



Verviers, le 30 AVR. 2013

VILLE DE VERVIERS
Bureau de l'Urbanisme et de
l'Aménagement du Territoire
Pont de Sommeleville, 2 - 4800
VERVIERS
Fax : 087/327 349

Maître VOISIN et BROUN
Notaires
Rue Pissieroulo, 275
4820 DISON

Références : 2013J0186
SB/LL

Maîtres,

Objet : Rue Marie-Henriette, 36 - 42 - Nombre de logements.

INV-3/5/13.

La présente fait suite au courrier nous envoyé en date du 22 février 2013.

L'immeuble comprend actuellement 9 logements.

Le registre de la population renseignait l'existence de 14 chefs de ménage dans l'immeuble en date du 19 août 1994.

D'après ces informations, le nombre actuel de logements est conforme aux dispositions légales en la matière.

Nous ne sommes toutefois pas en mesure, à ce stade, de vous garantir l'absence d'infraction urbanistique pour le bien concerné (par exemple construction d'une annexe, modification de la structure portante,...), ni de vérifier le respect des autres législations : Code wallon du Logement, Règlement communal sur les Bâtisses, règlement Sécurité-incendie, Cela ne pourra être vérifié qu'après analyse de plans d'aménagements qui seraient déposés.

A cet égard, afin de vérifier si les logements sont aptes à la location, nous vous informons de la disponibilité de la commission salubrité / sécurité / santé.

Nous vous rappelons par ailleurs que toute création de nouveau logement complémentaire en sus des 9 existants dans l'immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 84, §1^{er}, 6° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

La présente demande est passible d'une somme de 25 euros pour frais d'instruction que nous vous demandons de bien vouloir verser au compte IBAN BE34 0910 0045 2390 de l'Administration communale de VERVIERS, Place du Marché 41 à Verviers avec en communication la référence 2013J0186.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Maîtres, en l'expression de nos sincères salutations.

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Pour le Bourgmestre :
L'Echevin délégué,


Pierre DEMOLIN




Benoît PITANCE



VERVIERS

Service Communal du Logement
Pont de Sommeleville, 2
4800 VERVIERS
adresse postale Place du Marché, 55
☎ 087/327 584
logement@verviers.be
Références : 2023o0016
PB/DOLI

Monsieur Ibrahim CEYLAN
Madame Ozlem KARAKIS
Avenue Jean Lambert, 142

4801 VERVIERS

Verviers, 20 novembre 2023

Madame, Monsieur,

Objet : Commission salubrité/sécurité/santé – Bien sis à Verviers, rue Marie-Henriette, 40/42.

Nous vous revenons dans ce dossier.

En l'espèce, en date du 11 septembre dernier, notre « commission salubrité/sécurité/santé » effectuait une visite de l'immeuble repris sous rubrique, de nature à vérifier les dispositions suivantes :

- le respect :
 - de la législation sur les critères minimaux de salubrité/surpeuplement ainsi que ceux relatifs à la présence de détecteurs incendie ;
 - de la législation sur les permis de location ;
 - du règlement communal sur les bâtisses ;
 - du règlement communal en matière de sécurité incendie ;

l'absence de menace pour la sécurité publique.

A cet égard, sachant que la configuration des lieux constatée sur place était 9 logements répartis comme suit (au n°36 : 1 au rez / au n°38 : 1 au rez / au n°42 : 1 en duplex aux « rez/1^{er} » / au n°40 : 1 au 1^{er} gauche, 1 au 1^{er} droit, 1 au 2^{ème} gauche, 1 au 2^{ème} droit, 1 au 3^{ème} gauche et 1 au 3^{ème} droit) :

1. les manquements suivants à la salubrité des logements sont à prendre en considération ; soit :

1.1. au niveau de l'ensemble du bâtiment :

- absence des attestations de conformité, datées de moins de 5 ans, délivrées par un organisme accrédité¹ et accompagnées des schémas isométriques (à raison d'1/compteur) ;
- absence des attestations de contrôle conformes, datées de moins de 3 ans, des générateurs de chaleur, délivrées par un Technicien agréé ;

1.2. au niveau du logement sis en duplex aux « rez-de-chaussée/1^{er} étage » (n°42) :

¹ <http://www.cerga.be/fr/argb-et-contacts/organismes-de-contrôle>

absence de détecteur incendie fonctionnel au 1^{er} étage ;

1.3. au niveau du logement sis au 1^{er} étage droit (n°40) :

- humidité par condensation avec développement de moisissure dans la salle de bain ;
- dysfonctionnement de l'extracteur d'air sis dans la salle de bain ;

1.4. au niveau du logement sis au 2^{ème} étage droit (n°40) :

humidité par condensation avec développement de moisissure dans la chambre à coucher arrière gauche ;

1.5. au niveau du logement sis au 3^{ème} étage droit (n°40) :

surpeuplement en vertu des éléments suivants :

composition du ménage : 2 adultes, 3 filles de 4, 9 et 11 ans ainsi que 2 garçons de 3 et 13 ans ;

nombre de chambres à coucher actuel : 2 ;

- nombre de chambres à coucher nécessaire en vertu de la composition de ménage : 3 ;

2. s'agissant de l'installation électrique des communs et des logements,
absence (à raison d'1/compteur), absence :

- soit, d'une déclaration écrite sur l'honneur – que l'installation électrique date d'avant le 1er 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 1er janvier 1993 et concerne un immeuble qui n'a pas fait l'objet d'un transfert de propriété après le 1^{er} juillet 2008 - dûment accompagnée des schémas unifilaires et plans de situation ;

soit, d'une attestation de conformité de l'installation électrique² délivrée par un organisme agréé, dûment accompagnée des schémas unifilaires et plans de situation ;

3. s'agissant des mesures de prévention incendie, les manquements suivants doivent être prises en considération (cfr. pour votre complète information et au besoin, le rapport de la « ZSVH&P » (pour « Zone de Secours Vesdre Hoëgne & Plateau ») joint en annexe) ; soit :

au sommet de la cage d'escalier intérieure, il sera prévu une baie de ventilation d'une surface libre aérodynamique d'ouverture minimum d'1 m² ; sachant (1) qu'on se conformera aux prescriptions de la norme NBN S21-208-3, (2) son dispositif d'ouverture sera pourvu d'une commande manuelle placée au niveau normal d'évacuation, (3) pour les commandes, le principe de la sécurité positive sera respecté et (4) la commande de l'ouverture de l'exutoire/exutoire vertical/EFC sera signalée par les termes "EXUTOIRE DE FUMÉES" réalisés à l'aide de caractères indélébiles et inaltérables dans le temps et de couleur blanche sur fond rouge ;

² datées de :

- moins de 5 ans pour les communs et bureau/salle communautaire ;
- moins de 25 ans pour les logements ;

les extincteurs en place doivent être contrôlés annuellement selon la norme NBN S21-050 (selon preuve du passage d'une personne compétente à produire) ;
- les installations d'alerte-alarme doivent être entretenues une fois/an par le constructeur ou son délégué dûment mandaté (selon preuve d'entretien du système à produire) ;
les locaux communs (halls, cages d'escaliers, chemins d'évacuation, paliers, etc), les locaux techniques et les compteurs doivent être maintenus libres en permanence et ne peuvent en aucun cas servir de lieu de stockage, ni d'entreposage ; cfr. palier du 3^{ème} et cage d'escaliers entre les 3^{ème} et 4^{ème} (encombrés et difficilement praticables).

En conclusion :

- 1 nous vous invitons à remédier immédiatement aux manquements constatés et vous accordons **un délai de 9 mois**, à dater de la présente pour nous avertir de la fin des travaux (par écrit ou par mail à logement@verviers.be) et déposer les documents requis ; sachant que l'inexécution de ces obligations dans les délais impartis serait passible de prise d'un arrêté d'inhabitabilité par l'Autorité compétente et, partant, d'amendes administratives régionales si le logement concerné était toujours loué - en tout ou en partie- à la date de ladite prise dudit arrêté ;
2. nous vous transmettons en annexe, les critères de salubrité des logements ;
3. nous tenons à vous rappeler :
 - qu'il vous incombe d'éviter que le logement concerné soit encore occupé dans les mêmes conditions ;
 - que vous ne pourrez relouer ce logement avant toute remise en conformité aux critères minimaux de salubrité/surpeuplement ainsi qu'à ceux relatifs à la présence de détecteurs incendie ;
 - que, lorsque l'unité d'habitation fait l'objet d'un transfert de propriété, la visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension est obligatoire ;
 - que les constatations, non exhaustives, aux manquements susmentionnés ne vous exonèrent en rien de vos responsabilités civiles, en cas de litiges ou d'accidents liés au non-respect de nos impositions et de la législation en vigueur ;
 - qu'il n'appartient pas à l'Administration communale d'arbitrer des problèmes d'ordre civil ; ceux-ci relevant de la compétence du Juge de Paix ;
4. notre « commission salubrité/sécurité/santé » contrôlera, le moment venu (c'est-à-dire lorsque vous nous aurez averti de la fin des travaux, dans un **délai de 9 mois**, au plus tard, à dater de la présente), la remise en conformité aux critères minimaux de salubrité/surpeuplement ainsi qu'à ceux relatifs à la présence de détecteurs incendie, in situ et de visu, en fonction de la configuration des lieux effective.

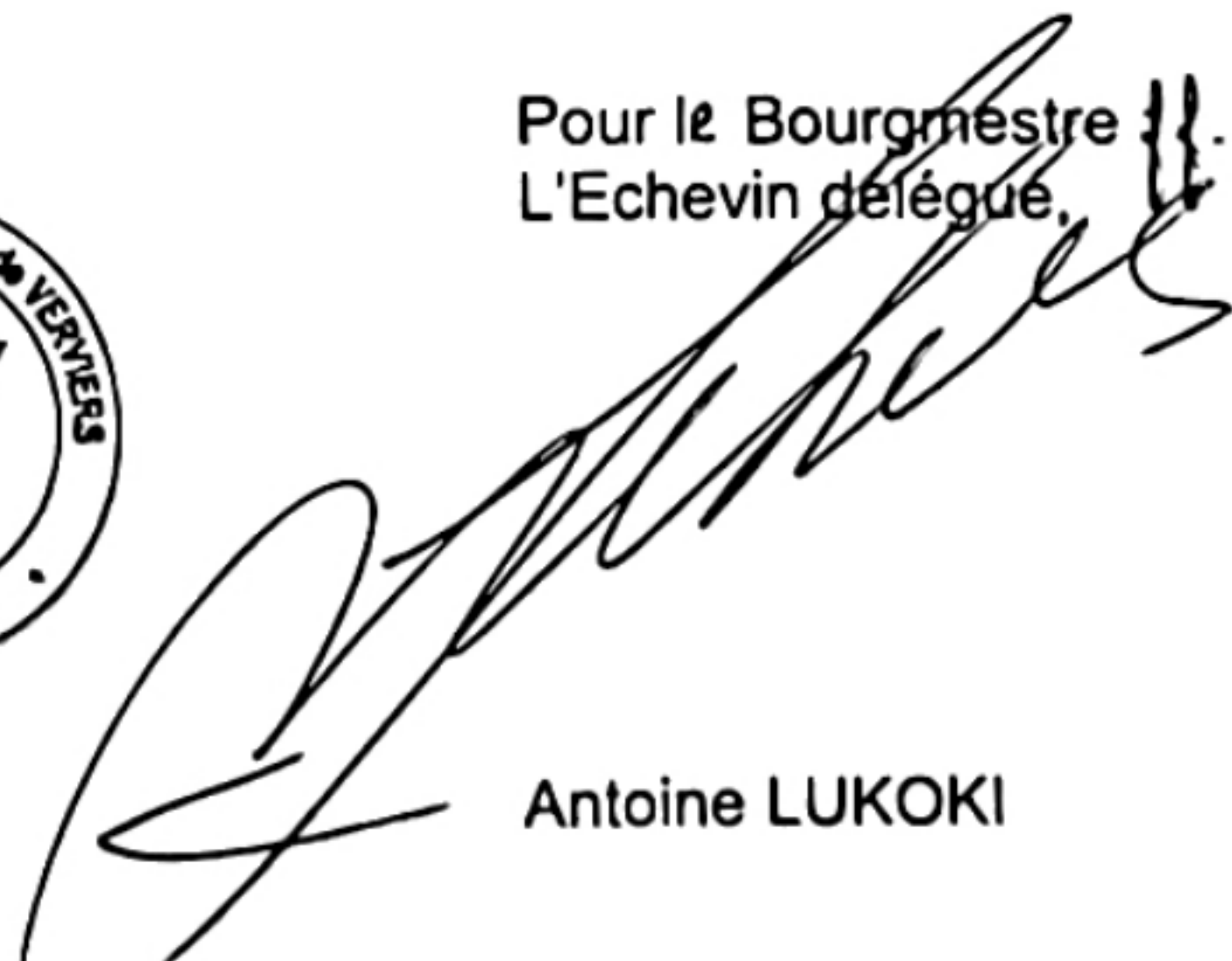
Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Par ordonnance :
La Directrice générale f.f.,


Muriel KNUBBEN



Pour le Bourgmestre
L'Echevin délégué,


Antoine LUKOKI