

N/REF :  
LOG/FF/YV/RH/0498/2022

OBJET :

Permis de location - Ref. : LOG/PL/2805  
Infraction au Code wallon de l'Habitation durable, titre II, chapitre I et plus particulièrement les art. 9 à 13 ainsi qu'à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 03/06/2004 relatif au permis de location.

**MISE EN DEMEURE.**

Monsieur,

Conformément au titre II, chapitre I du Code wallon de l'Habitation durable, un contrôleur s'est rendu sur les lieux et a constaté que vous étiez en infraction avec les dispositions légales et réglementaires qui régissent la matière.

Un rapport de visite a été dressé.

Il est en effet constaté :

- Absence de Permis de location
- Largeur insuffisante (<60cm) de l'escalier du logement du 2<sup>ème</sup> étage arrière (58,60-59cm)
- Absence de garde-corps à la fenêtre dont l'allège est inférieure à 80cm
- Hauteur insuffisante (<180cm) de la baie de passage de l'escalier du logement du 2<sup>ème</sup> étage arrière (169,70-170,10cm)
- Menuiseries intérieures défectueuses : porte d'entrée privative du logement du 2<sup>ème</sup> étage avant dégradée (serrure)
- Eclairage naturel insuffisant dans le séjour/chambre du 2<sup>ème</sup> étage avant
- Egouttage déficient dans la salle de bain (douche) du 2<sup>ème</sup> étage avant : apparement obstrué → écoulement d'eau dans le plafond du 1<sup>er</sup> étage (auréoles jaunâtres présentes) → à surveiller et/ou vérifier
- Sonnettes individuelles non fonctionnelles et boîtes aux lettres dégradées
- Détecteurs d'incendie défectueux



Aussi, le Collège communal vous met en demeure par la présente de mettre le dossier en état afin de respecter les obligations décrétales et réglementaires et ce dans les meilleurs délais et au plus tard le **30 -11- 2022**

Passé cette date et si les habitations sont toujours louées ou mises en location à titre de résidence principale ou pour l'hébergement d'étudiant, un constat d'infraction sera dressé et ce, conformément à l'article 200bis du Code wallon de l'Habitation durable. Ce constat peut faire l'objet soit de poursuites pénales soit de sanctions administratives sous forme d'amendes d'un montant de 1.500€ par logement (Arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2012 relatif à la perception et au recouvrement des amendes administratives des articles 13ter, 200bis et 200ter du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable).

Ce constat sera transmis au Service Public de Wallonie, Division du Logement, pour suites voulues.

Veillez trouver ci-joint le rapport de visite visé dans la présente.

**Nous attirons votre attention sur le fait que vous devez joindre, à votre demande de permis de location, une copie du permis d'urbanisme pour la création de logements ou une attestation du service de l'urbanisme signalant que vous en êtes dispensé et ce, afin de vérifier la conformité à l'article 13§2 du Décret du 20/07/2005 modifiant le Code wallon du Logement.**

A vous lire, et en espérant ne pas en arriver à cette extrémité, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs



**CHARLEROI**  
**LOGEMENT**

VILLE DE CHARLEROI

Service Logement

Maison communale annexe

place Destrée

6060 - GILLY

tél : 071 / 86 40 73

[amu.logement@charleroi.be](mailto:amu.logement@charleroi.be)

# RAPPORT DE VISITE DE CONTROLE

Code wallon de l'Habitation  
durable

**IV. Identification de l'immeuble et du logement concernés :**



**CHARLEROI**  
LOGEMENT

**Recommandé**

**N/REF :**  
**LOG/FF/NG/0820/2022**  
**V/REF :**

**OBJET :**

Application de 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 incendie.

**Madame, Monsieur,**

Après examen des conclusions du rapport de visite du 26/10/2022, je vous informe que Monsieur le Bourgmestre envisage de prendre un arrêté de d'inhabitabilité pour le logement dont question sous rubrique.

Conformément à la procédure, vous avez la possibilité, par écrit expédié dans les 10 jours suivant réception de la présente, de solliciter une audition ou de transmettre vos observations.

Je vous prie de croire, **Madame, Monsieur**, à ma considération la meilleure.

## ENQUETE SUR L'ETAT DE SALUBRITE D'UN LOGEMENT

Code wallon de l'Habitation durable- Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007  
déterminant les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement

Adresse du logement	Propriétaire(s)	Références du dossier
2 <sup>ème</sup> étage (021)	Monsieur et Madame Ramazan ÖZEL RUE DU Grand Pont, 43 6001 - Marcinelle	a Réf. ADEL Réf. CRL Syged CRL
Locataire		
(5 personnes)		Date de la visite <b>26/10/2022</b> EP/NG

### CONCLUSIONS DE LA VISITE

	<b>Sans manquement aux critères minimaux de salubrité</b>
<b>Le logement doit être considéré comme étant</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Améliorable</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Non améliorabile</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Habitable</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Inhabitable de par ses caractéristiques intrinsèques</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Surpeuplé</b>

- Logement individuel non soumis au permis de location (>28m<sup>2</sup>).
- Inhabitable : présence d'humidité > 3,00m<sup>2</sup>

#### Manquements au respect des critères minimaux de salubrité au niveau de la structure

DEFAULT	LOCALISATION/NATURE DE LA DEFECTUOSITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maçonneries intérieures :</b> Humides par infiltration</li> <li>• <b>Sols et planchers :</b> Détériorés</li> <li>• <b>Plafonds :</b> Humides par infiltration</li> <li>• <b>Eclairage naturel :</b> Insuffisant</li> <li>• <b>Escaliers :</b> Largeur insuffisant (&lt;60cm)</li> <li>• <b>Baies d'étage :</b> Allège insuffisante</li> <li>• <b>Baies de passage :</b> Hauteur insuffisante (&lt;180cm)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chambre (3<sup>ème</sup> étage) : présence d'humidité &gt; 1,50m</li> <li>• Salle de bains/wc : trou et plancher pourri sur 1,50m<sup>2</sup></li> <li>• Séjour/cuisine : présence d'humidité 1,50m<sup>2</sup></li> <li>• Séjour/cuisine : éclairage naturel direct 1,08m<sup>2</sup> pour 1,76m<sup>2</sup>requis</li> <li>• Escalier du 2<sup>ème</sup> vers le 3<sup>ème</sup> étage : 0,52cm &lt;0,60cm</li> <li>• Escalier du 1<sup>er</sup> vers le 2<sup>ème</sup> étage : allège &lt;0,80m</li> <li>• Escalier du 2<sup>ème</sup> vers le 3<sup>ème</sup> 1,40m &lt;1,80m</li> </ul>

#### Manquements au respect des critères minimaux de salubrité au niveau des installations techniques

#### Manquements au respect des critères minimaux de salubrité au niveau des installations sanitaires

#### Autres manquements au respect des critères minimaux de salubrité et remarques complémentaires

#### Remarques à usage interne

#### Manquement en terme de sécurité

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Détecteur(s) d'incendie</b> Absent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inexistant</li> </ul>
---	--

Chapitre B relatif à la salubrité des logements

Adresse : 6001 Marcinelle – avenue M. Meurée, 44

Localisation précise du logement : logement individuel situé au 2<sup>ème</sup> étage (021)

		OUI	NON
Dispose d'un endroit adéquat et organisé pour entreposer les sacs poubelle	(Localisation : cave)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Point d'eau chaude dans chaque logement		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Douche ou baignoire avec eau chaude		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC à l'intérieur du bâtiment		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

REMARQUES A USAGE INTERNE

L'immeuble comporte-t-il plus de 4 unités de logement ? (Nombre : <u>3</u> )		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Exerce-t-on dans l'immeuble une activité pouvant présenter un risque particulier ? (ex. : snack, friterie, ...)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, laquelle : .....			

En cas de réponse positive à l'une des deux questions, le Règlement communal en matière de sécurité incendie s'applique.

**Infractions constatées suite à l'introduction d'une demande de permis de location :**

**CONTROLE DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE**

Existe-t-il un chauffage centralisé :  oui  non

Si oui  chaudière individuelle  
 chaudière collective

Type de combustible :  liquide  
 solide  
 gazeux

Année de mise en service de l'installation :

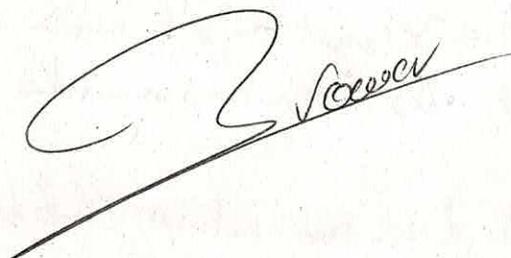
Année de fabrication de la chaudière :

Puissance nominale en Kw :

Identité de l'agent : Eddy PROWER (23/179/w)

Date : le 26/10/2022

signature



DATE 22 DEC 2020

Martine DEMIERBE  
amu.logement@charleroi.be

BUSU Gilly  
T. 071/86.39.84

## VILLE DE CHARLEROI

### ARRETE DECRETANT UNE HABITATION INHABITABLE

Le Bourgmestre,

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

Vu le Code wallon de l'Habitation durable, notamment ses articles 3 à 8, 13 ter, 200 bis et 201;

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;

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 du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009 modifiant 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 du Logement;

Vu l'arrêté ministériel du 10 juin 2009 définissant les seuils et habilitant les organismes visés à l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères 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 du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2012 relatif à la perception et au recouvrement des amendes administratives applicables en vertu des articles 13 ter, 200 bis et 200 ter du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 03 décembre 2020 modifiant 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 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 03 décembre 2020 modifiant 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 du Logement, en vue d'y insérer des dispositions spécifiques aux habitations légères ;

Considérant le rapport établi par le Service Technique du Département du Logement après qu'il ait visité le 26/10/2022 l'habitation du 2<sup>ème</sup> étage (021) de l'immeuble sis à  
dont les propriétaires sont \_\_\_\_\_ et Madame  
domiciliés à 6001 Marcinelle, rue du Grand Pont 43,

Considérant qu'il ressort de particularités concrètes relatées par le rapport dont il est question à l'alinéa qui précède, que l'habitation doit être raisonnablement considérée comme étant inhabitable car :

- Maçonneries intérieures humides par infiltration : chambre (3<sup>ème</sup> étage) (> 1, 50 m<sup>2</sup>).
- Sols et planchers détériorés : salle de bains/WC (trou + plancher pourri sur 1, 50 m<sup>2</sup>).
- Plafonds humides par infiltration : séjour/cuisine (1, 50 m<sup>2</sup>).
- Eclairage naturel insuffisant : séjour/cuisine (1, 08 m<sup>2</sup> existant pour 1, 76 m<sup>2</sup> requis).
- Escalier : largeur insuffisante (< 60 cm) : escalier du 2<sup>ème</sup> vers le 3<sup>ème</sup> étage (52 cm).

- Baies d'étage : allège insuffisante (< 80 cm) : escalier du 1<sup>er</sup> vers le 2<sup>ème</sup> étage.
- Baies de passage : hauteur insuffisante (< 180 cm) : escalier du 2<sup>ème</sup> vers le 3<sup>ème</sup> étage (140 cm).
- Absence de détecteur d'incendie.

Considérant que les propriétaires ont été invités à participer à la visite technique des lieux;

Considérant que les parties ont été averties de la décision que le Bourgmestre comptait adopter et ce par courrier recommandé du 27/10/2022;

Considérant que suite au courrier susvisé, le propriétaire, Monsieur ÖZEL Ramazan a sollicité une audition et a été entendu en date du 13/12/2022 accompagné de son fils ÖZEL Ali et qu'ils ont manifesté leur volonté de réaliser les travaux dès le départ des occupants car ces derniers leur refusent l'accès;

Considérant que ces éléments ne remettent pas en cause le caractère inhabitable de l'habitation;

### DECIDE :

#### ARTICLE 1<sup>er</sup> :

- A) Ordre est donné à tous les occupants d'évacuer les lieux dans les trois mois à dater de la prise de l'arrêté.  
Avant toute expulsion, la procédure obligatoire de relogement prévue à l'article 7 du Code wallon de l'Habitation durable sera effectuée dans les limites fixées aux alinéas 8 à 14 du même article.
- B) Ordre est donné aux propriétaires de maintenir les lieux inaccessibles dès le départ des occupants.
- C) A défaut d'obtempérer, les travaux repris au point B) seront exécutés d'office aux frais, risques et périls des propriétaires.

**ARTICLE 2 :** Est puni d'une amende pénale ou administrative, tout propriétaire, usufruitier, locataire, occupant ou gardien qui permet la résidence dans une habitation déclarée inhabitable ou interdite d'accès par le Bourgmestre ou par le Gouvernement et ce en vertu des articles 200 bis et 201 du Code wallon de l'Habitation durable.

**ARTICLE 3 :** Les occupants sont invités à prendre contact avec le Service Social du Logement, Maison communale annexe – place Destrée - 3<sup>ème</sup> étage à 6060 Gilly (071/86.40.75) afin de leur communiquer tous renseignements relatifs aux différentes démarches à effectuer par eux en vue de leur relogement et les informer sur les diverses possibilités d'aides mises à leur portée dans ce domaine (Aide financière de la Région Wallonne, garantie locative, etc...).

**ARTICLE 4 :** Un écriteau portant la mention « habitation inhabitable » sera apposé par les soins des services communaux, en un endroit bien visible de l'immeuble susdit.

**ARTICLE 5 :** La réoccupation de l'habitation sera subordonnée à sa réhabilitation complète selon le respect de tous les critères minimaux de salubrité et à la levée du présent arrêté.

**ARTICLE 6 :** Les travaux ne dispensent pas les propriétaires de se conformer aux lois et impositions urbanistiques.

**ARTICLE 7 :** Tout titulaire de droits réels sur l'habitation concernée, le bailleur et l'occupant peuvent adresser un recours auprès du Gouvernement Wallon contre la présente décision.

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 la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, 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.

**ARTICLE 8 :** Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires et locataires.

**ARTICLE 9 :** La Police est chargée d'assurer (au besoin par la force) et de surveiller l'exécution du présent arrêté.

23 -02- 2023

DATE

PAGE

1 / 1



**CHARLEROI**  
LOGEMENT



REGLEMENT COMMUNAL DU 25/01/2010 ARRETANT LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE PREVENTION INCENDIE  
ET DE SALUBRITE DES LOGEMENTS ENTRE EN VIGUEUR LE 04/02/2010

Chapitre B relatif à la salubrité des logements

Adresse : 6001 Marcinelle, avenue M. Meurée 44 – rez-de-chaussée (001).

	OUI	NON
Dispose d'un endroit adéquat et organisé pour entreposer les sacs poubelle : Cave	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Point d'eau chaude dans chaque logement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Douche ou baignoire avec eau chaude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC à l'intérieur du bâtiment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

REMARQUES A USAGE INTERNE

L'immeuble comporte-t-il plus de 4 unités de logement ? (Nombre : 3)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Exerce-t-on dans l'immeuble une activité pouvant présenter un risque particulier ? (ex. : snack, friterie, ...)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, laquelle : .....		
En cas de réponse positive à l'une des deux questions, le Règlement communal en matière de sécurité incendie s'applique.		

**Infractions constatées suite à l'introduction d'une demande de permis de location :**

**CONTROLE DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE**

Existe-t-il un chauffage centralisé ?  oui  non

Si oui  chaudière individuelle  
 chaudière collective

Type de combustible :  liquide  
 solide  
 gazeux

Année de mise en service de l'installation :  
Année de fabrication de la chaudière :  
Puissance nominale en Kw :

Identité de l'agent : Eddy PROWER (23/179/w).

Date : 08/02/2023.

