



Auderghem

Service : Logement

Téléphone : 02/676.49.96 (Joëlle Nuttin)

Courriel : jnuttin@auderghem.brussels

logement@auderghem.brussels

Nos réf : LOG/INS/DEMUYLDER 24/2024

RECOMMANDE

Auderghem, le

Concerne : Notification du rapport de visite du 12 novembre 2024 relatif à la maison unifamiliale située à la Rue Guillaume Demuylder 24 à 1160 Auderghem

Maître,

Le 8 novembre 2024, les services communaux ont effectué sur base d'un arrêté de visite du 4 novembre 2024 adopté par la Bourgmestre une visite de constatation dans la maison
située rue Guillaume Demuylder, 24 à 1160 Auderghem.

Il ressort du rapport de visite établi le 12 novembre 2024, que l'immeuble en question fait manifestement l'objet d'une occupation illégale (squat) et que sa situation justifie l'application de l'article 135 § 2 de la Nouvelle loi communale afin d'éviter toute dégradation ou danger futur.

Nous estimons, sur base du rapport de visite, que les prestations suivantes devront être effectuées **dans les 30 jours de la notification de la présente** :

1°/ Des détecteurs d'incendie devront être placés dans les chemins d'évacuation à chaque étage de la maison.

2°/ Le propriétaire devra remettre – vu les risques d'électrocution et de départ de feu - au Service Logement un rapport émanant d'un expert agréé évaluant la sécurité des installations électriques et de gaz de l'immeuble (rapport SECT) et devra effectuer les travaux s'il y a lieu.

3°/ Le propriétaire devra remettre au Service Logement une attestation de conformité du système de chauffe au regard de la législation en vigueur.

4°/ le toit plat accessible au premier étage doit être protégé par des gardes-corps ou il faut en empêcher l'accès (risque de chute avec dommage corporel important)

Les prestations suivantes devront quant à elle être effectuées dans **les 45 jours de la notification de la présente** :

1°/ Un nettoyage profond de l'immeuble est nécessaire afin d'éviter l'apparition de nuisibles.

2°/ Les encombrants se trouvant à la cave les chambres et au jardin devront être enlevés.

3°/ les vitrages des châssis cassés doivent être remplacés (*a fortiori* vu la période hivernale actuelle) afin de pouvoir garantir une température adéquate dans les pièces de vie.

4°/ les allonges ou multiprises ne peuvent être montés en série et les sections doivent être conformes aux prescriptions du RGIE (risque élevé d'incendie).

Nous vous invitons à prendre contact avec le Service Logement de l'administration communale d'Auderghem afin de démontrer que ces démarches ont été entreprises.

A défaut de réaction de votre part, un arrêté de la Bourgmestre déclarant l'ensemble de l'immeuble insalubre et/ou dangereux pourrait être adopté sur la base des constatations dressées par les agents communaux.

Enfin, il convient que vous nous informiez des actions que vous avez entreprises ou comptez mettre en œuvre (avec un échéancier engageant) pour mettre un terme à la situation d'occupation illicite du bien. À cet égard, sachez que le CPAS doit être avisé de l'action que vous devez engager devant le Juge de paix ainsi que de l'éventuelle ordonnance d'expulsion que le Juge prendrait, et ce avant toute mise en œuvre de celle-ci.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Secrétaire communal,

La Bourgmestre,


Etienne Schoonbroodt.

Sophie de Vos

Thibault DELFORGE
Secrétaire communal f.f.



Auderghem

Service : Logement

Téléphone : 02/676.49.96/20

logement@auderghem.brussels

Concerne : visite d'une maison unifamiliale sise rue Guillaume Demuylder, 24 à 1160 Auderghem.

Par la présente, nous soussignons :

- TREUTTENS Dimitri, Assistant Technique-Chef au service des Travaux Publics ;
 - LOSSEAU Patrick, membre de la cellule logement de la Commune d'Auderghem et collaborateur de la Bourgmestre,
- déclarons nous être rendus le 8 novembre 2024 à l'adresse reprise en rubrique, afin de constater « l'état d'habitabilité » de cet immeuble.

Étaient également présents :

- Monsieur Tony Wehbe, Commissaire à la zone de police 5342 ;
 - Monsieur Julien Vieuxtemps, inspecteur principale à la zone de police 5342.
- Ainsi que plusieurs inspecteurs de la zone de police 5342

Le but de la visite est de constater l'état d'insécurité et d'insalubrité de l'immeuble sis rue Guillaume Demuylder, 24.

Préambule

Vu l'absence de réponse du propriétaire aux courriers demandant une visite du bien, un arrêté de la Bourgmestre ordonnant la visite du bien a été pris. C'est sur cette base que la visite se fait.

Un serrurier de la serrurie HENRARD à Auderghem est présent pour permettre l'accès à l'immeuble.

L'immeuble est occupé sans titre ni droit lors de la visite par trois personnes, un homme et deux femmes.

Parmi celle-ci, une jeune femme de 25 ans semble particulièrement désorientée, voire sous emprise.

Nous constatons la présence de plusieurs déchets de produits psychotropes et de boissons alcoolisées se trouvant dans toutes les pièces de la maison.

Description des lieux et constatations éventuelles :

Situation de droit : maison unifamiliale

1. Vue d'ensemble :

- Maison unifamiliale constituée d'un rez-de-chaussée et de deux étages, de caves aux sous-sols ainsi que d'un grenier, et un jardin
- Pas de noms clairement indiqué sur la sonnette ;
- au niveau de la toiture, un solin est détaché

2. Jardin : Amoncellement de déchets et encombrants en tout genre

- Jardin non entretenu

3. Caves

- Les Compteurs électriques et le compteur de gaz se trouvent dans la cave coté rue

- Une chaudière en état de fonctionnement se trouve dans la même cave, l'habillage de la chaudière est en très mauvais état
- Dans la cave en façade arrière il y a une machine à laver et un séchoir qui sont raccordés à l'électricité par des allonges électriques et une multiprise avec des sections non appropriées à ce type de machine, le raccordement électrique est branché sur une prise dans la cuisine
- Une cave est remplie d'objet et de déchets divers, on ne sait pas y avoir accès
- Dans les autres caves il y a également des déchets et objet divers qui encombrant les pièces
- La dernière marche de l'escalier ne tient plus et il y a un risque de chute si on descend dans la cave
- Un boîtier électrique avec le couvercle manquant se trouve dans une cave

4. Rez-de-chaussée :

- **Cuisine :** cuisine vétuste
- **Véranda :** fissure apparente sur le mur mitoyen mur
- absence de détecteurs incendies

5. 1^{er} étage :

- **Chambre 1 :** radiateur d'appoint branché sur multiprise ; fils dénudés et sous tension
- **Salle de bains :** carreau cassé
- **chambre 2 :** chambranle de la porte cassé et déchets, encombrants, vêtements sales jonchent le sol ;
- Absence de détecteurs incendies

6. 2^{ème} étage

- **chambre 3 :** accès à une toiture plate non protégée (qui est manifestement utilisée vu qu'une bouteille d'alcool entamée y est retrouvée) → risque de chutes mortelles
- Pièce encombrée d'objets divers
- trou dans le plafonnage donnant accès au grenier ;
- fils dénudés avec présence de courant jusqu'à 230 volt → risque de départ de feu ou d'électrocution
- Absence de détecteurs incendies
- Une pièce est remplie d'objet divers et de déchet
- Deux fil électriques dénudés sous tension se trouvent en dessous d'un interrupteur (il y a de fort risque d'électrocution ou de départ d'incendie)

7. Grenier

- On accède au grenier par une trappe se trouvant dans la chambre
- Le grenier est rempli d'objet divers

Remarques :

1°/ Des détecteurs d'incendie devront être placés dans les chemins d'évacuations à chaque étage de la maison.

2°/ Le propriétaire devra remettre – rapidement vu les risques d'électrocution et de départ de feu - au Service Logement un rapport émanant d'un expert agréé évaluant la sécurité des installations électriques et de gaz de l'immeuble (rapport SECT) et devra effectuer les travaux s'il y a lieu.

3°/ Le propriétaire devra remettre au Service Logement une attestation de conformité du système de chauffe au regard de la législation en vigueur.

4°/ Un nettoyage profond de l'immeuble est nécessaire afin d'éviter l'apparition de nuisibles ;

5°/ Les encombrants se trouvant à la cave et dans les chambres devront être retirés au plus vite.

6° /conformément au règlement général de police le jardin doit être entretenu et vidé des tous les déchets
Région de Bruxelles-Capitale | Commune d'Auderghem | Rue Émile Idiéris, 12 - 1160 Auderghem

7°/ les vitrages des châssis cassés doivent être remplacés au plus vite (*a fortiori* vu la période hivernale actuelle) afin de pouvoir garantir une température adéquate dans les pièces de vie

8°/ les allonges ou multiprises ne peuvent être montées en série et les sections doivent être conformes aux prescriptions du RGIE (risque élevé d'incendie)

9°/ le toit plat accessible au premier étage doit être protégé par des garde-corps ou en empêcher l'accès (risque de chute avec dommage corporel important)

Conclusion :

L'unité logement visité présente le confort minimum afin d'assurer une hygiène de vie correcte aux occupants. Cependant, les problèmes repris ci-dessus devront être solutionnés le plus rapidement possible. Concernant la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, le rapport SECT sera prépondérant afin de déterminer les risques encourus. Sans entretien de cette maison à court terme, elle deviendra inhabitable.

Ce rapport ne préjuge pas de la conformité de l'immeuble au regard des prescriptions urbanistiques en vigueur.

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent rapport de visite pour servir et valoir ce que de droit.

Auderghem le 12/11/ 2024



Patrick Losséau
Responsable logement



Dimitri Treuttens
Assistant Technique chef

