



## VERVIERS

Service Communal du Logement  
 Pont de Sommeleville, 2  
 4800 VERVIERS  
 adresse postale : Place du Marché, 55  
 ☎ : 087/327 584  
 logement@verviers.be  
 PB/DOLI

Références : 2012o0123

### ARRETE DECLARANT DES LOGEMENTS INHABITABLES

Vu l'article 23 de la constitution qui stipule que chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine (et notamment le droit à un logement décent) ;

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 en son article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, IV donnant compétence à la Région Wallon dans les matières relatives au logement et à la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques ;

Vu le Code wallon de l'Habitation durable ;

Vu l'article 2 § 1<sup>er</sup> du Code wallon de l'Habitation durable précisant que la Région et les autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences respectives mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles ;

Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22° bis, du Code wallon de l'Habitation durable ;

Vu l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs incendie dans les logements ;

Vu l'article L 1123-29 du Code de la Démocratie Locale et de la décentralisation par lequel le Bourgmestre est chargé de l'exécution des lois, des décrets, des règlements et arrêtés de l'Etat, des Régions et Communautés, du Conseil provincial et du Collège provincial ;

Vu le règlement communal en matière de sécurité incendie du 30 mai 2011 ;

Vu que les objectifs de prévention, par des précautions convenables, de la naissance, du développement et de la propagation des incendies dans les bâtiments comportant plus d'un logement ainsi que de sécurisation (1) des personnes présentes et (2) des sapeurs-pompiers, dans leur intervention lors d'un incendie se déclarant dans de tels bâtiments, ne peuvent être atteints qu'en mettant en œuvre intégralement, en fonction de la configuration des lieux (niveaux et nombre de logements), les prescriptions reprises dans le règlement communal en matière de sécurité incendie du 30 mai 2011 ; sachant qu'en effet, celles-ci sont complémentaires et non redondantes ;

Vu l'article 13ter du Code wallon de l'Habitation durable ;

Vu l'article 200bis du Code wallon de l'Habitation durable ;

Considérant l'arrêté, daté du 13 avril 2015, déclarant inhabitables tous les logements

des immeubles sis rue de Dison, 107 et rue de Dison, 109, appartenant, alors,

Attendu l'intégration des manquements repris dans ledit arrêté d'inhabitabilité (daté du 13 avril 2015) – retiré, ce jour – portant sur l'immeuble repris sous l'adresse rue de Dison, 109 (et cadastré DIV 1 A 24 X4), dans le présent arrêté, en regard des impositions relevant du champ d'application :

**1. du Code wallon de l'Habitation durable ; à savoir :**

- au niveau de l'ensemble de l'immeuble :
  - le dispositif de coupure de l'installation gaz doit être accessible en permanence aux locataires ;
  - instabilité du plafond du porche ;
  - instabilité non structurelle du plafond du hall commun situé entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>e</sup> étage ;
  - humidité par infiltration au niveau du plafond du hall commun situé entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>e</sup> étage ;
- au niveau du logement sis aux 1<sup>e</sup>/2<sup>e</sup> étages :
  - le raccordement du foyer (défectueux) à sa cheminée est en contre-pente et manque d'étanchéité ;
  - hauteur des allèges des fenêtres du séjour inférieure à 80 cm (sans garde-corps extérieur, dont l'écart entre les éléments ne pourra excéder 10 cm) ;
  - instabilité du plafond du débarras situé au 2<sup>e</sup> étage ;
  - absence de détecteur incendie de type optique fonctionnel sur les 2 niveaux ;
  - échappée de l'escalier inférieure à 180 cm (à savoir 142 cm) ;

**2. du règlement communal en matière de sécurité incendie ; à savoir :**

- au niveau de l'ensemble de l'immeuble :
  - s'agissant des installations électriques (des communs et des logements), absence :
    - **soit**, d'une déclaration écrite sur l'honneur – que l'installation électrique date d'avant le 1<sup>e</sup> octobre 1981 n'a pas subi (1) de modification notable ou d'extension après cette date, (2) de renforcement de la puissance des compteurs intervenu après le 1<sup>er</sup> janvier 1993 et concerne un immeuble qui n'a pas fait l'objet d'un transfert de propriété après le 1<sup>er</sup> juillet 2008 – dûment accompagnée des schémas unifilaires et plans de situation ;
    - **soit**, d'une attestation de conformité de l'installation électrique délivrée par un organisme agréé, dûment accompagnée des schémas unifilaires et plans de situation ;
  - absence des attestations de conformité des installations gaz des logements délivrées par un organisme accrédité, accompagnées des schémas isométriques ;
  - absence des preuves d'entretien des points de chauffage ;
  - les circuits électriques doivent être repérés dans le coffret sur les circuits divisionnaires ;
- au niveau de l'ensemble du bâtiment annexe arrière (n° 109) :
  - les objets entreposés dans le couloir, le porche (seule voie d'évacuation) et les escaliers communs doivent être évacués dans un endroit adapté ;

- un robinet d'incendie armé normalisé EN 67-1 doit être placé dans le hall d'entrée ; sachant qu'il doit être entretenu selon les prescriptions de la norme EN 671-3 ;
  - les objets entreposés dans le couloir, le porche (seule voie d'évacuation) et les escaliers communs doivent être évacués dans un endroit adapté ;
- au niveau du logement sis aux 1<sup>er</sup>/2<sup>e</sup> étages :
- absence de ventilation permanente non obturable, donnant directement sur l'extérieur, qui ne pourra être inférieur à 50 cm<sup>2</sup>, dans la cuisine où se situe un chauffe-eau de type atmosphérique ;
  - utilisation interdite d'un chauffage d'appoint amovible dans la salle de bains ;
  - absence des preuves d'entretien du chauffe-eau ;
  - absence de la souche de ramonage de la cheminée utilisée délivrée par un ramoneur agréé par la Ville de Verviers ;

Attendu que la non-conformité des logements concernés au Code wallon de l'Habitation durable et à ses arrêtés d'exécution susvisés :

- menace, de façon intolérable, la salubrité publique, la vie et la santé des personnes présentes ;
- porte en effet atteinte aux objectifs assignés de salubrité, par des précautions convenables (en termes de prescriptions relatives à la sécurité, l'étanchéité et la ventilation des logements concernés), et de sécurité, par l'installation de détecteurs incendie ;

et que la mise en balance des intérêts de l'ordre public et ceux des particuliers concernés impose de déclarer inhabitables les logements en cause ;

Attendu que la non-conformité des logements concernés au règlement communal en matière de sécurité incendie

- menace, de façon intolérable, la sécurité publique, la vie et la sécurité des personnes présentes ;
- porte atteinte aux objectifs de prévention, par des précautions convenables (en termes de prescriptions relatives au compartimentage, à l'évacuation, à la détection/alarme, aux moyens d'extinction, aux contrôles et entretiens périodiques), de la naissance, du développement et de la propagation des incendies ainsi que de sécurisation par d'autres précautions (en termes de prescriptions relatives aux installations électriques, au gaz, à l'évacuation, à la détection/alarme et contrôles et entretiens périodiques) (1) des personnes présentes et (2) des sapeurs-pompiers, dans leur intervention lors d'un incendie ;

et que la mise en balance des intérêts de l'ordre public et ceux des particuliers concernés impose de déclarer inhabitables les logements en cause,

Mme l'Echevine du Logement, S. LAMBERT :

1. décrète **INHABITABLES** tous les logements de l'immeuble sis à 4800 Verviers, rue de **Dison, 109** appartenant à la
2. ordonne :
  - aux éventuels occupants d'évacuer leur logement, dans un délai maximal de trois mois à dater de la prise du présent arrêté ;
  - aux propriétaires d'interdire, par toute voie de droit :

- l'occupation du logement aux éventuels occupants actuels, au-delà de trois mois à dater de la prise du présent arrêté ;
- toute relocation ou réoccupation des logements au départ des éventuels occupants actuels dans les mêmes conditions ;

3. décide que :

3.1. le présent arrêté :

- sera transmis à l'Agence Immobilière Sociale, rue du Collège, 62 et au Dispositif d'urgence sociale (CPAS), rue du Collège, 49, organismes vers lesquels les locataires concernés peuvent s'adresser en vue de retrouver un logement ou un hébergement ;
- restera d'application aussi longtemps que les dispositions tendant à remédier aux manquements à la salubrité/sécurité/santé tels que constatés n'auront pas été prises ; à cet égard, une demande de levée de l'arrêté devra être sollicitée (auprès du Service du Logement) et obtenue avant toute nouvelle occupation ;
- sera :
  - notifié au propriétaire par recommandé ;
  - transmis pour information et surveillance :
    - au Service public de Wallonie (Direction Générale de l'Aménagement du Territoire et du Logement) ;
    - à Monsieur le Commissaire Principal de la Maison de Police concernée ;

3.2. la Police sera chargée d'assurer et de surveiller l'exécution du présent arrêté ;

4. précise que tout titulaire de droits réels sur les logements, le bailleur ou l'occupant peuvent adresser un recours contre le présent arrêté auprès :

4.1. du Gouvernement Wallon pour ce qui concerne les manquements à la salubrité/sécurité/santé relevant du champ d'application du Code wallon de l'Habitation durable ; sachant que :

- ledit recours est introduit par envoi recommandé dans les 15 jours prenant cours le jour où le demandeur a pris connaissance du présent arrêté, au Service public de Wallonie (DGATLP/Département du Logement – rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 JAMBES) ;
- il est, sauf urgence impérieuse, suspensif ;
- le Gouvernement Wallon statue dans les 45 jours prenant cours le jour de réception dudit recours ; à défaut d'annulation dans ce délai, le recours étant réputé non fondé ;

4.2. du Conseil d'Etat, pour ce qui concerne les manquements à la salubrité/sécurité/santé relevant du champ d'application du règlement communal en matière de sécurité incendie du 30 mai 2011, dans les soixante jours de la prise de connaissance du présent arrêté.

Fait à Verviers, le 16 janvier 2020

Pour la Bourgmestre :  
L'Echevine déléguée,



Sophie LAMBERT

