



VERVIERS

Service Communal du Logement
Pont de Sommeleville, 2
4800 VERVIERS
adresse postale : Place du Marché, 55
☎ : 087/327 584
logement@verviers.be
Références : **2023o0014**
PB/DOLI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Verviers, le 07 novembre 2023

Monsieur,

Objet : Commission salubrité/sécurité/santé – Bien sis à Verviers, rue des Foxhalles, 57.

Nous vous revenons dans ce dossier.

En l'espèce, en date du 7 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 4 logements répartis comme suit (1 au rez, 1 en triplex aux entresols arrières, 1 au 1^{er} et 1 en duplex « 2^{ème}/3^{ème} ») :

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

1.1. 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) ;
 - absence d'une ventilation permanente non obturable, directe sur l'extérieur (de minimum 150 cm²) ;
- l'installation électrique présente des anomalies ; soit :

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

- les circuits électriques doivent être clairement repérés sur les circuits divisionnaires ;
- absence de couvercle du coffret électrique ;
- absence d'éclairage normal et fonctionnel dans les pièces situées au sous-sol ;
- malpropreté en cave, propice au développement d'insectes nuisibles, malsaine ;
- absence des souches de ramonage, datées de moins de 3 ans, des cheminées utilisées, délivrées par un ramoneur agréé par la Ville de Verviers ;
- les escaliers intérieurs aux logements et communs doivent être équipés de mains courantes solidement fixées ;

1.2. au niveau du logement sis en triplex aux « entresols arrières » :

- absence de détecteur incendie fonctionnel (à raison d'1/80 m²/niveau) ;
- absence de protection du point lumineux dans la salle de bain ;
- date de validité du flexible utilisé pour le raccord de l'appareil de cuisson dépassée ;
- absence de l'attestation de contrôle conforme, datée de moins de 3 ans, de la chaudière à ventouse au gaz située dans la cuisine ;
- local (salle de bain) où se situe le WC non cloisonné jusqu'au plafond ; cfr. absence de porte ;
- absence de main courante de l'escalier interne ;
- hauteur sous plafond de la pièce sise au rez arrière inférieure à 2 m (cfr. 1,84 m) ;

1.3. au niveau du logement sis au 1^{er} étage :

absence de la preuve d'entretien, datée de moins de 3 ans, du foyer au gaz (situé dans le séjour) ;

1.4. au niveau du logement sis en duplex aux « 2^{ème}/3^{ème} étages » :

- absence de détecteur incendie fonctionnel ;
- boiler électrique (sis dans la salle de bain) dysfonctionnel ;
- absence des preuves d'entretien des foyers (sis dans la cuisine et dans la chambre avant gauche du 3^{ème}) ;
- 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) ;
- hauteur libre de l'échappée de l'escalier inférieure à 1,8 m (cfr. 1,41 m) ;
- surpeuplement avéré en vertu des éléments suivants :
 - composition du ménage : 1 adulte et 1 fille de 17 ans ;
 - nombre de chambres à coucher actuel : 0 (cfr. hauteur sous plafond inférieure à 1,8 m) ;
 - nombre de chambres à coucher nécessaire, en vertu de la composition du ménage : 2 ;

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 1^{er} 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 1^{er} 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 :
- 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 :
 - le logement sis en duplex aux « 2^{ème}/3^{ème} étages » ;
 - celui sis à l'arrière au 1^{er} étage ;
 - 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) ;
 - 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 ;
 - l'entreposage des containers à ordures dans le hall d'entrée commun est interdit ;
 - le stockage de toute sorte dans la sous-sol doit être évacué sans délai.

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 ;

² datées de :

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

Dossier traité par : S.BOMBOIR/J. NAILIS, Enquêteurs agréés - ☎ : 087/327.591 - Olivier DELHEZ, Employé d'Administration - ☎ : 087/327.584
 Horaire d'ouverture du Service communal du Logement : lundi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h et jeudi de 13h30 à 16h30
 Explication et conseils de mise en œuvre du règlement en matière de sécurité/prévention incendie - « Zone de Secours Vesdre Hoëgne & Plateau »
 ☎ : 087/47.97.00 ou par mail 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, 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