

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, et plus particulièrement l'article 4 § 4 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location ;

Vu le test égalité des chances réalisé le 18 avril 2023 en application de l'ordonnance du 4 octobre 2018 tenant à l'introduction du test égalité des chances ;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale donné le 2 juin 2023 ;

Vu l'avis ... du Conseil d'État donné le ;

Sur proposition de la Secrétaire d'État chargée du logement,

Après délibération,

Arrête :

Chapitre Ier. Définitions

Article 1er. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° Logement : l'immeuble ou la partie de l'immeuble tel que visé à l'article 2 §1 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant sur le Code bruxellois du Logement.

2° Pièce : l'espace du logement séparé des autres espaces par des cloisons allant du plancher au plafond.

3° Accès principal du logement : la porte que l'on emprunte de manière préférentielle pour entrer, depuis les communs ou depuis l'extérieur, dans la partie privative du logement ou dans les parties communes d'un logement collectif.

4° Chemin de circulation interne du logement : l'ensemble des pièces et couloirs que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à l'accès principal du logement.

5° Détecteur de fumée : l'appareil qui, en cas d'incendie, réagit au développement de fumées en émettant un signal sonore aigu.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 betreffende de Brusselse Huisvestingscode, en meer in het bijzonder artikel 4 § 4;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen;

Gelet op de gelijke kansen test uitgevoerd op 18 april 2023, in toepassing van de ordonnantie van 4 oktober 2018 tot invoering van de gelijke kansentest;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, verstrekt op 2 juni 2023 ;

Gelet op het advies ... van de Raad van State, verstrekt op ;

Op voorstel van de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting,

Na beraadslaging,

Besluit:

Hoofdstuk I. Definities

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

1° Woning: het gebouw of deel van het gebouw als bedoeld in artikel 2 §1 van de ordonnantie van 17 juli 2003 betreffende de Brusselse Huisvestingscode.

2° Ruimte: de ruimte in de woning die van andere ruimten is gescheiden door van vloer tot plafond opgetrokken scheidingswanden.

3° Hoofdingang tot de woning: de deur die bij voorkeur wordt gebruikt om het privégedeelte van de woning of de gemeenschappelijke delen van een collectieve woning vanuit de gemeenschappelijke ruimten of van buitenaf te betreden.

4° Interne circulatieweg van de woning: alle ruimten en gangen die moeten worden doorkruist om de slaapkamer(s) met de hoofdingang van de woning te verbinden.

5° Rookmelder: een apparaat dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het opvangen van een scherp geluidssignaal.



6°: Détecteurs interconnectés : les détecteurs de fumée reliés entre eux, de manière filaire ou par onde, afin qu'ils relaient tous le signal d'alarme émis par l'un d'entre eux

6°: Koppelbare rookmelders: rookmelders die met elkaar gekoppeld zijn, hetzij via een draad, hetzij via een golf, zodat zij alle het alarmsignaal van één ervan doorgeven.

7° Système de détection centralisé : l'installation de détection incendie constituée de détecteurs de fumée reliés à un tableau de signalisation.

7° Gecentraliseerd detectiesysteem: branddetectiesysteem bestaande uit rookmelders die zijn aangesloten op een signaleringspaneel.

Chapitre II. Détecteurs de fumée à l'intérieur du logement

Hoofdstuk II. Rookmelders binnenin de woning

Art. 2. §1. La première pièce du logement suivant l'accès principal du logement doit être équipée d'un détecteur de fumée.

Art. 2. §1. De eerste ruimte in de woning na de hoofdingang van de woning moet voorzien zijn van een rookmelder.

§2. Chaque pièce qui fait partie du chemin de circulation interne doit être équipée d'un détecteur de fumée.

§2. Elke ruimte die deel uitmaakt van de interne circulatieweg moet zijn uitgerust met een rookmelder.

§3. A chaque niveau ne se situant pas sur le chemin de circulation interne, le palier ou la première pièce par laquelle on accède à ce niveau doit être équipé d'un détecteur de fumée.

§3. Op elke verdieping, die niet op de interne circulatieweg is gelegen, moet de overloop of de eerste ruimte die vanaf die verdieping wordt betreden, zijn uitgerust met een rookmelder.

§4. Toutes les pièces à usage exclusif de cuisine, de salle de bain et/ou de douche sont exemptés des §§ 1 à 3.

§4. Alle ruimten die uitsluitend worden gebruikt als keuken, badkamer en/of douche zijn vrijgesteld van §§ 1 tot en met 3.

§5. Le logement dont le nombre obligatoire de détecteurs de fumée est d'au moins quatre unités, doit être équipé soit de détecteurs interconnectés, soit d'un système de détection centralisé.

§5. Een woning met ten minste vier verplichte rookmelders moet zijn uitgerust met gekoppelde rookmelders of een gecentraliseerd detectiesysteem.

§6. Le logement équipé d'un système de détection centralisé de type « surveillance partielle » ou « surveillance totale » est exempté des §§1 à 3.

§6. De woning die is uitgerust met een gecentraliseerd detectiesysteem van het type "gedeeltelijke bewaking" of "totale bewaking" is vrijgesteld van §§1 tot en met 3.

Chapitre III. Type de détecteurs et placement

Hoofdstuk III. Type rookmelders en plaatsing



Art. 3. §1. Le détecteur de fumée ne peut être du type ionique et doit être muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de dix ans ou être relié au circuit électrique (220 V). Dans le dernier cas, une batterie de secours doit être prévue afin de garantir le bon fonctionnement de l'appareil en cas de panne de courant.

§2. Le détecteur de fumée doit être conforme à la norme NBN EN 14604.

§3. Le système de détection centralisé doit être conforme à la norme NBN S21-100 1&2.

§4. Le placement et l'entretien des détecteurs de fumée sont conformes aux normes belges et européennes y relatives pour les applications domestiques. A défaut, les détecteurs de fumée sont installés conformément aux instructions écrites fournies par le fabricant.

Chapitre IV. Logements mis en location

Art. 4. §1. Il incombe au bailleur de supporter les coûts d'achat et d'installation des détecteurs de fumée.

§2. Il incombe au bailleur de supporter le coût de remplacement du détecteur de fumée au terme de la validité de la batterie annoncée par le fabricant. Le bailleur d'un logement peut procéder une fois par an à un contrôle, dans le logement, du bon fonctionnement des détecteurs de fumée.

§3. Il appartient au locataire d'avertir le bailleur par écrit que la batterie est déchargée prématurément ou qu'il y a un dysfonctionnement.

§4. Dans tous les cas, il incombe au bailleur de remplacer le détecteur de fumée au plus tard à la date d'expiration indiquée par le fabricant ou avant cette date si le détecteur est défectueux.

§5. Sans préjudice de la loi anti-discrimination, et dans le respect de l'article 22ter de la Constitution, les propriétaires des logements ne peuvent s'opposer de quelque manière à l'installation des détecteurs incendie adaptés au handicap de ses occupants.

Chapitre V. Disposition abrogatoire et entrées en vigueur

Section 1. Disposition abrogatoire

Art. 5. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location est abrogé.

Section 2. Entrée en vigueur

Art. 3. §1. De rookmelder mag niet van het ionische type zijn en moet voorzien zijn van een ingebouwde batterij met een levensduur van tien jaar of aangesloten zijn op het elektrisch circuit (220 V). In het laatste geval moet een noodbatterij worden aangebracht om ervoor te zorgen dat het toestel bij stroomuitval naar behoren functioneert.

§2. De rookmelder moet voldoen aan de norm NBN EN 14604.

§3. Het centrale detectiesysteem moet voldoen aan NBN S21-100 1&2.

§4. De plaatsing en onderhoud van de rookmelders zijn conform de Belgische en Europese normen aangaande huishoudelijke toepassingen. Bij gebrek hieraan, moeten de rookmelders worden geïnstalleerd volgens de schriftelijke instructies van de fabrikant.

Hoofdstuk IV. Verhuurde woningen

Art. 4. §1. De verhuurder draagt de aankoop- en installatiekosten van de rookmelders.

§2. De verhuurder draagt de kosten voor het vervangen van de rookmelder aan het einde van de geldigheidsduur van de batterij zoals aangegeven door de fabrikant. De verhuurder van een woning kan jaarlijks een controle in de woning uitvoeren om na te gaan of de rookmelders goed werken.

§3. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om de verhuurder schriftelijk in kennis te stellen wanneer de batterij voortijdig wordt ontladen of bij storing.

§4. Het is in ieder geval de verantwoordelijkheid van de verhuurder om de rookmelder te vervangen uiterlijk op de door de fabrikant aangegeven vervaldatum, of vóór deze vervaldatum als de rookmelder defect is.

§5. Onverminderd de antidiscriminatiewet en in overeenstemming met artikel 22ter van de Grondwet mogen eigenaars van woningen zich op geen enkele manier verzetten tegen de installatie van branddetectoren die aangepast zijn aan de handicap van de bewoners.

Hoofdstuk V. Opheffingsbepaling en inwerkingtreding

Sectie 1. Opheffingsbepaling

Art. 5. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen is opgeheven.

Sectie 2. Inwerkingtredingen



Art. 6. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2025 à l'exception de l'article 2 §5 pour les bailleurs qui démontrent qu'ils ont installé, avant la date de publication du présent arrêté, des détecteurs de fumée qui répondent aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location. Ces bailleurs peuvent maintenir ceux-ci sans ajouter l'interconnexion ou le système centralisé jusqu'à la date de remplacement de l'appareil et au plus tard jusqu'au 1^{er} janvier 2028.

Bruxelles, le 29/06/23

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président,

RUDI VERVOORT

Art. 6. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2025, met uitzondering van artikel 2 §5 voor verhuurders die aantonen dat ze voor de datum van publicatie van dit besluit rookmelders hebben geïnstalleerd die voldoen aan de voorwaarden van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen. De verhuurders kunnen deze rookmelders behouden zonder de plaatsing van gekoppelde rookmelders of een gecentraliseerd detectiesysteem tot de datum van vervanging van de apparaten en uiterlijk tot 1 januari 2028.

Brussel, 29/06/23

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

De minister-president,

