

## Aurélie BULCKAERT

---

**De:** inspectiondulogement <inspectiondulogement@sprb.brussels>  
**Envoyé:** vendredi 4 avril 2025 16:01  
**À:** Aurélie BULCKAERT  
**Objet:** RE: Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28

GOB/SPRB - Intern/Interne

Madame,

Nous avons un logement interdit à la location au 2<sup>ème</sup> étage, mais sans plus de précision quant à la localisation précise. Sa référence CAPAKEY est la suivante : 21003A0312/00H010. i avait  
demandé une attestation pour lever l'interdiction en 2022, mais sans succès.

Bien à vous,

**Poi Wala**

Premier attaché - encadrement  
Dir. Inspection régionale du logement  
T. +32(0)22041242 •

Bruxelles Logement • Service public régional de Bruxelles

Contactez le [service des plaintes](#) du Service public régional de Bruxelles

**De :** Aurélie BULCKAERT <aurelie.bulckaert.129015@belnot.be>  
**Envoyé :** vendredi 4 avril 2025 15:37  
**À :** inspectiondulogement <inspectiondulogement@sprb.brussels>  
**Objet :** Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de [aurelie.bulckaert.129015@belnot.be](mailto:aurelie.bulckaert.129015@belnot.be). [Pourquoi c'est important](#)

Chère Madame,

Cher Monsieur,

En charge de la vente publique d'un appartement (2D) au deuxième étage à droite situé à Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28 et en vue d'informer les amateurs, pourriez-vous me faire savoir si un dossier est ouvert en vos services concernant des questions de sécurité, salubrité et d'équipement du logement dudit bien ?

Je vous remercie d'avance pour votre réponse.

Je reste à votre disposition.

Cordialement,

**Aurélie Bulckaert**

Candidat-notaire – Kandidaat-notaris  
T : +32 (0)2 743.22.96

**Nicolas van Raemdonck**

**Notaire - Notaris**

Square Vergote – Vergotesquare 41  
1030 Bruxelles – Brussel  
T: +32 (0)2 732.72.70  
F: +32 (0)2 732.76.96

NOTARISKANTOOR  
ETUDE NOTARIALE

Belfius BE67 0688 9169 7987 – BNP BE09 0016 3649 2757 – ING BE93 3630 8354 8867  
TVA – BTW : BE 0851.643.865



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

INSPECTION RÉGIONALE DU LOGEMENT

**RECOMMANDE**

**CONTACT**

**NOTRE RÉF.**

A rappeler dans chaque communication

**VOTRE RÉF.**

**CONCERNE** Demande d'attestation de contrôle concernant le logement situé avenue du Roi Albert 28 (2<sup>ème</sup> étage) à 1082 Berchem-Sainte-Agathe.

**Refus de délivrance – logement non conforme**

**ANNEXES** Formulaire de demande d'attestation de contrôle de conformité

**BRUXELLES** 30/03/2022

Monsieur,

Suite à votre demande d'attestation de contrôle concernant le logement mentionné sous rubrique dont vous êtes le bailleur et à la visite effectuée par nos soins en date du 01/03/2022 à 09h30 sur base de l'article 7 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, nous vous informons que le logement n'est **toujours pas** conforme. Vous trouverez ci-dessous la liste des défauts constatés (**colonne A. Constat**).

Dès lors, nous ne sommes pas en mesure de vous délivrer l'attestation de contrôle de conformité demandée.

***L'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement qui vous a été signifiée en date du 03/06/2010 est maintenue.***

Conformément à l'article 9, § 3 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, vous pouvez introduire un recours contre la présente décision devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les trente jours à dater de la réception de la présente décision.

**Ce recours doit être introduit, par courrier recommandé, auprès de :**

Service public régional de Bruxelles  
Madame Arlette Verkruyssen, Fonctionnaire délégué  
Bruxelles Logement  
Direction Affaires Juridiques Logement  
Place Saint-Lazare 2  
1035 Bruxelles

Place Saint-Lazare 2 • 1035 Bruxelles  
T +32 (0)800 40 400

inspectiondulogement@sprb.brussels  
www.logement.brussels  
www.servicepublic.brussels

**Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, modifié par l'AGRBC du 9 mars 2006.**

		<b>A. Constat</b>	<b>B. Travaux</b>
<b>1</b>	<b>Art 2 §1</b>	<b>EXIGENCE DE SECURITE ELEMENTAIRE</b>	
<b>1.1</b>	<b>Art 2 §2 [20]</b>	<b>Sécurité - Stabilité du bâtiment</b> - Dans la salle de bain, l'enduit à proximité de la décharge au niveau du plafond se désolidarise et risque de chuter.	- Dans la salle de bains, décaper l'enduit du plafond menaçant de chuter. Rendre ces parties de manière professionnelle après avoir vérifié le bon état du support.
<b>1.2</b>	<b>Art 2 §2 [50]</b>	<b>Sécurité - Stabilité du bâtiment</b> - Le revêtement de sol de la toilette est incomplet et ne permet pas une circulation sans risque. Il comporte des carreaux non attachés.	- Pourvoir la toilette d'un revêtement de sol égal et bien fixé, de manière à assurer une circulation sans risque.
<b>1.3</b>	<b>Art 2 §3 [90]</b>	<b>Sécurité - Electricité</b> L'installation électrique a été rénovée, mais les travaux n'ont pas été validés par une attestation de conformité. De plus, l'installation présente plusieurs défauts résiduels :  - Les disjoncteurs du tableau électrique privatif ne sont pas identifiés. Il n'est pas possible de savoir à quel circuit ou à quel équipement ils correspondent.  - Dans la grande chambre, une prise de courant se désolidarise du mur.  - En cave, la minuterie n'est pas encastrée dans un boîtier, mais pends par ses fils.  Dès lors, une attestation de réception de ces installations, par un organisme agréé, est nécessaire et ne nous a pas été remise lors de la visite.	- Mettre l'installation électrique en conformité avec les normes du R.G.I.E., tout en assurant les exigences d'équipement portant sur l'installation électrique prévues à l'art. 5, § 6 de l'AGRBC du 4/09/2003.  - Identifier clairement les différents circuits électriques du tableau privatif. Reporter l'information sur une liste à proximité du tableau et sur les schémas unifilaires et de position.  - Dans la grande chambre, fixer solidement la prise au mur.  - En cave, encastrer la minuterie dans un boîtier fermé. Protéger les câbles en les encastrant dans une gaine ou un tuyau.  - Transmettre à notre direction une attestation de réception des installations électriques, délivrée par un organisme agréé.
<b>1.4</b>	<b>Art 2 §4 [100]</b>	<b>Sécurité - Gaz</b> - Le flexible de raccordement de la taque de cuisson encastrée n'est pas conforme : il est du type souple (en élastomère).	- Pourvoir la taque de cuisson au gaz encastrée d'un raccordement conforme soit en matériau rigide (tuyau en acier ou en cuivre) soit à l'aide d'un flexible métallique Rht en acier portant la mention « NBN-EN 14800 » et monté dans les règles de l'art.

1.5	<b>AGR-GRB</b> [160]	<b>15/04/2004 - Détecteurs de fumée</b> - Le chemin d'évacuation du logement n'est pas équipé de détecteurs conformes.  Remarque : le chemin d'évacuation du logement est l'ensemble des pièces que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à la porte donnant vers l'extérieur du logement.	- Pourvoir le hall d'entrée privatif d'un détecteur de fumée certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou par un organisme agréé similaire, conformément à l'AGRBC du 15/04/2004. Le détecteur de fumée ne peut être du type ionique et doit être muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de plus de 5 ans ou être relié au circuit électrique. Ces détecteurs doivent être montés dans les règles de l'art, idéalement au plafond à minimum 30 cm des angles et des coins.
2	<b>Art 3 &amp; 4</b>	<b>EXIGENCE DE SALUBRITE ELEMENTAIRE</b>	- Remédier à l'origine de l'humidité d'infiltration constatée dans la petite chambre. Après séchage des matériaux, exécuter les travaux nécessaires à la remise en état des éléments dégradés (de manière professionnelle avec, le cas échéant, décapage et renouvellement des enduits).
2.1	<b>Art 3 §2</b> [180]	<b>Humidité</b> - Dans la petite chambre, on constate la présence d'humidité permanente d'infiltration occasionnant des détériorations visibles sur le mur à gauche de la fenêtre. La présence d'humidité à cet endroit a entraîné la présence de contaminations fongiques.	Remarque : une maçonnerie plafonnée et peinte ne saurait sécher d'elle-même rapidement. Le papier peint qui la recouvre éventuellement doit être retiré et les parties non adhérentes ou dégradées du plafonnage décapées. En outre, des mesures particulières de chauffage et surtout de ventilation doivent être prises dans le local pour permettre à l'humidité du mur d'être évacuée et empêcher l'humidité ambiante du local de condenser de manière préférentielle à cet endroit. En outre, la réfection du plafonnage et la remise en peinture ne seront valablement exécutées que sur une maçonnerie suffisamment sèche.
2.2	<b>Art 3 §3</b> [210]	<b>Parasites</b> - On constate que de la végétation a pris racine dans les balcons du premier et 3ème étages côté rue Courte (appartement appartenant à d'autres propriétaires).	- Eradiquer la végétation des balcons côté rue Courte et réparer les dégâts engendrés.
2.3	<b>Art 3 §5</b> [250]	<b>Débits de ventilation</b> - Dans la toilette et la salle de bains dont la ventilation de base est réalisée par un	- Dans la toilette et la salle de bains, assurer un apport d'air équivalent au

orifice donnant sur un conduit en contact avec l'air extérieur, l'apport d'air équivalent au débit d'air évacué n'est pas assuré.

débit d'air évacué par la pose d'une grille de ventilation non obturable dans la partie inférieure de la feuille de porte.

Pour qu'une attestation de contrôle de conformité pour ce logement puisse être délivrée, les infractions énumérées dans la colonne **A. Constat** de la présente doivent être levées. Pour ce faire les travaux mentionnés dans la colonne **B. Travaux**, ci-dessus doivent être exécutés et les documents manquants fournis à notre direction.

Lorsque ces travaux auront été exécutés et les documents demandés transmis à notre direction, il vous appartiendra d'introduire une nouvelle demande d'attestation de contrôle de conformité.

L'exécution des travaux demandés ne préjuge pas des obligations en matière d'urbanisme qui leur sont éventuellement applicables et nous vous invitons à prendre contact avec le service d'urbanisme de votre commune pour ce point.

Vous trouverez en annexe de la présente un formulaire à compléter pour votre future demande d'attestation de contrôle de conformité.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.



Digitally signed by Sophie Grégoire (Signature)

Date: 2022.03.29 09:10:08 +02'00'

Sophie GREGOIRE  
Directrice FF  
Fonctionnaire dirigeant