l'évacuation, etc., le service incendie peut prescrire des obligations de compartimentage à l'aide de paroi $R_f = 1$ h. et porte(s) coupe-feu $R_f = \frac{1}{2}$ h. sollicitée(s) à la fermeture.

4.5 Dans les chemins d'évacuation, les parois verticales ainsi que les éléments de décoration doivent au moins être classés A1.

4.6 L'escalier doit être protégé par un matériau ayant une $R_f = 1$ h.. Ce matériau doit être fixé en la partie inférieure de l'escalier.
En cas d'impossibilité, un compartimentage doit être réalisé au niveau inférieur.

4.7 Les parois des cuisines collectives doivent être conçues à l'aide de matériaux $R_f = 1$ h
S'il s'agit d'une annexe sans aucune construction en sa partie supérieure, le plafond n'est pas concerné par cette mesure sauf si une fenêtre est en regard à cette toiture.
Toutefois, si cette annexe est utilisée comme chemin d'évacuation des niveaux supérieurs, la mesure est applicable au plafond.
L'accès à la cuisine doit être assuré par une porte coupe feu $R_f = \frac{1}{2}$ h. sollicitée à la fermeture ou à fermeture automatique en cas d'incendie.
Le revêtement de sol doit être au moins classé A1.

4.8 L'aménagement de chambres est interdit en cave. On considère comme cave, toute pièce dont le côté intérieur du plafond ne dépasse pas d'au moins un mètre le niveau d'évacuation.

4.9 Les parois de la chaufferie doivent présenter en tout point une $R_f = 1$ h. et cela, particulièrement aux passages de câbles.
L'accès de ce local doit se faire par l'intermédiaire d'une porte coupe-feu ayant une R_f de 1 heure sollicitée à la fermeture ou à fermeture automatique en cas d'incendie.

4.10 La partie commerciale doit être séparée de toute partie locative par des parois $R_f = \frac{1}{2}$ h. et porte coupe-feu $R_f = \frac{1}{2}$ h. sollicitées à la fermeture ou à fermeture automatique en cas d'incendie

Art.5 **Evacuation des lieux**

5.1 Nombre de sorties

Chaque compartiment est desservi par au moins une sortie.
En fonction du nombre de logements par niveau, du nombre de personnes dans l'immeuble et de la configuration des locaux, le Service Incendie peut exiger plusieurs sorties ou issues de secours.
Les Services de l'Aménagement du Territoire doivent également être consultés.

5.2 Le bâtiment est divisé en compartiments conformément à l'A.R. du 07.07.1994.

5.3 L'échelle de secours doit être sécurisante et répondre aux critères suivants:
a) la distance entre les échelons , mesurée dans l'axe, est de 250 à 300 mm.
b) l'échelon supérieur se trouve au moins à 1,50 m au-dessus du niveau le plus élevé y donnant accès.
c) l'issue de secours doit permettre une évacuation aisée, rapide et en toute sécurité. Elle doit déboucher en des endroits où les utilisateurs peuvent se mettre en sécurité. Elle sera munie d'une barre anti panique.

5.4 Si l'accès à une issue de secours s'effectue par une fenêtre, le seuil de celle-ci se trouve à 1,5 m max. de hauteur par rapport au plancher.

5.5 L'accès à une issue de secours ne peut s'effectuer via une chambre.

5.6 Outre les moyens d'extinction exigés, les couloirs d'évacuation et escalier(s) ne peuvent être entravés par des objets divers, meubles, etc. ... qui peuvent conduire à réduire la largeur de ceux-ci.
Les miroirs sont également interdits dans les chemins d'évacuation.

Art.6 **Escaliers**

6.1 Les escaliers du type "colimaçon" sont interdits.

6.2 La cage d'escalier doit être compartimentée à l'aide de parois $R_f = 1$ h. et porte(s) coupe-feu $R_f = \frac{1}{2}$ h. sollicitée(s) à la fermeture ou porte $R_f \frac{1}{2}$ h à fermeture automatique en cas d'incendie.
Ces portes doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation.

6.3 Conception des escaliers: ces normes sont celles énumérées au Chap.II, § 7, de l'A.G.W., du 20.07.1995 paru au Moniteur du 16.09.1995 à savoir:

a) l'absence de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes.

b) le caractère fixe et stable des escaliers donnant accès aux pièces d'habitation, possédant des marches horizontales et comportant une main courante rigide, satisfaisant à la formule de l'étendue suivante: $2H + G > 50$ cm., tout en respectant la condition: $H < G$, ou H est la hauteur et G le giron.

c) la présence d'un garde-fou aux baies d'étage relatives, soit à une porte, soit à une fenêtre dont le seuil se situe à au moins 0,5 m. du plancher, si elles sont munies d'un système ouvrant.

6.4 Pour les escaliers extérieurs donnant accès à une évacuation, ils doivent présenter les caractéristiques suivantes:

a) comme les paliers, ils ont une stabilité au feu de 1/2 heure;

b) ils sont pourvus de mains courantes de chaque côté. Toutefois pour les escaliers de largeur utile inférieure à 1,20 m, une seule main courante suffit, pour autant qu'il n'existe pas de risque de chute;

c) le giron de leurs marches est en tout point égal à 0,20 m au moins;

d) la hauteur de leurs marches ne peut dépasser 18 cm.;

e) leur pente ne peut dépasser 75 % (angle de pente maximal de 37°);

f) ils sont du type "droit". Mais les types "tournant" ou "incurvé" sont admis s'ils sont à balancement continu et si, outre les exigences citées ci-avant, leurs marches ont un giron minimal de 24 cm sur la ligne de foulée.

g) la largeur minimale est de 0,80 m. et les volées comportent au maximum 17 marches.

Dérogation par rapport aux escaliers intérieurs

Aucune stabilité au feu n'est requise, mais le matériau est de classe A0

Art.7 Balisage et éclairage des issues et chemins d'évacuation

7.1 Les issues, issues de secours et chemins pour y parvenir doivent être éclairés à l'aide de blocs d'éclairage de sécurité ayant une puissance suffisante d'au moins 2 lux à n'importe quel endroit, et disposer une autonomie d'au moins une heure.

Ces blocs doivent être maintenus, et un contrôle effectué tous les 3 mois par l'exploitant.

La preuve doit pouvoir être montrée (cahier avec remarques).

Le nombre et la position des blocs sont déterminés par le service incendie.

7.2 L'emplacement des sorties, issues de secours ainsi que la direction des voies, dégagement et escalier y conduisant, sont signalés à l'aide des pictogrammes respectifs décrits dans l'article 54 quinquies du R.G.P.T (Règlement Général de la Protection et du Travail)

Le service incendie détermine la position des pictogrammes.

Art.8 Conformité des équipements énergétiques

8.1 Les installations électriques de l'immeuble et l'éclairage de sécurité doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé dès leur mise en service et par la suite tous les deux ans.

8.2 Les installations de gaz de l'immeuble doivent être contrôlées par un organisme agréé dès leur mise en service et par la suite tous les deux ans. Les compteurs gaz/électricité/eau doivent être accessibles en tout temps.

8.3 Si l'immeuble est équipé au gaz naturel, une vanne de gaz doit être placée à l'extérieur de l'immeuble.

8.4 La présence de bonbonnes est interdite à l'intérieur de l'immeuble.

8.5 Si le gaz est utilisé en bonbonnes, celles-ci doivent être stockées à l'extérieur de l'immeuble sous un abri aéré et protégé des intempéries et non accessible de la voie publique

8.6 Les conduites de distributions de gaz doivent être en acier ou en métal adapté au gaz utilisé. Les conduites apparentes seront peintes en jaune. L'usage de plomb, de tuyau souple, flexibles en caoutchouc ou tout autre matériel du même genre est interdit, sauf pour le raccordement d'un appareil. Il doit pouvoir être inspecté sur toute sa longueur. Celle-ci n'excédera jamais deux mètres, et s'il s'agit du raccordement d'une bouteille à la canalisation rigide, elle ne dépassera pas 50 cm.

Les flexibles doivent être remplacés régulièrement.

8.7 S'il s'agit d'un réservoir de propane ou de butane, l'arrêté royal du 21 oct. 1968 est d'application.

8.8 Si le mazout est utilisé dans l'immeuble, la cuve doit être entourée d'un muret étanche tel que le volume ainsi formé est au moins égal à celui de la cuve. La jauge en plastique basée sur le principe des vases communicants est interdite. Seule la jauge à flotteur est admise. Si la capacité de la cuve à mazout est égale ou supérieure à 3.000 litres, une demande d'exploitation classe 2 doit être introduite auprès du service responsable (Aménagement du Territoire) de l'administration Communale concernée par l'exploitation. Les conduites d'alimentation doivent être métalliques, parfaitement fixées, et pourvues d'une vanne d'arrêt.

8.9 Les chaudières au mazout doivent être équipées d'un système d'extinction automatique adéquat au-dessus du brûleur. Les chaudières au gaz doivent être équipées d'une détection avec électrovanne.

8.10 Toutes les mesures doivent être prises pour éviter l'écoulement d'hydrocarbures dans les canalisations, égouts, sols, etc., de même que toute surchauffe, explosion, incendie, asphyxie ou autre accident.

8.11 Seuls les dispositifs de chauffage fixe sont admis. Ceux-ci doivent être éloignés de tout objet d'au moins un mètre. En toute circonstance, les appareils de chauffage doivent être conformes aux règles de l'art en vigueur.

8.12 Les appareils d'évacuation des gaz, de chauffage, et les chauffe-eau non électriques doivent être raccordés à un moyen d'évacuation extérieur. (voir art. 4 § 1 du présent règlement) Ils ne peuvent être mobiles.

8.13 S'il s'agit d'un combustible solide ou liquide, les conduits d'évacuation doivent être entretenus annuellement par un technicien compétent.

8.14 Les chauffages utilisant un combustible liquide avec réservoir incorporé sont interdits dans les logements.

8.15 La chaufferie et le réservoir de combustible doivent être installés chacun dans des locaux soigneusement séparés et ventilés. Les portes de ces locaux seront Rf 1 h. sollicitée à la fermeture ou à fermeture automatique en cas d'incendie, et ne pourront être munies d'un système permettant de les bloquer en position entrouverte. En toute circonstance, il est interdit de maintenir ces portes en position ouverte.

8.16 En ce qui concerne les installations de chauffage fonctionnant avec des combustibles liquides, les conduites d'alimentation et de retour doivent être métalliques et parfaitement fixées. Ces conduites doivent être pourvues de vannes d'arrêt situées en dehors du local d'entreposage et de la chaufferie à un endroit facilement accessible et à proximité de celle-ci. Les dispositions doivent être prises pour qu'en cas de rupture d'une conduite, tout danger de siphonnage soit exclu.

Art.9 Moyens de détection et d'intervention

9.1 Le nombre et la position des détecteurs de fumées sont déterminés par le service incendie conformément à la norme N.B.N S21-100.

9.2 L'immeuble doit être équipé de moyens de lutte contre l'incendie dont le type et le nombre sont déterminés par le service incendie. Les normes en vigueur sont d'application.

9.3 Un système d'annonce alerte-alarme est exigé, conformément aux points **6.7.3 et 4** de l'A.R du 7.07.1994.

Dans ce cas, ce système doit pouvoir être utilisé en toute circonstance y compris en cas de coupure du réseau électrique.

L'annonce et l'alarme ont des sons distincts et audibles en tous points de l'immeuble.

L'immeuble doit disposer d'un raccordement téléphonique accessible en permanence à tous les locataires.

9.4 Un schéma précisant le nombre et l'emplacement des chambres à chaque niveau doit être affiché à chaque étage.

Art.10 Entretiens et contrôles

10.1 Les installations électriques de gaz, de détection et d'annonce alerte-alarme de l'immeuble doivent être recontrôlées tous les deux ans par un organisme agréé.

10.2 Les extincteurs de l'immeuble doivent être contrôlés tous les ans par un technicien compétent.

Les dévidoirs axiaux d'incendie seront contrôlés tous les 5 ans par un organisme agréé. Ceux-ci seront conformes à la norme N.B.N S21-023.

10.3 L'exploitant est tenu de veiller à ce que l'éclairage de sécurité, les moyens de lutte contre l'incendie, les moyens d'évacuation, etc.. soient en permanence en parfait état de fonctionnement.

10.4 Si un ascenseur existe dans l'immeuble, il doit faire l'objet d'un contrôle périodique par un organisme agréé.

10.5 Les détecteurs de fumées, les moyens d'annonce alerte-alarme doivent faire l'objet d'un contrôle périodique de l'exploitant.

10.6 Les certificats de conformité et la preuve des différents contrôles périodiques des installations qui l'exigent doivent être tenus à la disposition du Bourgmestre ou de son délégué

Lexique

1 Maison de logement(s)

Lieu destiné à abriter une ou plusieurs demeure(s) servant de résidence principale ou secondaire.

2 Garni

Maison, chambre qui se loue toute meublée.

3 Agrégation

Acceptation favorable.

4 Bailleur

Personne ou société qui donne la concession d'un logement, pour son nom propre ou pour celui d'un tiers.

5 Enquêteur agréé

Personne autorisée à conduire les recherches (voir art.7, § 1 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 20.07.1995).

6 Bail à rénovation

Disposition légale sur les baux à loyer du 20.02.1991. Bail qui prévoit une dérogation éventuelle des mesures de salubrité/insalubrité dans la mesure où le locataire prend l'engagement écrit et enregistré auprès du bailleur d'effectuer dans un délai défini des travaux dans le logement moyennant une contrepartie.

7 Commune

La commune dans laquelle est situé le(s) logement(s) demandant le(s) permis.

8 Administration

Administration communale de Mouscron
Grand-Place, 1
7700 - Mouscron

Ministère de la Région Wallonne.
Direction générale de l'aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine
Division du Logement.
rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 - Namur.