

COPIE

Arrêté de la Bourgmestre en application des articles 133 et 135 de la Nouvelle Loi communale et du Code wallon de l'Habitation durable

La Bourgmestre,

Vu l'article L 1123-29 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation par lequel le bourgmestre est chargée 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 la Nouvelle Loi communale et notamment les articles 133 et 135 § 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 ; que cette compétence concerne également les immeubles et habitations insalubres ou menaçant ruine, qu'ils soient publics ou privés ;

Vu le décret du 29 octobre 1998 instituant le 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'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^o à 22^o bis, du Code wallon de l'Habitation durable ;

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 incendie ;

Vu les règlements coordonnés de la Zone de Police Vesdre adoptés par le Conseil communal du 18 décembre 2017, et ses modifications ultérieures, notamment les articles 61 à 70 portant sur les constructions insalubres ;

Considérant qu'en date du 16 mai 2019, informé l'Administration communale de Dison, de l'état d'insalubrité possible de l'immeuble dont ils sont propriétaires, sis rue de la Grappe 49 à 4820 Dison et cadastré B 29 D ;

Considérant que les propriétaires et les locataires ont été avertis par courrier daté du 17 mai 2019, d'une visite de l'immeuble susmentionné, fixée le 06 juin 2019 afin de vérifier si les critères de salubrité étaient remplis ;

Vu qu'aux jour et heure prévus, le propriétaire et les locataires étaient présents pour effectuer la visite de l'immeuble susmentionné ;

*Considérant qu'il ressort des constatations effectuées par le Service communal du Logement, après visite des lieux effectuée en date du 06 juin 2019, que l'immeuble susmentionné est techniquement à considérer comme **améliorable, habitable** ;*

*Considérant que les propriétaires et les locataires ont été avertis par courrier daté du 24 juin 2019 de la position que la Bourgmestre envisageait de prendre, à savoir déclarer l'habitation **améliorable, habitable** ;*

Considérant que dans le délai de 10 jours suivant la réception du courrier du 24 juin 2019 susmentionné, aucune réclamation n'est parvenue à l'Administration communale de Dison ;

Considérant que depuis la visite du 06 juin 2019, aucune preuve probante et/ou attestation n'ont été

communiquées à l'Administration communale de Dison afin d'attester de l'évolution de la situation ;

Considérant que les propriétaires ont été avertis par courrier daté du 19 février 2020 de la position que la Bourgmestre envisageait de prendre, à savoir déclarer l'immeuble améliorable, inhabitable en cas de manque d'information et/ou de réaction à réaliser ou à faire réaliser les travaux nécessaires pour remédier à la sécurité publique et requérant l'urgence ;

Considérant que dans le délai d'un mois suivant la réception du courrier du 19 février 2020 susmentionné, aucune information relative à la réalisation des travaux de mise en conformité n'est parvenue à l'Administration communale de Dison ;

Considérant qu'il importe de mettre fin à cette situation dangereuse pour la sécurité desdits occupants comme pour celle d'autrui ;

ARRETE

Article 1.

L'immeuble sis rue de la Grappe 49 à 4820 Dison est déclaré améliorable, inhabitable.

Ordre est donné aux occupants de l'évacuer dans les 3 mois à dater de la notification du présent arrêté.

Ordre est donné aux propriétaires d'interdire, par toute voie de droit :

- l'occupation aux occupants actuels, dans les 3 mois à dater de la notification du présent arrêté ;
- toute relocation ou réoccupation.

L'accès à l'immeuble n'est plus autorisé que pour l'exécution des travaux de réhabilitation prescrits à l'article 3 ci-après.

La Police sera chargée d'assurer et de surveiller l'exécution du présent arrêté.

L'interdiction d'habiter l'immeuble concerné par le présent arrêté sera affichée par les soins de la police à un endroit bien visible du bien susdit.

La destruction ou l'enlèvement de l'affiche prévue ci-dessus seront punis, éventuellement, de la peine établie par l'article 460 du Code pénal.

Article 2.

Cette mesure d'insalubrité ne pourra être levée que sur demande des propriétaires,
et après fourniture de toutes les preuves d'exécution
des travaux ordonnés à l'article 3 ci-après et visite des lieux par un technicien communal.

Article 3.

Ordre est donné aux propriétaires désignés à l'article 2 du présent arrêté, de pallier les manquements suivants relatifs à la sécurité et à la salubrité :

3.1. Relevant du champ d'application du Code wallon de l'Habitation durable

Travaux à effectuer immédiatement et en informer l'Administration communale au plus tard dans les 3 mois :

- un détecteur incendie optique en bon état de fonctionnement doit être posé à chaque étage de l'immeuble et au point haut de la cage d'escalier (AGW du 21 Oct. 04 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements).

Travaux à effectuer dans les 6 mois :

- l'installation électrique doit être conforme au RGIE et doit être agréée par un organisme reconnu (AGW 30 Août 07, art 9-1°). Ce contrôle sera répété tous les 25 ans ; les attestations de conformité doivent être fournies à l'Administration communale ;
- le dispositif de coupure de l'installation électrique doit être accessible en permanence aux occupants (AGW 30 Août 07, art. 9, 3°) ;
- de manière générale, les circuits électriques doivent être repérés sur le circuit divisionnaire ainsi que dans les tableaux à fusibles ;

- l'installation de gaz présente mais actuellement inutilisée doit, **en cas de nouvelle utilisation**, être agréée par un organisme accrédité. Les attestations de conformité de l'installation gaz doivent être fournies à l'Administration communale (AGW 30 Août 07, art. 9, 1°) ;
- le dispositif de coupure de l'installation gaz doit être accessible en permanence aux occupants (AGW 30 Août 07, art. 9, 5°) ;
- le problème d'infiltration résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture doit être résolu (AGW 30 Août 07, art 13, 1°) ;
- la cuisine ne peut être considérée comme telle en raison de son manque total d'éclairage naturel (AGW 30 Août 07 art.15) et de son manque de ventilation efficace, de minimum 140cm², forcée ou donnant vers l'extérieur (AGW 30 Août 07, art.14) ;
- la stabilité des plafonds doit être assurée (AGW 30 Août 07 art 8, 2°) ;
- le respect de la vie privée doit être préservé. Actuellement ce n'est pas le cas car toutes les pièces (de l'entrepôt/atelier comme du logement) sont accessibles en permanence par toute personne pénétrant dans l'immeuble. Dès lors il y a lieu de soit :
 - o prévoir une fermeture à clefs de toutes les portes donnant accès aux communs ;
 - o « isoler » les activités en réalisant, par exemple, un sas d'entrée privatif pour l'accès au logement.

3.2. Relevant du champ d'application du seul article 135§ 2 de la Nouvelle Loi Communale

Travaux à effectuer immédiatement et en informer l'Administration communale au plus tard dans les 3 mois :

- les **bonbonnes de gaz, batteries, produits inflammables et autres produits dangereux** doivent être évacués de l'intérieur du bâtiment et/ou être entreposés dans un endroit adapté ;
- les objets entreposés dans le couloir doivent être évacués vers un endroit adapté (seule voie d'évacuation) ;
- l'ensemble du bâtiment, y compris les caves et greniers, doivent être vidés au maximum des matériaux augmentant la charge calorifique (matelas, meubles, électroménagers, papiers, déchets, ...) ;
- le flexible d'alimentation en gaz de la cuisinière doit être changé car périmé. Des colliers de serrage doivent être placés à chaque extrémité de ce tuyau ;
- les multiprises ne peuvent surcharger les circuits électriques (max 3500w pour 16 A) ;
- un effort d'hygiène et « d'occupation » du logement doit être fourni, notamment en procédant à un nettoyage complet dudit appartement. Les nombreux déchets doivent être évacués ;
Cette situation peut, à elle seule, mettre en péril la santé des occupants, amener la présence d'animaux indésirables et entraîner une dégradation prématurée de l'ensemble de l'immeuble et éventuellement s'étendre aux bâtiments voisins.

Travaux à effectuer dans les 6 mois :

- **en cas d'utilisation**, les cheminées doivent être ramonées tous les 3 ans pour le gaz et tous les ans pour les autres combustibles (Règlements coordonnés de la Zone de Police Vesdre, art. 72) ;
- les attestations de ramonage devront être produites à l'Administration communale (Règlements coordonnés de la Zone de Police Vesdre, art. 73) ;
- les cheminées inutilisées doivent être obturées ;
- les foyers, **en cas de nouvelle utilisation** doivent être entretenus tous les 2 ans par un technicien spécialement équipé à cet effet. Copies des factures d'entretien devront être fournies à l'Administration communale ;
- de même, le local dans lequel est placé le chauffe-eau doit être équipé d'une ventilation efficace, non obturable, de minimum 50 cm² (NBN B61-002 §6) donnant vers l'extérieur. Tel n'est actuellement pas le cas pour la salle de bains du 2^{ème} étage ;
- l'utilisation d'appareils de chauffe alimentés en pétrole ou en alcool (sans évacuation des gaz de combustion dans une cheminée) est fortement déconseillée ;

Prévention incendie :

En plus des points précités et au vu de la cohabitation des activités (entrepôt/atelier et logement), il est rappelé que le bâtiment doit satisfaire aux exigences de la prévention incendie conformément au règlement communal en matière de sécurité incendie adopté par le Conseil communal en sa séance du 17 février 2014.

Par conséquent, le bâtiment doit répondre à de nombreux critères de sécurité (notamment le compartimentage RF des activités, extincteurs, ...). De ce fait, il faut prendre contact avec la Zone de Secours Vesdre, Hoëgne & Plateau afin de faire effectuer une visite de prévention.

Copie de ce rapport devra être transmis à l'Administration communale dans les 6 mois à dater du présent arrêté.

Cette liste de travaux et de contrôles n'est pas limitative. Les propriétaires sont tenus d'effectuer tous les travaux et tous les contrôles utiles pour la salubrité et la sécurité de l'habitation conformément à 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^o à 22^obis du Code wallon de l'Habitation durable, dont une copie est disponible sur demande à l'Administration communale.

Les délais mentionnés ci-dessus prennent cours dès la notification du présent arrêté aux propriétaires.

Article 4.

Le refus ou le défaut d'obtempérer aux dispositions du présent arrêté visées à l'article 3 seront punis de sanctions administratives conformément à l'article 222 des règlements coordonnés de la Zone de Police Vesdre adoptés par le Conseil communal du 18 décembre 2017 et de ses modifications ultérieures.

Tout titulaire de droits réels qui permet l'habitation dans un immeuble/logement dont l'interdiction d'accès ou d'occupation a été déclarée sera puni de sanctions administratives variant de 500 à 12.500 € et ce en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2012 relatif à la perception et au recouvrement des amendes administratives applicables en vertu des articles 13ter, 200bis et 200ter du Code wallon de l'Habitation durable.

Article 5.

Un recours contre la présente décision peut être déposé par voie de requête soit :

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

- ledit recours doit être 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 (Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie /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 est réputé non fondé ;

5.2. au Conseil d'Etat pour ce qui concerne les manquements à la salubrité/sécurité relevant du champ d'application du seul article 135 §2 de la Nouvelle Loi communale, dans un délai de 60 jours à partir de sa notification.

Article 6.

Expédition du présent arrêté sera notifiée au propriétaires

et aux locataires par plis recommandés à la poste et par plis ordinaires.

Fait à Dison, le 09 avril 2020

La Bourgmestre,



Véronique BONNI

