





VILLE DE NAMUR

Département des Affaires Civiles
et Sociales (D.C.S.)
Service communal du logement

N./Réf : SCL2160479-NM-CA-JS (09052DIV)

Votre correspondant(e) : Cécile ANCEAU

 : Hôtel de Ville, 5000 NAMUR

 : 081/24.60.84. Fax : 081/24.71.93

@ : logement@ville.namur.be

Namur, le 03 MARS 2016

OBJET : Immeuble sis

Madame, Monsieur,

Nous prenons connaissance de votre acquisition du bien repris sous rubrique.

Nous tenons à vous informer d'une enquête du 22 octobre 2010 du Service Communal du Logement qui relevait des manquements aux critères minimaux de salubrité pour l'immeuble repris sous rubrique dont vous trouverez, en annexe, la copie des conclusions du rapport de visite.

Suite aux dernières informations, nous vous invitons à nous communiquer la situation actuelle de cet immeuble et, le cas échéant, vos intentions sur les travaux d'assainissement.

En annexe, vous trouverez les législations relatives aux critères minimaux de salubrité applicables à tout logement et au permis de location.

Par ailleurs, nous vous rappelons qu'à tout moment de la procédure les parties sont invitées à nous transmettre leurs observations écrites à propos de l'état de l'immeuble, afin de nous faire part de leurs intentions concernant l'amélioration de l'immeuble. Au cours de celle-ci, elles peuvent également solliciter une audition.

HOTEL DE VILLE
B-5000 NAMUR

Restant à votre entière disposition, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Par délégation,
Le Chef de service,



Nancy MARCHAND

L'Echevine du Logement,



Stéphanie SCAILQUIN



Dossier n° 09052 – DIV

RAPPORT DE VISITE

1. IDENTIFICATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

1.1. Immeuble sis à :

5000 NAMUR

1.2. Type d'immeuble :

- Entièrement à usage d'habitation
- Partiellement à usage d'habitation

1.3. Implantation :

- Jointif d'un côté
- Jointif des deux côtés
- Jointif des trois côtés
- Isolé
- Bâtiment d'angle

1.4. Alignement :

- En retrait
- En avancement
- Dans l'alignement

1.5. Distribution intérieure :

- Sous-sol : caves ;
- Rez-de-chaussée : 1 garage, 1 unité de logement ;
- 1^{er} étage : 2 unités de logement ;
- 2^{ème} étage : 3 unités de logement ;
- 3^{ème} étage : 2 unités de logement ;

2. IDENTIFICATION ET DESCRIPTION DU LOGEMENT CONCERNE

2.1. Localisation dans l'immeuble : immeuble entier

2.2. Type de logement :

- Maison unifamiliale
- Logement individuel
 - Appartement
 - Studio
- Logement collectif de 8 unités individuelles

3. IDENTIFICATION

3.1. Propriétaires

Monsieur et Madame



3.2. Personne de contact

3.3. Locataires

Unité 1 :

Unité 2 :

Unité 3 :

Unité 4 :

Unité 5 :

Unité 6 :

Unité 7 :

Unité 8 :

4. DATE DE LA VISITE : le 22 octobre 2010

En compagnie de _____, représentant les propriétaires.

5. RESPECT POUR LE LOGEMENT CONCERNE DES NORMES DECRETALES ET REGLEMENTAIRES

5.1. SECURITE

5.1.1. Stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante : les critères sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

- défauts ou insuffisances au niveau des fondations
- défauts de nature à compromettre la stabilité ou d'entraîner la ruine
 - des ouvrages verticaux
 - des planchers
 - des charpentes
 - autre :
- contamination importante par la mэрule ou par tout champignon aux effets analogues

Stabilité des composants non structurels : le critère est respecté s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner la dislocation, la chute ou l'effondrement

- de la couverture
- des menuiseries
- des escaliers
- des cloisons
- des plafonds
- autre :

5.1.2. Installations électriques et de gaz : les critères sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

- le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur

- les installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux
- le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant
- l'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre
- le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant

Commentaire :

- l'installation est potentiellement dangereuse par manque de prises imposant l'usage de multiprises dans les unités de logement.

5.1.3. Installation de chauffage : le critère est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

- il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour
- l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux

5.1.4. Circulation au niveau des sols et des escaliers : les critères sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

- il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes
- la hauteur libre des baies de passage et échappée de l'escalier est de 1,80m minimum et leur largeur minimale de 0,60m y compris dans les escaliers
- les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables
- les escaliers présentent les caractéristiques suivantes :
 - les marches sont horizontales et régulières
 - leur hauteur (H) et leur giron (G) sont réguliers sur l'étendue de l'escalier et satisfont aux conditions suivantes
 - $16 \text{ cm} \leq H \leq 22 \text{ cm}$
 - $G > 0,7H$
 - $H = \dots \text{ cm}$
 - $G = \dots \text{ cm}$
- ils comportent
 - une main courante rigide
 - un garde-corps en cas de risque de chute latérale
- toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm

Commentaire :

3^{ème} étage :

- la hauteur de la baie de passage au niveau de l'escalier est inférieure à 1.80 m ;
- absence de garde-corps au niveau de l'escalier ;
- absence de main courante.



5.2. EQUIPEMENT SANITAIRE

5.2.1. **Equipement sanitaire** : le critère est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

- le logement satisfait aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'environnement
 - système inexistant
 - système inutilisable
- les points d'eau potable sont équipés d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation)
- les WC sont munis d'une chasse d'eau ; le local où est situé le WC est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bains ou une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond
- le logement collectif comprend :
 - par ménage, un point d'eau potable situé dans une pièce à usage individuel
 - par dérogation, ce point n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif
 - un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine, de salle de bains ou de salle d'eau
 - un WC pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement
 - une douche avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement
 - le local où est situé le WC satisfait aux conditions suivantes :
 - si le WC est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le WC et cette pièce sont réservés au même ménage
 - si le WC est à usage collectif, il ne peut communiquer avec les pièces d'habitation, être séparé de plus d'un niveau et demi des pièces d'habitation

5.3. ETANCHEITE ET VENTILATION

5.3.1. **Etanchéité** : les critères sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

- infiltration résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau
 - de la toiture
 - des murs
 - des menuiseries extérieures
 - des systèmes d'évacuation des eaux pluviales
 - autres
- humidité ascensionnelle dans
 - les murs extérieurs
 - les murs intérieurs
 - les planchers
- forte condensation due
 - aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures
 - aux dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce
 - déficience
 - absence



- impossibilité de ventilation normale
- autre :

5.3.2. Ventilation : le critère est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent

- d'une ventilation forcée
- d'une ouverture, d'une grille, d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment
 - de surface de section libre en position ouverte d'au moins
 - 70 cm² pour les WC
 - 140 cm² pour les cuisines, salle de bains, douche et buanderie
 - 0,08% de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres

5.4. ECLAIRAGE NATUREL

5.4.1. Eclairage naturel : le critère est respecté si la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins

- 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical
- 1/16 de la superficie au sol en cas de vitrage de toiture

Commentaire :

- insuffisance d'éclairage naturel dans les unités de logement n°7 et 8.
- l'éclairage naturel de l'unité individuelle n° 7 insuffisant (0,43m² au lieu de 0,57m² requis.
- l'éclairage naturel de l'unité individuelle n° 8 insuffisant (0,45m² au lieu de 0,62m² requis.

5.5. CONFIGURATION ET SURPEUPLEMENT

5.5.1. Pièce d'habitation : les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes ne sont pas des pièces d'habitation :

- une superficie au sol, inférieure à 4m², sous la hauteur sous plafond requise
- une largeur constamment inférieure à 1,50m
- un plancher dont tous les côtés sont situés à plus d'1,00m sous le niveau des terrains adjacents
- une absence totale d'éclairage naturel
- Présence d'une mezzanine, celle-ci fait partie intégrante de la pièce dans laquelle elle s'intègre

Commentaire :

- absence d'éclairage naturel dans la cuisine collective située au 3^{ème} étage.

5.5.2. Structure et dimension : les critères sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

- une hauteur sous plafond des pièces du logement inférieure à 2,00m
- une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80m
- la largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 3,50m
- la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 2,80m
 - sauf si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet des trois dernières caractéristiques



5.5.3. Logement collectif n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

Superficie habitable par ménage = Σ superficie habitable (des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer)

- 1 occupant
 - superficie minimale habitable par ménage de 15m²
 - superficie minimale habitable de l'unité de logement à usage individuel du ménage de 10m²
- 2 occupants
 - superficie minimale habitable par ménage de 28m²
 - superficie minimale habitable de l'unité de logement à usage individuel du ménage de 15m²
- 3 occupants
 - superficie minimale habitable par ménage de 33m²
 - superficie minimale habitable de l'unité de logement à usage individuel du ménage de 20m²
- au-delà de 3 occupants
 - superficie minimale habitable augmentée de 5m² par personne supplémentaire
 - superficie minimale habitable de l'unité de logement à usage individuel du ménage augmentée de 5m² par personne supplémentaire

■ Situation du logement concerné :

- nombre d'unités de logement : 8
- nombre de pièces à usage collectif :
 - fonction possible : salle de bains
 - superficie habitable : /
 - séparée de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel
 - fonction possible : salle de douche
 - superficie habitable : /
 - séparée de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel
- unité n°1
 - nombre d'occupants : 1 (non visité)
 - localisation : rez-de-chaussée arrière
 - superficie minimale habitable : /
 - superficie habitable : /
 - surpeuplement
- unité n°2
 - nombre d'occupants : 1
 - localisation : 1^{er} étage avant
 - superficie minimale habitable : 15 m²
 - superficie habitable : $4.22*3.25+1.24*0.66+2.12*1.89 = 18.52 \text{ m}^2$
 - surpeuplement
- unité n°3
 - nombre d'occupants : 1
 - localisation : 1^{er} étage arrière
 - superficie minimale habitable : 15 m²
 - superficie habitable : $4.22*3.25 = 13.71 \text{ m}^2$
 - surpeuplement
- unité n°4
 - nombre d'occupants : 1



- localisation : 2^{ème} étage avant gauche
- superficie minimale habitable : 15 m²
- superficie habitable : $3.25 \times 4.22 = 13.71$ m²
- surpeuplement
- unité n°5
 - nombre d'occupants : 1
 - localisation : 2^{ème} étage avant droit
 - superficie minimale habitable : 15 m²
 - superficie habitable : $2.12 \times 2.79 = 5.91$ m²
 - surpeuplement
- unité n°6
 - nombre d'occupants : 1
 - localisation : 2^{ème} étage arrière
 - superficie minimale habitable : 15 m²
 - superficie habitable : 13.71 m²
 - surpeuplement
- unité n°7
 - nombre d'occupants : 1
 - localisation : 3^{ème} étage avant
 - superficie minimale habitable : 15 m²
 - superficie habitable : 6.81 m²
 - surpeuplement
- unité n°8
 - nombre d'occupants : 1
 - localisation : 3^{ème} étage arrière
 - superficie minimale habitable : 15 m²
 - superficie habitable : 6.65 m²
 - surpeuplement

5.5.4. Le logement respecte les normes suivantes :

- toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum
 - 6,00m² lorsqu'elle est utilisée par 2 personnes
 - 9,00m² lorsqu'elle est utilisée par 3 personnes
- la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre
- la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend
 - 1 enfant de plus de 6 ans
 - plusieurs enfants de plus de 6 ans
- le logement comporte au moins 2 pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend
 - 1 enfant de plus d'un an
 - plusieurs enfants de plus d'un an
- le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent

6. DETECTEUR D'INCENDIE

6.1. Le logement individuel ou collectif

- est équipé d'au moins
 - un détecteur d'incendie pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation



- deux détecteurs d'incendie pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation dont la superficie utile est supérieure à 80m²
- n'est pas équipé d'au moins
 - un détecteur d'incendie pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation
 - deux détecteurs d'incendie pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation dont la superficie utile est supérieure à 80m²

7. PERMIS DE LOCATION

7.1. Logement collectif

- nombre d'unités de logement : 8
 - soumis au permis de location
 - aucun permis de location n'a encore été délivré
 - permis de location provisoire délivré
 - collège du
 - validité de ans- mois
 - N° dossier : PL
 - permis de location définitif délivré
 - collège du
 - validité de 5 ans
 - N° dossier : PL

Commentaire : Aucun permis de location n'a encore été délivré pour le logement repris sous rubrique. Avant toute mise en location d'un logement collectif et/ou individuel de superficie inférieure ou égale à 28 m² le bailleur doit être titulaire d'un permis de location.

Les annexes 1B, 2A, 3, 4 pour l'octroi du permis de location ont été transmises le jour de la visite à Monsieur

7.2. Respect de la vie privée

- Impossibilité de fermer à clé les accès à l'immeuble et aux parties du logement occupées à titre individuel
- Obligation pour certains ménages de devoir traverser une pièce d'habitation occupée par un autre ménage pour accéder à une pièce d'habitation réservée à leur usage individuel
- Impossibilité de fermer à clé un W-C, une salle d'eau ou une salle de bains accessible par plus d'un ménage
- Absence de sonnette individuelle à l'entrée principale de l'immeuble
- Absence de boîte aux lettres individuelle fermant à clé

Introduction du présent rapport en vue de l'obtention éventuelle de la décision de Monsieur l'Echevin du Logement, Maxime PREVOT.

REMARQUES : *Ce document résulte d'une enquête effectuée par le Service communal du Logement dans le but d'aider à la décision de Monsieur l'Echevin du Logement. Il ne constitue pas un dossier d'expertise et ne peut être utilisé comme tel.*

Le 04 novembre 2010

Le Contrôleur communal,
Cécile ANCEAU