



N/Réf. : LOG/15IS012/02/FT

ARRETE DE POLICE ORDONNANT DES MESURES VISANT À RESTAURER LA SALUBRITÉ D'UNE HABITATION

Le Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2,

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques ;

Vu l'arrêté du 23 décembre 2009 destiné à interdire l'accès au bâtiment sis rue Fays n° 89 à toute personne non autorisée et à effectuer le placement des barrières Nadar, condamnation des portes et ouvertures accessibles ;

Considérant qu'à dater de ladite notification, le bien est resté à l'état d'abandon et qu'aucune mesures n'ont été prises par les propriétaires afin de remédier à cet état ;

Attendu que le Service du Logement de la Commune a entamé depuis plusieurs années de nombreuses démarches visant à mettre fin à l'insalubrité du bâtiment ;

Considérant qu'il ressort de nombreuses constatations effectuées par les services compétents de la commune, que l'habitation sis rue Fays 89 à 4400 FLEMALLE, propriété de _____, se trouve toujours dans un état d'insalubrité évident, lequel cause des troubles importants à l'habitation voisine et à la salubrité publique ;

Considérant que bien fait actuellement l'objet d'une vente et le potentiel acquéreur de l'habitation a été averti lors de la réunion du 29 novembre 2017 qu'il serait contraint de mettre fin à l'insalubrité dans les plus brefs délais s'il en devient le titulaire de droit réel ;

Considérant qu'il appartient au Bourgmestre de prendre toutes les mesures nécessaires pour remédier à ce danger pour la sécurité publique, quel que soit le résultat de la vente ;

ARRETE:

Article 1^{er} - Ordre est donné à tout titulaire de droit réel pouvant justifier un droit réel sur le bien de prendre les mesures suivantes à dater de la présente notification :

1. Immédiatement :

- Procéder à l'évacuation des débris aux alentours du bâtiment.

2. Dans les 15 jours :

- Désigner un architecte et/ou ingénieur-expert chargé de l'étude du dossier de rénovation (ou de démolition).

3. Dans les 30 jours :

- Réaliser un constat de stabilité du bien par un architecte-expert ou ingénieur-expert ou tout autre organisme compétent et le transmettre au Département du Logement de l'Administration Communale - Grand'Route 267.

4. Dans les 60 jours :

- Soumettre un avant-projet au Service de l'Urbanisme lequel sera approuvé par le Collège communal.

5. Dans les 100 jours :

- Présenter un avant-projet ainsi qu'un planning complet des travaux de rénovation visant la salubrité publique en indiquant les parties à rénover et les parties à démolir.

- Introduire un permis d'urbanisme suite à l'approbation de l'avant-projet comprenant les renseignements techniques obligatoires suivants:

- Une coupe technique transversale mur arrière cuisine n° 91 - jardin n° 89
- Une coupe technique transversale mur arrière séjour n° 91 - annexes n° 89
- Une coupe technique mitoyenneté et raccord toiture ns° 91 et 89



6. Dans les 365 jours :

- Exécuter les travaux de rénovation (ou démolition) du bien amenant à la réalisation obligatoire d'un gros œuvre fermé.

Article 2 - En cas d'inexécution des mesures à l'issue des délais mentionnés, l'autorité communale sera contrainte de procéder à la démolition du bien, aux frais, risques et charges de tout titulaire de droit réel pouvant justifier un droit réel sur le bien.

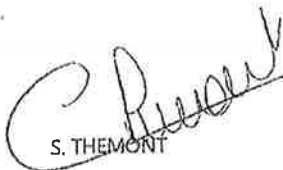
Article 3 - Un recours contre la présente décision peut être déposé par voie de requête au Conseil d'Etat, dans un délai de 60 jours à partir de sa notification.

Article 4 - Le présent arrêté est notifié au titulaire de droit réel. Une copie de la présente décision est adressée à la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) ; au Service de l'Urbanisme de la Commune ; au Service de la Population de la Commune et à la Police locale.

Fait à FLEMALLE, le 06 février 2018

La Bourgmestre ff,




S. THEMONT



N/Réf. : LOG/15IS012/04/CD

ARRÊTÉ DE POLICE ORDONNANT DES MESURES À L'ÉGARD D'UN LOGEMENT INOCCUPÉ, PRÉSENTANT DES RISQUES POUR LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ PUBLIQUES

Le Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2 ;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics ;

Vu l'arrêté du 23 décembre 2009 destiné à interdire l'accès au bâtiment sis rue Fays n° 89 à toute personne non autorisée et à effectuer le placement des barrières Nadar, condamnation des portes et ouvertures accessibles ;

Vu l'arrêté du 06 février 2018 ordonnant à tout titulaire de droit réel pouvant justifier un droit réel sur le bien de prendre des mesures visant à restaurer la salubrité de l'habitation susvisée ; Que celui-ci ordonnait au titulaire de droit réel de réaliser, dans les 30 jours, un constat de stabilité du bien par un architecte-expert ou ingénieur expert ; Que cette imposition n'a pas été respectée ;

Vu l'arrêté du 09 mars 2018 ordonnant des mesures visant à la sécurité des abords du logement sis **rue Fays 89 à 4400 Flémalle - propriété de** , par lequel, vu l'urgence, l'Administration communale a procédé dans les plus brefs délais au placement de barrière Nadar visant à interdire l'accès au bâtiment à toute personne non autorisée et à désigner un ingénieur-expert en vue de réaliser un constat de stabilité du bien, aux frais et charges du titulaire de droit réel ;

Considérant que l'immeuble a subi un sinistre le 08 mars 2018 (effondrement partiel d'un mur de façade); que cet immeuble est inoccupé, et que les dégâts occasionnés par ledit sinistre rendent l'immeuble partiellement ;

Considérant que cette situation crée un risque important pour la sécurité publique, que ce soit la protection des personnes qui pourraient être atteintes par la chute de débris ou autres sources de danger ;

Considérant que, au vu de l'urgence, l'Administration a fait appel, sans délai à un bureau d'étude d'ingénieur en vue d'obtenir un rapport sur l'état de stabilité du bien ainsi qu'un avis sur les mesures de sécurisation urgentes à prendre ;

Considérant la réunion du 09 mars 2018, sur place, en présence de la Conseillère en Logement de la commune, l'ingénieur, les titulaires de droit réel sur le bâtiment, un entrepreneur représentant les futurs acquéreurs et les futurs acquéreurs ; Que l'ingénieur a fait part aux titulaires de droit réel des mesures de sécurisation urgentes, lesquelles seront relatées dans un rapport ;

Vu le rapport relatif aux mesures de sécurisation urgentes à prendre rédigé par le bureau Lacasse-Monfort sprl, Petit-Sart 26 à 4990 Lierneux, représenté par Monsieur Thomas Lacasse, du 09 mars 2018, lequel sera transmis au titulaire de droit réel ;

Considérant qu'il appartient au Bourgmestre de prendre les mesures nécessaires pour garantir l'ordre public ;

Vu l'urgence ;

ARRETE:

Article 1^{er} - Ordre est donné au titulaire de droit réel **de procéder immédiatement** aux mesures suivantes et conformément aux mesures conservatoires et croquis techniques repris dans le rapport du bureau Lacasse-Monfort du 09 mars 2018 :

- Mise en place d'étais
- Démontage du mur présentant les désordres depuis le mitoyen droit jusqu'au bord de l'éboulement (+1m)
- Démontage de la lucarne située au-dessus du mur en désordre
- Remplacement du mur démonté par une nouvelle maçonnerie en bloc.
- Réalisation d'une ceinture en béton armé en pied de versant et d'un dispositif d'ancrage au niveau du plancher couvrant le rez-de-chaussée
- Assurer durant la durée des travaux un passage sécurisé au n° 91 via la servitude
- Assurer l'étanchéité du bâtiment et les évacuations des eaux de pluies (pose de tuyaux de descente et de corniches)



Article 2 - En cas d'inexécution des travaux à l'issue du délai mentionné, ceux-ci seront exécutés à l'initiative de l'autorité communale, aux frais, risques et charges du propriétaire conformément aux recommandations émises par le rapport du bureau d'étude.

Article 3 - Les personnes qui prétendent être habilitées à prendre en charge la protection et la remise en état du bâtiment visé à l'article 1^{er} sont invitées à se présenter à la maison communale, afin d'obtenir l'autorisation de pénétrer dans ledit bâtiment et d'y effectuer les travaux et opérations nécessaires.

Article 4 - Le présent arrêté sera apposé par les soins des services communaux, en un endroit bien visible de l'immeuble susdit.

Article 5 - Les travaux ne dispensent pas le titulaire de droit(s) réel(s) de se conformer aux autres lois et impositions notamment urbanistiques.

Article 6 - Le présent arrêté est notifié aux titulaires de droits réels. Une copie de la présente décision est adressée à la Direction générale opérationnelle – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Énergie (DGO4) ; au Secrétariat Général de la Commune, au Service de l'Urbanisme de la Commune; au Service de la Population de la Commune ; à la Police locale.

Article 7 - Un recours contre la présente décision peut être déposé par voie de requête au Conseil d'Etat, dans un délai de 60 jours à partir de sa notification.

Fait à FLEMALLE, le 09 mars 2018

La Bourgmestre ff,

S. THEMONT

Date : vendredi 23 novembre 2018
Référence : AC Flémalle / Ivoz-Ramet : Habitation sise rue Fays, 89
Objet : Rapport suite à la visite du 27/09/2018

Introduction

À la demande de l'administration communale, nous nous sommes rendus sur place le jeudi 27 septembre 2018.

Celle-ci fait suite à notre rapport de stabilité émis le 09 mars 2018, lequel traitait de la visite du même jour.

Celui-ci indiquait, suite à l'effondrement d'une partie de façade, les dispositions impérativement à prendre pour éviter tout autre effondrement ou problème de stabilité. Pour connaître toutes les mesures recommandées, le lecteur est renvoyé vers ce rapport.

Analyse de la situation suite au premier rapport

La mise en place d'étais avait été prescrite, plan d'étaçonnement à l'appui. Lors de la visite, nous avons pu constater qu'ils étaient effectivement placés.

Le démontage de la lucarne avait été demandé, mais elle est toujours présente.

La maçonnerie présentant des désordres devait être démontée également, ce que nous avons effectivement constaté.

Il convenait alors de remonter une nouvelle maçonnerie en blocs béton, ce qui est partiellement fait. Sur celle-ci devait venir se bétonner une ceinture, ce qui n'a évidemment pu être fait.

Mesures encore à prendre

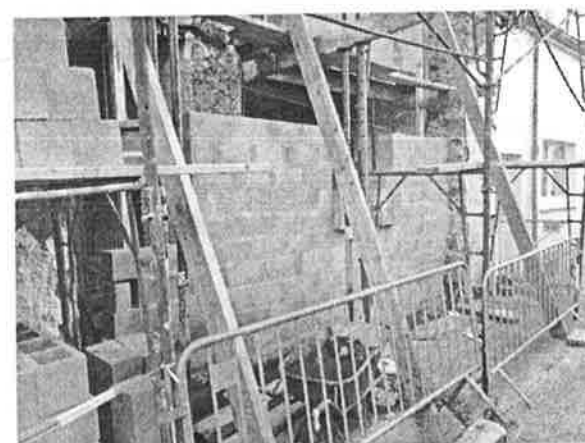
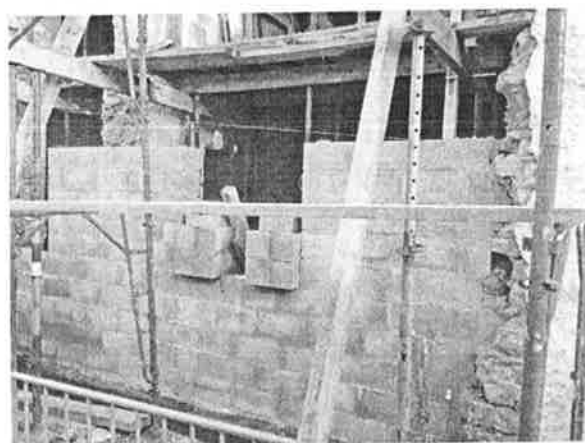
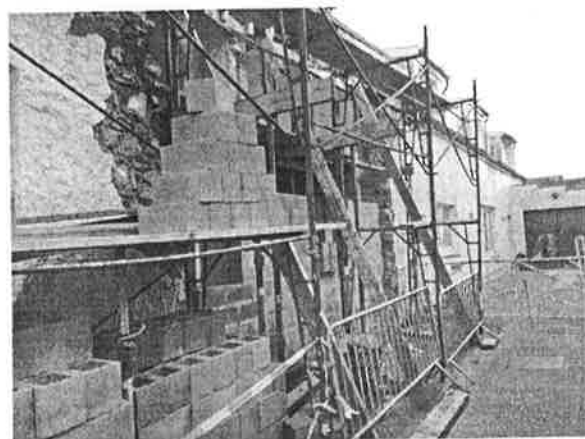
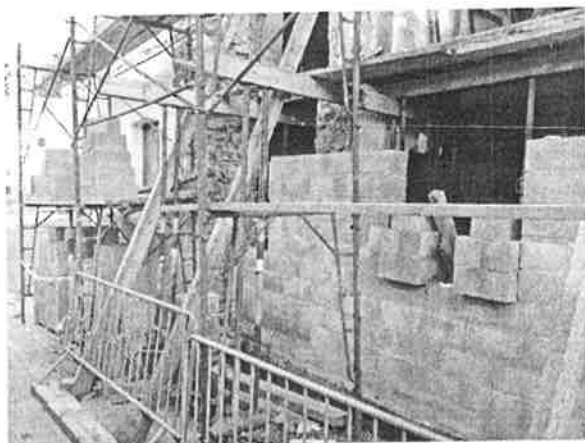
L'objectif est de fermer de manière étanche à l'eau le bâtiment avant l'hiver, plus exactement avant les risques de gel. En effet, l'infiltration d'eau dans le bâtiment, si elle venait à geler, donc gonfler, risquerait de provoquer de nouveaux désordres.

Nous demandons donc de terminer la maçonnerie en blocs béton pour refermer la façade.

Si la toiture ne peut être réalisée, un dispositif étanche doit provisoirement être mis en place pour éviter strictement toute infiltration d'eau dans le bâtiment ou les murs existants.

Les prescriptions émises dans le premier rapport et non prises actuellement sont toujours d'application.

Photos



Pour le BE JML – Lacasse-Monfort SPRL

Ing. LAMBINON Cédric



Commune
de
Flémalle

DEPARTEMENT DU LOGEMENT
Grand'Route n° 267 4400 Flémalle
Chef de service: Céline DAEMEN
☎ : 04/234.89.18

N/Réf. : LOG/CoLog/15IS012

741 27-06-2018

RECOMMANDE

Flémalle, le 26 juin 2018

OBJET : Notification à l'arrêté de police du 06 février 2018 relatif à l'immeuble sis **rue Fays 89 à 4400 FLEMALLE** appartenant à

Monsieur,

Nous vous notifions en date du 06 février 2018 l'arrêté de police ordonnant des mesures visant à restaurer la salubrité de l'habitation sise rue Fays 89 à 4400 Flémalle, dont vous êtes propriétaire.

Afin de garantir l'évolution de ce dossier, nous ordonnons à tout titulaire de droit réel pouvant justifier un droit sur le bien de prendre des mesures dans des délais contraints. Sauf erreur de notre part, nous constatons à ce jour qu'un délai n'a pas été respecté. En effet, vous étiez tenus de fournir au Service du Logement, dans les 100 jours à dater de la notification de l'arrêté, entre autre, un planning complet des travaux de rénovation ainsi qu'introduire auprès du Service de l'Urbanisme un permis d'urbanisme comprenant des renseignements techniques obligatoires.

Nous portons également à votre connaissance que, conformément à l'article 2 dudit arrêté, en cas d'inexécution des mesures à l'issue des délais mentionnés, l'autorité communale serait contrainte de procéder aux démarches visant la démolition de votre bien et ce, aux frais du titulaire du droit réel.

Nous vous invitons dès lors à prendre contact, dans les plus brefs délais, avec notre Service du Logement, afin de communiquer vos intentions permettant de répondre au manquement, lesquelles pourraient empêcher la mise en application des mesures susvisées.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

La Bourgmestre ff,




S. THEMONT

C.C.: Avocats Maîtres PAULUS et DE COCQUEAU - Place des Nations-Unies 7 à 4020 LIEGE
Service de l'Urbanisme



MAISON DE L'ENERGIE ET DU LOGEMENT
Service du Logement
Grand'Route n° 267 4400 Flémalle
Chef de service: Céline DAEMEN
☎ : 04/234.89.18

N/Réf. : LOG/CoLog/15IS012

11-12-2018

RECOMMANDE

Flémalle, le 06 décembre 2018

OBJET : Notification à l'arrêté de police du 06 février 2018 relatif à l'immeuble sis rue Fays 89 à 4400 FLEMALLE appartenant à l

Monsieur,

Vous n'êtes pas sans savoir que notre service du Logement a entrepris, depuis plusieurs années, des actions visant à remédier aux troubles importants d'insalubrité manifestés par l'habitation sise rue Fays 89, dont vous êtes propriétaire. Nous vous notifions en date du 06 février 2018 l'arrêté de police ordonnant des mesures visant à restaurer la salubrité de l'habitation. Afin de garantir l'évolution de ce dossier, nous ordonnons des mesures à prendre dans des délais contraints.

En date du 26 juin 2018, nous portons à votre connaissance, par un courrier recommandé, que conformément à l'article 2 dudit arrêté, en cas d'inexécution des mesures à l'issue des délais mentionnés, l'autorité communale serait contrainte de procéder aux démarches visant la démolition de votre bien et ce, à vos frais.

Conformément au point 6 de l'Article 1^{er}, vous êtes dans l'obligation d'exécuter des travaux de rénovation du bien amenant à la réalisation obligatoire d'un gros œuvre fermé dans les 365 jours à dater de la notification, soit pour le 06 février 2019. Au vu des éléments en notre possession et suite aux dernières constatations effectuées par notre service du Logement en date du 28 novembre 2018, il apparaît nettement que l'objectif imposé sera difficilement atteignable. Il s'avère également que vous êtes toujours redevable de fournir un planning complet des travaux de rénovation. Nous vous invitons dès lors à prendre contact, sans tarder, avec notre Service du Logement, afin de communiquer vos intentions permettant de répondre aux obligations imposées, lesquelles pourraient empêcher la mise en application des mesures de démolition.

De plus, au vu de l'approche de l'hiver et quelle que soit l'issue du dossier, nous vous conseillons d'abriter d'ores et déjà le bâtiment par la mise en œuvre d'une bâche de protection, recommandation qui avait déjà été faite lors de l'effondrement partiel du 08 mars 2018 et dont vous n'avez pas tenu compte.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.



La Bourgmestre,

I. SIMONIS

C.C: Avocats Maîtres PAULUS et DE COCQUEAU - Place des Nations-Unies 7 à 4020 LIÈGE
Service de l'Urbanisme

