

ANNEXE 49

INFORMATIONS NOTARIALES

V.Réf : 20-25-0570/001 -

Personne en charge du dossier :

N. Réf : 2026/T20

Agent traitant : Isabelle Decubber (069/67.25.44)

Maître,

En réponse à votre demande d'informations reçue en date du 01/04/2026 relative au bien sis à **Rumes (T), 22 rue de l'Eglise et jardin**, cadastré **2^{ème} division, section B n°1106 c et 1112 c**, appartenant à nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 §1^{er} du Code du Développement territorial :

Outre que : - il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le(s) bien(s) aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le bien en cause :

1. est situés en zone d'habitat sur 50m en front de voirie, le solde en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz adopté par arrêté royal du 24/07/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
2. n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
3. n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement selon le décret du 11 mars 1999 ;
4. ne fait pas partie d'un lotissement non périmé ;
5. n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans
6. fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité daté du 28 juillet 2025 ;
7. n'est pas repris dans un site pour la protection de biens susceptibles d'être classés ;
8. n'est pas repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel ;
9. est repris à la carte archéologique ;
10. ne se situe pas dans le périmètre d'un arbre remarquable, selon la liste arrêtée par le Gouvernement wallon (Remarque : l'article R.IV.4-7 du CoDT définit les arbres considérés comme remarquables, outre ceux repris dans la liste) ;
11. est repris dans le périmètre du Parc Naturel des Plaines de l'Escaut ;
12. est soumis au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural (repris dans le Guide Régional d'Urbanisme), applicable à Taintignies ;
13. est soumis au Guide Communal d'Urbanisme :
 - Règlement communal relatif aux raccordements des immeubles : évacuation des eaux pluviales (Arrêté du 13.06.1986) ;
 - Règlement relatif à l'obligation d'entretenir les terrains bâtis et non bâtis (Arrêté du 09.09.1988) ;
14. est repris en voirie dans une zone à risque d'inondation élevé par ruissellement et à risque d'inondation faible par ruissellement pour la parcelle section B n°1112 c ;

15. se trouve le long d'un axe à risque de ruissellement moyen (en voirie) et sur un axe à risque de ruissellement faible la parcelle section B n°1112 c selon les données LIDAXES ;
16. ne se situe pas le long d'une faille et n'est pas soumis à une contrainte karstique selon l'Atlas du karst wallon ;
17. n'est pas soumis aux obligations du décret SOLS selon la Banque de Données de l'Etat des Sols qui ne dispose d'aucune information sur ce terrain (Remarque : cela ne signifie pas qu'il(s) n'est/ne sont pas pollué(s) ;
18. n'est à notre connaissance, grevé d'aucune servitude d'utilité publique ;
19. n'est ni longé ni traversé par un quelconque sentier, selon l'Atlas des voiries vicinales de 1841 ;
20. ne se situe pas le long d'un cours d'eau non classé, selon à l'Atlas des Cours d'Eau Non Navigable ;
21. ne se situe pas dans le périmètre direct d'un point de captage ;
22. se situe dans une zone d'assainissement collectif selon le P.A.S.H. Escaut-Lys adopté par A.G.W. du 10/11/2005 ;
23. ne se situe pas le long d'une voirie gérée par la Région Wallonne —RN 508— ~~frappée par un plan d'alignement~~ ;
24. bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux (excepté la parcelle section B n°1112 c).

Remarques :

1° Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale de constructions et/ou installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie pas que les constructions sont régulières d'un point de vue urbanistique.

2° L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la législation actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions.

3° Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

4° L'attention des propriétaires du bien est attirée sur les obligations imposées par le Code de l'Eau en vigueur.

5° Nous rappelons l'obligation de cession des établissements classés en vertu du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement. Si cette cession n'est pas faite, cédant et cessionnaire restent solidairement responsables.

A Rumes, le **27 AVR. 2026**

Pour le Collège,

La Directrice générale,


A. LEMOINE



Le Bourgmestre,


M. CASTERMAN



**COMMUNE
DE RUMES**

Arrêté de police déclarant une habitation insalubre et ordonnant son évacuation

Le Bourgmestre de la commune de Rumes,

Vu l'article L 1123-29 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le Code wallon du logement et de l'Habitat durable, notamment ses articles 3 à 8 et particulièrement son article 7 ;

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^{er}, 19° à 22° bis du Code wallon du logement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie ;

Attendu que le présent arrêté concerne l'immeuble sis à 7618 Taintignies 22, Rue de l'Eglise cadastré Section B 1106C, propriété

Vu le rapport « conclusions d'enquête » transmis par courrier du 25 octobre 2023 du SPW – Département du logement – direction des études et de la qualité du logement – service salubrité logements (Réf DL/DEQL/lj/22/84935/84936 relatif au bien immeuble précité ;

Considérant qu'il ressort de ce rapport que l'habitation concernée se trouve dans un **état d'insalubrité jugé non améliorabile et inhabitable de par ses caractéristiques intrinsèques** ;

Que l'immeuble présente les manquements suivants affectant la structure bâtie (stabilité – étanchéité – éclairage naturel – circulation) :

- Manque d'étanchéité de la couverture de toiture (fort vétuste et défectueuse occasionnant d'importantes infiltrations) ;
- Manque d'étanchéité des corniches et/ou zingueries ;
- Manque d'étanchéité des tuyaux de descente d'eaux pluviales ;
- Détérioration de souche(s) de cheminée(s) (souche avant gauche) ;

- Présence d'humidité par infiltrations dans les maçonneries extérieures (parement du pignon gauche détérioré) ;
- Présence d'humidité ascensionnelle dans les maçonneries extérieures (généralisée) ;
- Présence d'humidité ascensionnelle dans les maçonneries intérieures (généralisée) ;
- Présence suspectée de mэрule ou d'un champignon aux effets similaires dans le mur arrière et le plafond de la piéce avant ;
- Manque de stabilité de la structure portante des planchers en partie avant, le plancher entre les deux niveaux s'affaisse, sans doute affecté par la mэрule ;
- Manque de planéité des sols et planchers (le carrelage du rez-de-chaussée) ;
- Détérioration de plafonds (en piéces avant) ;
- Manque d'étanchéité des menuiseries extérieures (pourries et vétustes) ;

Que l'immeuble présente les manquements affectant les équipements techniques (ventilation – sanitaire, égouttage – installations : électricité, gaz, chauffage) :

- Absence de point d'eau potable individuel ;
- Absence de douche ou de baignoire ;
- Absence de toilettes ;
- Manque de sécurité de l'installation électrique manifestement dangereuse (vétuste et obsolète) ;
- Absence d'alimentation en eau chaude de la douche (ou de la baignoire).

Que ce rapport mentionne encore :

- « C'est la totalité de cette habitation ancienne qui est fortement endommagée et de mauvaise qualité »
- « Détecteurs d'incendie absents »
- « Il y a un manque d'hygiène critique dans ce logement qui est de plus fort encombré ; c'est une conséquence d'une accumulation de divers objets obsolètes depuis de nombreuses années ».

Attendu que l'article 7 du code wallon de l'habitation durable permet au bourgmestre de prendre une des mesures suivantes :

- prendre des mesures conservatoires ;
- ordonner des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ;
- ou prononcer l'interdiction d'occuper.

Vu les différents courriers adressés au propriétaire et/ou à l'occupante par lequel le bourgmestre lui annonçait la possibilité de solliciter une audition ou de transmettre ses observations à la suite du rapport émis par le Service Salubrité Logements du Département du Logement du SPW

Considérant que ni le propriétaire ni l'occupante n'ont donné suite aux courriers des 6 novembre 2023, 06 février 2024 et 20 juin 2025 ;

Considérant que ni le propriétaire ni l'occupante ne se sont présentés aux auditions des 14 novembre 2023 et 2 juillet 2025 ;

Considérant que ni le propriétaire ni l'occupante n'ont réagi aux multiples tentatives informelles de prise de contact ;

Considérant qu'une proposition de relogement dans un appartement communal sis au 31-D de la rue des Bois a été formulée mais que l'occupante du bien n'a pas donné suite à cette proposition ;

Considérant qu'à ce jour ni le propriétaire ni l'occupante n'ont effectué la moindre démarche, ni effectué les moindres travaux en vue d'une amélioration du logement ;

Considérant qu'il ressort des éléments soumis à l'appréciation de l'autorité communale que la situation est *a minima* identique, voire pire, que celle décrite dans le rapport d'inspection visé supra ;

Que la situation est critique ;

Que les exigences minimales de sécurité et de salubrité ne sont pas rencontrées ;

Que la situation n'a connu aucune amélioration ;

Que l'immeuble est par conséquent insalubre inhabitable et considéré *a priori* comme non améliorable ;

Considérant que les conditions de mise en œuvre des dispositions du Code du logement et de l'habitation durable sont réunies ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de déclarer l'immeuble en cause insalubre et inhabitable ;

Que le présent arrêté ne pourrait être levé que si et seulement si les travaux nécessaires ont été réalisés et les améliorations indispensables apportées pour que le logement soit conforme aux normes applicables de salubrité et de sécurité des logements ;

Qu'il appartient aux propriétaires de prendre les initiatives utiles et de solliciter les autorités compétentes pour constater l'amélioration de la situation qui pourrait justifier la levée du présent arrêté de police ;

Considérant que l'immeuble est, selon les autorités de la Région wallonne, non améliorable de telle sorte que sa démolition devrait être réalisée, voire être ordonnée si nécessaire ;

Qu'il y a toutefois lieu de s'assurer de ce caractère non améliorable, par la réalisation d'une étude de stabilité de l'immeuble par un professionnel de l'art de construire (architecte et/ou ingénieur) à remettre à l'autorité communale ;

Qu'en raison de la dégradation de l'immeuble et de sa vétusté globale, il n'apparaît pas envisageable d'ordonner des travaux de réhabilitation ou de restructuration ;

Qu'il appartient au propriétaire de démontrer que l'immeuble est améliorable et qu'il ne doit pas faire l'objet d'une mesure de démolition préconisée par l'autorité régionale

wallonne en transmettant au bourgmestre, dans les 3 mois de la présente décision, le rapport d'analyse visé supra ;

Considérant que la situation fera l'objet d'une évaluation au plus tard à l'échéance de ce délai, même en l'absence de communication du rapport précité, sans préjudice des compétences de police administrative attribuée par ailleurs aux autorités communales si l'évolution de la situation le commande (risque pour la sécurité, la salubrité, ... maintien de l'ordre public) ;

Considérant que l'autorité communale est suffisamment informée et que les « droits de la défense », en ce compris celui d'être entendu ont été respecté nonobstant l'absence de comparution à l'audition ;

Par ces motifs,

ARRETE :

Article 1er : L'immeuble sis à 7618 Taintignies 22, rue de l'Eglise, propriété de

**est déclaré insalubre et inhabitable
avec interdiction d'occupation.**

Article 2 : Ordre est donné de l'habitation sise 22, rue de l'église à 7618 Taintignies, de quitter les lieux dans les 28 jours du présent arrêté.

Article 3 : Interdiction est faite aux propriétaires du bien situé 22, rue de l'église à Taintignies, d'occuper ou de laisser occuper cet immeuble jusqu'à l'éventuelle levée du présent arrêté de police et ce à quelque titre que ce soit.

Article 4 : Tout non-respect du présent arrêté de police sera sanctionné pénalement et/ou administrativement conformément à la loi.

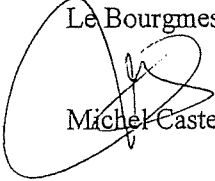
Article 5 : Conformément à l'article 7 al.3 du Code Wallon du logement et de l'Habitat durable, l'occupante du bien est invitée à prendre contact avec le Service communal du Logement, dont les locaux sont situés 1, Place à 7618 Taintignies, pour que lui soient communiqués tous renseignements relatifs aux différentes démarches à effectuer en vue de son relogement et l'informer sur les diverses possibilités d'aides mises à leur disposition.

Article 6 : Ordre est donné au propriétaire de l'immeuble de faire réaliser une étude de stabilité de l'immeuble par un professionnel de l'art de construire (architecte et/ou ingénieur) à remettre à l'autorité communale, endéans les 3 mois du présent arrêté, pour démontrer que par des travaux de restructuration ou de réhabilitation l'immeuble pourrait à nouveau être déclaré salubre et habitable. A défaut, l'autorité communale se réserve de réévaluer la situation (éventuel ordre de démolition de l'immeuble).

- Article 7 :** L'exécution du présent arrêté ne dispense pas ses destinataires de se conformer aux autres lois et impositions notamment urbanistiques.
- Article 8 :** A défaut de satisfaire à la présente ordonnance, les mesures nécessaires seront exécutées d'office aux frais, risques et périls des titulaires de droits réels.
- Article 9 :** Le présent arrêté sera notifié aux titulaires de droits réels et à l'occupante. Une copie de la présente décision est adressée à la Direction générale opérationnelle – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Énergie (DGO4) et à Monsieur le chef de corps de la zone de police du Tournaisis.
- Article 10 :** Le présent arrêté sera affiché sur le logement visé aussi longtemps que le présent arrêté de police ne sera pas levé.
- Article 11 :** La police est chargée d'assurer, en recourant à la force si nécessaire, et de surveiller l'exécution du présent arrêté.
- Article 12 :** Tout titulaire de droits réels sur le logement ou occupant peut adresser un recours auprès du Gouvernement wallon contre le présent arrêté.
Le recours est introduit par envoi recommandé dans les 15 jours prenant cours le jour où le demandeur a pris connaissance du présent arrêté.
Le recours est, sauf urgence impérieuse, suspensif.
Il est adressé à Direction générale opérationnelle – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Énergie (DGO4), rue des Brigades d'Irlande n° 1 à 5100 Jambes.
Le Gouvernement statue dans les 45 jours prenant cours le jour de réception du recours.
A défaut d'annulation dans ce délai, le recours est réputé non fondé.

Ainsi fait à Rumes le 28 juillet 2025



Le Bourgmestre

Michel Casterman

