



RÈGLEMENT DE POLICE DE LIÈGE RELATIF AUX NORMES DE SECURITÉ ET DE SALUBRITÉ APPLICABLES AUX IMMEUBLES SUSCEPTIBLES D'ACCUEILLIR DES LOGEMENTS INDIVIDUELS ET/OU COLLECTIFS¹

CHAPITRE 1. - GÉNÉRALITÉS

Art. 1 - Définitions :

Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre 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, et qui sont inscrites comme telles dans les registres de la population ;
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 : le logement où des ménages, même s'ils occupent certains locaux à titre individuel, utilisent un ou plusieurs autres locaux à titre collectif. Ne sont toutefois pas soumis à la présente réglementation les immeubles assujettis aux dispositions réglementaires spécifiques fixées par le décret de l'exécutif de la communauté française du 9/10/1990 relatifs aux conditions d'exploitation des établissements d'hébergement et des établissements hôteliers, et toutes dispositions subséquentes ;
6. Protection incendie : les termes et notions relatifs à la prévention des incendies sont définis dans les textes suivants : * NBN 713-020 : protection contre l'incendie - comportement au feu des matériaux et éléments de construction - résistance au feu des éléments de construction. * NBN S21-201 : protection contre l'incendie dans les bâtiments, terminologie.

¹ Extraits des Règlements communaux de la ville de Liège, page 192, Mai 2012 : http://www.policeliège.be/images/polpdf/reglements_communaux_liège.pdf

Art. 2 - § 1

Pour se servir ou accorder à d'autres la faculté de se servir en qualité de logement d'un ou plusieurs locaux, il faut que ceux-ci répondent aux normes de superficie, salubrité, hygiène et sécurité développées aux chapitres suivants. Sera considéré 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.

CHAPITRE 2. - LES SUPERFICIES

Art. 3 - Mode de calcul des superficies

§ 1 La superficie du logement résulte de la somme des superficies des pièces, parties de pièces ou espaces intérieurs telles que ces superficies sont calculées conformément au § 2.

§ 2 Sans préjudice des dispositions prévues à l'article 6c, il faut entendre par superficie, la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur dont la hauteur libre sous plafond est de 2 m minimum. Lorsque cette hauteur n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce, partie de pièce ou espace intérieur, la superficie à compter comprend, outre la portion de surface située verticalement sous la hauteur libre de 2 m, le quart de la surface située verticalement sous une hauteur libre comprise entre 2 m et 1 m.

§ 3 N'interviennent dans aucun calcul de superficie, les halls d'entrée, les dégagements, les salles de bains, les salles d'eau, les W-C., les débarras, les caves, les greniers non aménagés en pièces d'habitation, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnels ainsi que les locaux qui présentent l'une des caractéristiques suivantes : une superficie inférieure à 4 m² ; une dimension horizontale constamment inférieure à 1,50 m ; un niveau situé à plus de 1,50 m sous le niveau de tous les terrains adjacents ; une absence totale d'éclairage naturel.

Art. 4 - Superficies minimales

§ 1 Logement individuel

a. Superficie du logement :

La superficie du logement ne peut être inférieure à 20 m² pour une personne. Cette valeur est réduite à 15 m² lorsque les trois fonctions - cuisine, séjour, chambre à coucher sont assurées au sein d'une seule pièce. Les valeurs minimales précitées sont majorées de 8 m² pour une deuxième personne et de 5 m² pour chaque personne supplémentaire.

b. Lorsque ce logement comporte plusieurs pièces - superficie minimale d'une de celles-ci : ce logement devra comporter au moins une pièce d'une superficie minimum de 8 m² pour une personne et de 10 m² pour deux personnes ou plus.

§ 2 Logement collectif

a. Lorsque le logement collectif comporte une ou plusieurs pièces à usage individuel - superficie de ces pièces :

- * Par ménage, la somme des superficies des pièces réservées à son seul usage doit atteindre 10 m² pour une personne et 14 m² pour deux personnes.
Pour le ménage de plus de deux personnes, cette superficie de 14 m² est à majorer de 5 m² par personne supplémentaire.
- * En outre, lorsqu'un ménage dispose à titre individuel de plusieurs pièces au moins, l'une de celles-ci doit avoir une superficie minimum de 8 m² pour une personne et de 10 m² pour deux personnes ou plus. La pièce individuelle qui sert de chambre à coucher doit offrir un volume minimum de 16 m³ par personne. Toutefois, si la pièce individuelle exclusivement réservée à la fonction de chambre à coucher, est occupée par un couple, son volume minimum pourra être de 28 m³; ce volume devra toutefois être majoré de 16 m³ pour toute personne supplémentaire qui occuperait également cette pièce.

b. Superficie des locaux à usage collectif pour des logements offrant des pièces à usage individuel et 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 inférieur à 5, la superficie des locaux à usage collectif doit au moins atteindre 5 m² ; au-delà de quatre pièces à usage individuel, cette superficie minimale doit être augmentée de 5 m² par groupe ou partie de groupe de trois pièces à usage individuel supplémentaire ;
- Pour un groupe de moins de six occupants, la superficie minimale des locaux à usage collectif est de 5 m² ; au-delà de cinq occupants, cette superficie est augmentée de 5 m² par groupe ou partie de groupe de 5 occupants supplémentaires.

c. Superficie minimale par ménage pour les logements offrant des pièces à usage individuel et des locaux à usage collectif.

Par ménage, la somme des superficies des pièces à son seul usage et des superficies des locaux à usage collectif doit être égale au moins à 20 m² pour une personne et 28 m² pour deux personnes. Pour le ménage de plus de deux personnes, cette superficie de 28 m² est à majorer de 5 m² pour chaque personne supplémentaire. Pour la vérification de cette condition, les superficies des locaux à usage collectif ne sont prises en compte que si ces locaux sont, soit au même niveau, soit aux niveaux immédiatement supérieur ou inférieur à celui des pièces à usage individuel considérées. (...)

d. Superficies minimales par ménage pour les logements n'offrant que des locaux collectifs.

- * Par ménage, la somme des superficies des locaux à usage collectif doit être au moins égale à 20 m² pour une personne et 28 m² pour deux personnes. Pour le ménage de plus de deux personnes, cette superficie de 28 m² est à majorer de 5 m² pour chaque personne supplémentaire.
- * La pièce servant de chambre à coucher devra offrir, à chaque personne l'occupant, une superficie minimale de 10 m² et un volume minimum de 18 m³.

CHAPITRE 3. - SALUBRITÉ ET HYGIÈNE

SECTION I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 5 - Ne peuvent être occupés en tant que locaux de séjour habituels, les halls d'entrée, les W-C, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les garages, les locaux professionnels et les locaux de moins de 4 m².

Art. 6 - Éclairage naturel et ventilation

- a. La surface de la ou des fenêtres de chaque pièce d'habitation doit être égale ou supérieure à 1/6 de la surface du plancher, les ouvrants des fenêtres doivent être en bon état de fonctionnement.
- b. Chaque pièce d'habitation, y compris les locaux sanitaires, doit 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 du plancher ;
 - ou d'une extraction mécanique d'une efficacité au moins équivalente.
- c. La hauteur libre sous plafond doit être égale ou supérieure à 2,20 m dans les pièces de jour et à 2 m dans les pièces de nuit.

Art. 7 - Équipement

§ 1 Chaque logement individuel ou collectif doit comporter :

- a. Au moins un point d'eau potable accessible en permanence, même par temps de gel, dans le local ou s'exerce la fonction de cuisine ; et ce qu'il s'agisse d'un local à usage individuel ou collectif.
- b. Un local destiné à l'hygiène corporelle pourvu d'un point d'eau courante chaude et froide ; pour les logements individuels, il devra évidemment s'agir d'une pièce à usage individuel ; pour les logements collectifs, ce local pourra être un local à usage collectif ou individuel.
- c. Un W-C à usage exclusif des occupants du logement ; s'il est posé sur fosse d'aisances, son accès doit être extérieur au logement.
- d. Un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement.
- e. Des installations sanitaires répondant aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et logements.

§ 2 En outre, chaque logement collectif doit comporter :

1. Un W-C pour deux niveaux d'habitation maximum.
- 2.- Un W-C à la fois par groupe ou partie de groupe de cinq pièces à usage individuel, et par groupe et partie de groupe de sept occupants.

Art. 8 -

§ 1 Les pièces et locaux où logent en commun plusieurs personnes n'appartenant pas à la même famille ne pourront contenir que des lits pour une seule personne. Les pièces ou locaux où logent en commun des parents et leurs enfants en bas âge, pourront contenir des lits pour deux personnes.

§ 2 Chaque personne doit disposer d'une couchette qui lui est réservée.

Art. 9 -

Les propriétaires, usufruitiers et autres titulaires de droits réels sur l'immeuble doivent assurer, chacun en ce qui le concerne, la parfaite étanchéité de la toiture et des corniches ; de même, ils doivent éviter en permanence l'apparition d'humidité dans chacun des locaux de l'immeuble.

Art. 10 -

§ 1 Tous les propriétaires et occupants doivent balayer et nettoyer, au moins une fois par semaine, les passages, corridors et escaliers ; ils ne peuvent laisser séjourner des matières quelconques pouvant produire de l'humidité ou répandre des émanations malsaines.

§ 2 Les propriétaires, usufruitiers, locataires ou occupants, chacun en ce qui les concerne, devront, quand cela s'avérera nécessaire, blanchir à la chaux, repeindre ou tapisser l'intérieur des locaux servant de séjour aux personnes, ainsi que les passages, corridors et cages d'escaliers.

§ 3 Ceux qui font usage d'un seau de toilette doivent veiller à le vidanger journellement et à le maintenir en parfait état de propreté.

§ 4 Les propriétaires, usufruitiers, locataires ou occupants, chacun en ce qui les concerne, devront enlever ou faire enlever de l'intérieur de l'habitation ou de ses dépendances, dans les 24 heures, les matières donnant lieu à des émanations nuisibles.

§ 5 Il est interdit de constituer à l'intérieur ou dans les dépendances d'une habitation, des dépôts de matières putrescibles ou susceptibles de compromettre la salubrité ou d'engendrer l'éclosion et la propagation d'insectes, sauf autorisation dans le cadre du règlement général pour la protection du travail.

§ 6 Il est interdit de conserver dans les cours des maisons ou dans les jardins, du fumier ou des immondices non renfermés dans des fosses ou des baquets réglementaires, sauf autorisations dans le cadre du règlement général pour la protection du travail.

§ 7 Dans un immeuble d'habitation ou dans les dépendances proches de locaux habités, la détention d'animaux, notamment des porcs, chèvres, boucs, lapins, animaux de basse-cour, chiens et chats, en nombre tel qu'elle échappe à l'obligation d'autorisation au sens du règlement général pour la protection du travail, doit se faire dans des conditions telles qu'elle ne constitue pas un trouble excessif pour l'hygiène et la salubrité du voisinage.

SECTION II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX IMMEUBLES CONSTITUÉS DE LOGEMENTS MEUBLÉS, DE CHAMBRES GARNIES OU DE "KOTS" (LOGEMENTS LOUÉS À DES ÉTUDIANTS POUR L'ANNÉE SCOLAIRE)

Art. 10 bis. 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 soit en un conteneur normalisé de capacité suffisante muni de la vignette annuelle soit, dans l'hypothèse d'une impossibilité matérielle constatée par les services de la Ville de pourvoir l'immeuble en conteneurs, en la mise à disposition des occupants de sacs jaunes réglementaires marqués au sigle de la Ville de Liège et en nombre suffisant de manière à assurer l'évacuation des déchets ménagers produits par l'ensemble des occupants. 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 4. - SECURITÉ

Art. 11 - Normes générales

1. Les sols et les planchers ne peuvent présenter des déformations ou un manque de stabilité susceptibles de provoquer des chutes.
2. Les baies d'étage relatives soit à une porte, soit à une fenêtre dont le seuil se situe à moins de 0,50 mètre du plancher, ne peuvent, si elles sont munies d'un système ouvrant, être dépourvues d'un garde-fou.
3. Les installations électriques ou de gaz ne peuvent présenter, de façon manifeste, de caractère dangereux et doivent répondre aux normes belges en vigueur.
4. Le logement doit comporter un système permettant l'installation d'un point de chauffage fixe dans les pièces où s'exerce la fonction de séjour et ne présentant pas, de façon manifeste, de caractère dangereux.
5. Les escaliers donnant accès aux pièces d'habitations doivent être fixes et stables, posséder des marches horizontales et comporter une main courante rigide.
6. Les passages, dégagements, corridors et cages d'escaliers doivent être pourvus de moyens d'éclairage naturel ou artificiel assurant en tout temps une visibilité suffisante.
7. Chaque logement individuel sera numéroté.
8. Les nom et prénom des occupants seront affichés sur la porte d'accès de chaque logement.
9. Une liste reprenant l'ensemble des occupants de l'immeuble sera affichée à l'entrée du vestibule ou du hall d'accès.

Art. 12 - Normes particulières

§ 1 Ces normes s'appliquent :

- aux logements collectifs qu'ils soient loués meublés ou non ;
- aux logements individuels, qu'ils soient loués meublés ou non, si l'immeuble, soit comporte plus d'un logement sur au moins un de ses niveaux, soit comporte à la fois des logements individuels et collectifs, soit occupés par plus de dix personnes.

§ 2 Normes dont la surveillance est confiée tant au service communal désigné à cet effet qu'à l'I.I.L.E.

a. Dispositions relatives au chauffage :

1. Des mesures de sécurité doivent être prises pour éviter la surchauffe, les explosions ou les incendies dans les installations de chauffage ou de ventilation.
2. 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.
3. Les cheminées et conduits de fumée doivent être fabriqués dans des matériaux non combustibles et maintenus en bon état. D.P.Z.S – JMH 299

4. 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.
5. Il est obligatoire d'équiper chaque logement, au moins dans la pièce d'habitation principale, d'un appareil de chauffage d'une puissance suffisante par rapport au volume de la pièce.

b. Dispositions relatives aux installations électriques et à l'éclairage :

1. Les installations électriques doivent répondre aux prescriptions du règlement général sur les installations électriques.
2. Seul l'éclairage électrique est autorisé. Chaque pièce d'habitation doit être équipée d'au moins une source lumineuse au plafond et d'une prise de courant.
3. 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.
4. L'installation électrique doit être examinée par un organisme agréé par le ministère des affaires économiques et de l'énergie, à la première demande et ensuite tous les cinq ans et chaque fois que des modifications lui sont apportées.
5. Les appareils électriques sont conformes aux normes belges en vigueur. Ils doivent porter le label "CEBEC", ou tout autre label ultérieurement agréé.
6. Les dégagements, les cages d'escaliers, les sorties seront équipées d'un éclairage de sécurité suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants. Pour ces éclairages, les normes NBN LL13-005, C71-100, C71-598-222 et leurs modifications subséquentes sont d'application.

c. Dispositions relatives aux installations de gaz :

1. Toutes précautions nécessaires doivent être prises pour éviter les fuites de gaz. Les appareils de gaz doivent être raccordés correctement aux installations intérieures. On se rapportera utilement entre autres à la norme NBN D 04-002, sur les tuyaux flexibles, et ses modifications subséquentes.
2. Pour le gaz naturel, la norme NBN D51-003 - installations pour gaz combustible, plus léger que l'air, distribué par canalisations, et ses modifications subséquentes sont d'application.
3. Le raccordement des appareils au gaz est réalisé conformément à l'article 5 de la norme NBN D51-003 et ses modifications subséquentes.
4. Le compteur gaz est du type "renforcé". Il est placé dans un local spécialement prévu à cet effet et largement ventilé vers l'extérieur.
5. Les appareils au gaz naturel doivent répondre aux normes belges en la matière et porter le label "BENOR" ; en l'absence de normes, ils doivent être agréés par l'association royale des gaziers belges (ARGB).
6. 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.

7. Les installations utilisant les gaz de pétrole liquéfié comme fluide combustible sont réalisées conformément au code de bonne pratique.
8. Le propriétaire est tenu de faire contrôler entièrement toutes les installations au gaz, et ce y compris les appareils alimentés au gaz, au moins une fois tous les deux ans, par un organisme agréé par le ministère de l'emploi et du travail.

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

1. Le propriétaire doit contrôler régulièrement, au moins une fois par an, le bon fonctionnement des dispositifs d'aération et d'évacuation des gaz de combustion.
2. § 1 Le propriétaire est tenu de faire ramoner et nettoyer une fois par an les conduits de fumée et les cheminées. Après chaque ramonage, les registres de cheminée doivent être cimentés avec le plus grand soin.
2. § 2 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.

3. 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 sur les revenus.
4. Le propriétaire doit pouvoir présenter à tout moment un certificat daté et signé par la firme qui a réalisé les contrôles et les travaux.

e. Dispositions relatives à l'ameublement et aux possibilités de cuisiner :

1. Tout logement doit comprendre une cuisine commune ou non, permettant de préparer un repas chaud.
2. Les appareils de cuisson doivent être posés sur des supports ininflammables et suffisamment éloignés de toute matière inflammable non protégée.

f. Dispositions relatives à la sécurité en matière d'incendie :

1. 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.
2. La largeur des escaliers, des paliers, des voies d'évacuation, des terrasses de refuge et des portes doit mesurer au moins 0,70m. La hauteur du passage libre ne peut être inférieure à 2m. Aucun point d'une pièce ne peut se trouver à plus de 30m d'une sortie ou d'un escalier qui y mène.
3. Les escaliers intérieurs doivent présenter les caractéristiques suivantes : a. donner accès à un niveau d'évacuation et à tous les étages supérieurs ; b. pente de 45° maximum ; c. pouvoir être empruntés facilement ; d. sur la même volée, hauteur et largeur des marches doivent être régulières ; e. être munis d'une rampe solidement fixée.