



VERVIERS
Service Communal du Logement
Pont de Sommeleville, 2
4800 VERVIERS
adresse postale : Place du Marché, 55
☎ : 087/327 584
logement@verviers.be
Références : 2021o0013
PB/DOLI

9 mois
→
18/9/24

Verviers, le 18 décembre 2023

Madame, Monsieur,

Objet : Commission salubrité/sécurité/santé – Immeuble de rapport sis à Verviers, rue Fernand Houget, 12/12A .

Nous vous revenons dans ce dossier.

En l'espèce, en date du 25 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 :

1. **la configuration des lieux** constatée sur place était 14 logements répartis comme suit :

- au n°12A : 1 au 2^{ème} arrière gauche (n° 201), 1 au 2^{ème} arrière droit (n° 202), 1 au 2^{ème} centre droit (n° 203), 1 au 2^{ème} avant droit (n° 204), 1 au 2^{ème} avant gauche (n°205), 1 en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} avant gauche » (n° 406), 1 en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} centre gauche » (n° 407), 1 en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} arrière gauche » (n° 408), 1 en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} centre arrière gauche » (n° 409), 1 en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} centre arrière droit » (n° 410), 1 en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} arrière droit » (n° 411), 1 en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} centre droit » (n° 412), 1 en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} avant droit » (n° 413) et 1 en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} centre avant droit » (n°414) ;
- au n°12 : 1 commerce au rez + 1^{er} ;

Dossier traité par : S.BOMBOIR/J.NAILIS, Enquêteurs agréés – ☎ : 087/327.591 - O. DELHEZ, Employé d'Administration – ☎ : 087/327.583
Horaire d'ouverture du Service communal du Logement : lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 – le jeudi de 13h30 à 16h30
Explication et conseils de mise en œuvre du règlement en matière de sécurité incendie :
« Zone de Secours Vesdre Hoëgne & Plateau » – tél. : 087/47.97.00 – prevention@zone-vhp.be

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

2.1. au niveau de l'ensemble du bâtiment :

- l'installation gaz présente des anomalies ; soit :

- 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) ;
- le stockage présent à proximité des compteurs doit être évacué ;

- absence des attestations de contrôle conformes, datées de moins de 3 ans, des générateurs de chaleur sis aux n° 203, 204, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 et 414, délivrées par un Technicien agréé ;

- absence de preuves d'entretien, datées de moins de 3 ans, des foyers sis aux n° 201 et 202 ;

- absence des souches de ramonage, datées de moins de 3 ans, de leur cheminée, délivrées par un ramoneur agréé par la Ville de Verviers ;

- absence de preuve d'entretien, datée de moins d'1 an, du poêle à pellets sis au n°205 ;

- absence de la souche de ramonage, datée de moins d'1 an, de sa cheminée, délivrée par un ramoneur agréé par la Ville de Verviers ;

- le repérage des circuits doit être mis en place ;

2.2. au niveau du logement sis au 2^{ème} étage arrière gauche (n° 201) :

- absence de ventilation directe sur l'extérieur dans la salle de bain (de minimum 140 cm²) ;

- éclairage insuffisant dans le studio ; cfr. 4,64 m² vitrage = 65 m² d'éclairage pour +/- 140 m² de surface ;

- surpeuplement avéré, en vertu des éléments suivants :

- composition du ménage : 1 adulte et 1 garçon de 17 ans ;

- nombre de chambres à coucher actuel : 0 ;

- nombre de chambres en vertu de la composition du ménage : 2 ;

2.3. au niveau du logement sis au 2^{ème} étage arrière droit (n° 202) :

- absence de ventilation directe sur l'extérieur dans la salle de bain (de minimum 140 cm²) ;

- éclairage insuffisant dans la chambre à coucher ; cfr. 0 m² vitrage = 0 m² d'éclairage pour +/- 12,5 m² de surface ;

- éclairage insuffisant dans le séjour/cuisine ; cfr. 6 m² vitrage = 84 m² d'éclairage pour +/- 150 m² de surface ;

2.4. au niveau du logement sis au 2^{ème} étage centre droit (n° 203) :

- absence de ventilation directe sur l'extérieur dans la salle de bain (de minimum 140 cm²) ;

- éclairage insuffisant dans la chambre à coucher ; cfr. 1,6 m² vitrage = 22 m² d'éclairage pour +/- 35 m² de surface ;

¹ liste consultable à l'adresse suivante : www.cerga.be/fr/argb-et-contacts/organismes-de-contrôle

Dossier traité par : S.BOMBOIR/J.NAILIS, Enquêteurs agréés – ☎ : 087/327.591 - O. DELHEZ, Employé d'Administration – ☎ : 087/327.583

Horaire d'ouverture du Service communal du Logement : lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 – le jeudi de 13h30 à 16h30

Explication et conseils de mise en œuvre du règlement en matière de sécurité incendie : « Zone de Secours Vesdre Hoëgne & Plateau » – tél. : 087/47.97.00 – prevention@zone-vhp.be

- éclairage insuffisant dans le séjour ; cfr. 6,4 m² vitrage = 90 m² d'éclairage pour +/- 160 m² de surface ;
 - contact possible avec des éléments sous tension dans la cuisine ;
- 2.5. au niveau du logement sis au 2^{ème} étage avant gauche (n° 205) :
- absence de ventilation directe sur l'extérieur dans la salle de bain (de minimum 140 cm²) ;
- 2.6. au niveau du logement sis en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} centre gauche » (n° 407) :
- hauteur de l'allège de la fenêtre du séjour insuffisante (inférieure à 80 cm) sans garde-corps extérieur (dont l'écart entre les éléments ne pourra excéder 10 cm) ;
- 2.7. au niveau du logement sis en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} arrière gauche » (n° 408) :
- absence de garde-corps latéral et de main courante à l'escalier sis entre les étages du duplex ;
- 2.8. au niveau du logement sis en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} centre arrière gauche » (n° 409) :
- absence de garde-corps latéral et de main courante à l'escalier sis entre les étages du duplex ;
- 2.9. au niveau du logement sis en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} centre arrière droit » (n° 410) :
- instabilité d'éléments non structurels (plafonnages) dans la salle de bain ;
 - humidité par infiltration avec développement de moisissure dans le séjour (à 2 endroits) ;
 - humidité par condensation au niveau des châssis velux du séjour (près des escaliers) ;
- 2.10. au niveau du logement sis en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} arrière droit » (n° 411) :
- surpeuplement avéré, en vertu des éléments suivants :
- composition du ménage : 2 adultes, 1 fille de 15 ans ainsi que 2 garçons de 8 et 18 ans ;
 - nombre de chambres à coucher actuel : 2 ;
 - nombre de chambres en vertu de la composition du ménage : 3 ;
- 2.11. au niveau du logement sis en duplex aux « 3^{ème}/4^{ème} centre droit » (n° 412) :
- surpeuplement avéré, en vertu des éléments suivants :
 - composition du ménage : 2 adultes, 2 filles de 9 et 11 ans ainsi que 2 garçons de 6 et 8 ans ;
 - nombre de chambres à coucher actuel : 2 ;
 - nombre de chambres en vertu de la composition du ménage : 3 ;
 - absence de détecteur incendie fonctionnel ;
 - absence de garde-corps latéral et de main courante à l'escalier sis entre les étages du duplex ;
 - vitrage cassé, au niveau d'une fenêtre du séjour ;

Dossier traité par : S.BOMBOIR/J.NAILIS, Enquêteurs agréés – ☎ : 087/327.591 - O. DELHEZ, Employé d'Administration – ☎ : 087/327.583
 Horaire d'ouverture du Service communal du Logement : lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 – le jeudi de 13h30 à 16h30
 Explication et conseils de mise en œuvre du règlement en matière de sécurité incendie :
 « Zone de Secours Vesdre Hoëgne & Plateau » – tél. : 087/47.97.00 – prevention@zone-vhp.be

3. **s'agissant de l'installation électrique des communs, du commerce 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 ;

4. **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 :

- les éléments structurels assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment tels que les colonnes, murs portant, poutres principales et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment présenteront une stabilité au feu R60³ ;
- en cas de rénovation de la toiture, elle présentera une stabilité au feu R60 ou sera protégée par un élément lui conférant cette stabilité ;
- les parois verticales et horizontales limitant les locaux ou les volumes suivants doivent être résistantes au feu EI60 (Rf 1h), sachant que tout accès intérieur à ces locaux ou volumes se fera par un bloc-porte EI₁30 (Rf 1/2h) ; lequel doit être à fermeture automatique, sauf pour les portes d'accès aux logements :
 - la cage d'escaliers desservant les étages ;
 - les chemins d'évacuation ;
 - les sas pour l'ascenseur ;
 - les gaines techniques verticales ;
 - l'ensemble du commerce vis-à-vis du reste du bâtiment ;
 - chaque logement ;
- les portes EI₁30 doivent être placées conformément aux prescriptions de l'agrément BENOR ou du P.V. d'essai au feu ; sachant que :
 - la preuve du respect des conditions de placement doit être apportée par le placeur ;
 - cette dernière disposition n'est pas d'application en cas de placement par un placeur certifié par l'ISIB (Institut de Sécurité Incendie Belge) ;

² datées de :

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

³ point non rencontré, au niveau des colonnes en fonte

Dossier traité par : S.BOMBOIR/J.NAILIS, Enquêteurs agréés – ☎ : 087/327.591 - O. DELHEZ, Employé d'Administration –
☎ : 087/327.583
Horaire d'ouverture du Service communal du Logement : lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 –
le jeudi de 13h30 à 16h30
Explication et conseils de mise en œuvre du règlement en matière de sécurité incendie :
« Zone de Secours Vesdre Hoëgne & Plateau » – tél. : 087/47.97.00 – prevention@zone-vhp.be

- les passages de câbles et canalisations au droit des parois résistantes au feu seront protégés par un élément présentant la résistance au feu de la paroi traversée ; étant que la même attention sera portée au système de ventilation ;
- les traversées par des conduites de fluides ou d'électricité d'un élément de construction ne peuvent altérer le degré de résistance au feu exigé pour cet élément (resserrages Rf,...) ;
- au sommet de chaque 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 ;
- un système d'éclairage de sécurité, suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants dès que l'éclairage normal fait défaut doit être placé⁴ ; sachant que les normes NBN EN 1838 – NBN EN 60-598-2-22 et NBN EN 50-172 seront d'application ;
- un dispositif d'alarme non équivoque capable, en toutes circonstances, d'inviter l'ensemble des occupants à quitter les lieux sera installé dans le bâtiment ; sachant qu'il sera déclenché par des commandes (1) en nombre suffisant, (2) placées en des endroits facilement accessibles en tout temps et (3) clairement repérées ;
- un détecteur incendie fonctionnel doit être placé à la partie supérieure des cages d'escaliers⁵ ;
- un extincteur normalisé à eau pulvérisée de 6 litres (ou 6 kg poudre) normalisé EN 3, doit être fixé au mur, à +/- 1 m de hauteur, à raison de (1) 2 appareils/niveau de logement et (2) 1 dans le cabinet de kinésithérapie, de manière visible et parfaitement accessible ; sachant que ces extincteurs doivent être (1) repérés par un pictogramme réglementaire et (2) contrôlés annuellement selon la norme NBN S21-050 ;
- au niveau de l'ascenseur, il est vivement conseillé de mettre en place les éléments suivants :
 - les parois de sa gaine présenteront une résistance au feu EI60 (Rf 1h) ;
 - ses façades palières devront être E30, selon la norme EN 81-58 ;
 - les parois du local machinerie présenteront une résistance au feu EI60 (Rf 1h) ; sachant que le bloc-porte d'accès, si intérieur, sera EI,30 (Rf 1/2h) muni d'un ferme-porte ;
 - le local machinerie et la gaine d'ascenseur seront correctement ventilés, directement vers l'extérieur ; cfr. au moins 1 % des surfaces des coupes horizontales (si ventilations indépendantes) et 4 % (si ventilation unique au sommet de la gaine ou si la machinerie est dans la gaine) ;
 - dans le cas où la machinerie est dans la cage d'ascenseur, une détection incendie sera placée au sommet de la gaine ; sachant qu'en cas de détection en gaine, cabine et portes palières se comporteront comme prévu par l'arrêté royal

⁴ aux endroits suivants :

- dans le hall d'entrée, à proximité de la porte d'accès ;
- sur chaque palier d'accès aux logements (tous les 15 mètres et à chaque changement de direction) ;
- dans la cage d'escaliers, à chaque niveau ;
- dans les sas d'ascenseur ;
- dans le cabinet de kinésithérapie, à proximité de la porte d'entrée

⁵ sachant qu'il est vivement conseillé de placer une détection incendie conforme à la NBN S21-100 (et ses addendas) dans les voies d'évacuation et la cage d'escalier commune

Dossier traité par : S.BOMBOIR/J.NAILIS, Enquêteurs agréés – ☎ : 087/327.591 - O. DELHEZ, Employé d'Administration – ☎ : 087/327.583
 Horaire d'ouverture du Service communal du Logement : lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 – le jeudi de 13h30 à 16h30
 Explication et conseils de mise en œuvre du règlement en matière de sécurité incendie :
 « Zone de Secours Vesdre Hoëgne & Plateau » – tél. : 087/47.97.00 – prevention@zone-vhp.be

du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire ;

- dans le cas d'un ascenseur de type oléo-hydraulique :
 - le local des machines sera séparé de la gaine d'ascenseur ;
 - les parois du local des machines présenteront une résistance au feu EI60 (Rf 1h) ; sachant que son accès se fera par un porte EI,30 (Rf 1/2h) ;
 - le sol du local machinerie sera cuvelé, de manière à pouvoir contenir 1,2 fois la capacité en huile des machines ;
 - un extincteur fixe, commandé par un détecteur de température, protégera les machines ; sachant que sa capacité sera en rapport avec la quantité d'huile et le volume des machines ;
- l'accessibilité permanente du local machinerie sera garantie en plaçant, si nécessaire, un coffret fermé, de couleur rouge, contenant un double de la clef d'ouverture du local ;
- la signalisation par pictogramme (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie, niveaux, etc...) - laquelle devra être lisible et visible en toutes circonstances - sera de stricte application ;
- la vanne de gaz sera signalée par la lettre G peinte en noir sur fond jaune (ou vice-versa) ;
- les niveaux seront numérotés ; les chiffres étant à placer :
 - sur les paliers des cages d'escaliers ;
 - sur la porte de la cabine des ascenseurs ;
 - sur les paliers d'accès des ascenseurs ;
- un plan de l'établissement sera placé à l'accès ; lequel reprendra, notamment, l'emplacement :
 - des escaliers et voies d'évacuation ;
 - du tableau général de détection et d'alarme ;
 - des locaux et installations présentant un risque particulier.

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 avvertir 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 ;

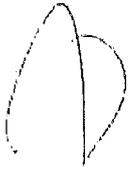
Dossier traité par : S.BOMBOIR/J.NAILIS, Enquêteurs agréés – ☎ : 087/327.591 - O. DELHEZ, Employé d'Administration – ☎ : 087/327.583
Horaire d'ouverture du Service communal du Logement : lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 – le jeudi de 13h30 à 16h30
Explication et conseils de mise en œuvre du règlement en matière de sécurité incendie :
« Zone de Secours Vesdre Hoëgne & Plateau » – tél. : 087/47.97.00 – prevention@zone-vhp.be

- 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.

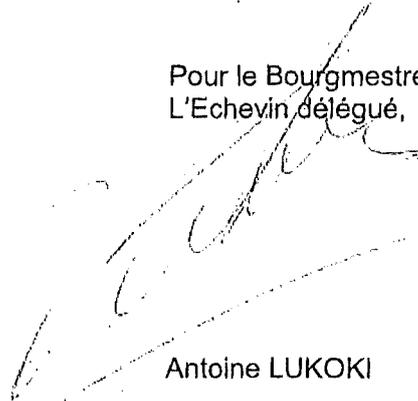
Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Par ordonnance :
La Directrice générale f.f.,

Pour le Bourgmestre f.f. :
L'Echevin délégué,



Muriel KNUBBEN



Antoine LUKOKI

Dossier traité par : S.BOMBOIR/J.NAILIS, Enquêteurs agréés - ☎ : 087/327.591 - O. DELHEZ, Employé d'Administration - ☎ : 087/327.583

Horaires d'ouverture du Service communal du Logement : lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 - le jeudi de 13h30 à 16h30

Explication et conseils de mise en œuvre du règlement en matière de sécurité incendie :
« Zone de Secours Vesdre Hoëgne & Plateau » - tél. : 087/47.97.00 - prevention@zone-vhp.be

