

ARRÊTÉ DE POLICE ORDONNANT L'ÉVACUATION D'UN IMMEUBLE SIS AVENUE WINSTON CHURCHILL 17 À 5500 DINANT PRÉSENTANT UN RISQUE D'INCENDIE

Le Bourgmestre,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 133, alinéa 2 et 135, paragraphe 2,

Vu l'article 42 de la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à 2 niveaux,

Vu le Règlement communal en matière de sécurité incendie adopté par la Ville de Dinant ;

Vu le rapport de prévention incendie « 10486.01 – 2 », établi par le Département Prévention de la Zone de secours DINAPHI relatif à l'immeuble sis Avenue Winston Churchill 17 à 5500 Dinant ;

Vu que ce rapport a été établi à la suite d'une visite effectuée le 19 décembre 2025 en présence d'une locataire ;

Vu que ce rapport concerne un immeuble mixte existant composé de logements et d'un commerce, à savoir :

- un sous-sol dont l'accès n'a pu être vérifié en raison du refus du propriétaire du restaurant ;
- un rez-de-chaussée comprenant hall, ascenseur, cage d'escalier ouverte desservant les étages, chaufferie, accès cuisine du restaurant et accès caves ;
- un premier étage comprenant deux appartements ;
- un deuxième étage comprenant un sas donnant accès à deux appartements ;
- un troisième étage comprenant un appartement en duplex ;

Vu que l'immeuble comporte quatre appartements occupés de jour et de nuit ;

Vu que le rapport de la Zone de secours émet un avis défavorable quant à la sécurité incendie du bâtiment ;

Vu les courriers recommandés adressés en date du 13 février 2026 aux copropriétaires, aux locataires et au syndic de l'immeuble afin de les informer du contenu du rapport de prévention et de l'intention de prendre un arrêté de police ;

Vu que ces courriers invitaient les intéressés à faire valoir leurs observations dans un délai de dix jours à dater de la réception ;

Attendu que le rapport de prévention met en évidence de nombreuses non-conformités graves en matière de sécurité incendie affectant les dispositifs essentiels de prévention et de lutte contre l'incendie, notamment :

- l'absence totale de détecteurs de fumée dans les logements ;
- l'absence total de moyens d'extinction dans les parties communes ;
- l'absence de signalisation de sécurité dans les parties communes ;
- l'absence d'éclairage de sécurité ;
- la non-conformité des escaliers et des chemins d'évacuation ;
- la non-conformité des installations électriques, avec constat de dysfonctionnements et de traces de combustion sur certains appareillages ;
- l'absence de contrôle attestant la conformité des installations électriques au RGIE ;
- la non-conformité de la chaufferie et l'absence de protection de celle-ci vis-à-vis des autres parties du bâtiment ;
- la nécessité de vérifier la conformité des installations alimentées en gaz combustible ;
- la non-conformité des canalisations électriques nécessaires au fonctionnement des installations de sécurité ;

- la non-conformité de l'ascenseur, constaté hors service lors de la visite ;
- la non-conformité de la cuisine du restaurant qui doit être séparée des autres parties du bâtiment par des parois résistantes au feu ;
- l'absence d'un système d'alarme incendie ;
- l'absence d'extincteurs dans la cage d'escalier et l'absence de couverture extinctrice dans les cuisines ;

Attendu que le rapport relève également de graves manquements relatifs à la propagation du feu, notamment :

- l'absence de compartimentage conforme entre les niveaux du bâtiment ;
- l'absence de portes coupe-feu entre les compartiments ;
- l'absence d'encloisonnement de la cage d'escalier ;
- l'absence d'exutoire de fumée dans la cage d'escalier ;

Attendu que ces éléments sont essentiels pour limiter la propagation d'un incendie et protéger les occupants lors de l'évacuation ;

Attendu que les escaliers et chemins d'évacuation présentent également plusieurs non-conformités susceptibles de compromettre l'évacuation des occupants ;

Attendu que le rapport souligne également la non-conformité de la chaufferie, qui n'est pas correctement protégée vis-à-vis des autres parties du bâtiment ;

Attendu que la cuisine du restaurant n'est pas correctement séparée des autres parties du bâtiment par des parois résistantes au feu ;

Attendu que les installations électriques présentent des dysfonctionnements et des traces de combustion sur certains appareillages, révélant un risque concret de départ d'incendie ;

Attendu que les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé afin de vérifier leur conformité au Règlement Général des Installations Électriques (RGIE) ;

Attendu que les canalisations électriques nécessaires au fonctionnement des installations de sécurité ne répondent pas aux exigences de résistance au feu ;

Attendu que les installations alimentées en gaz combustible doivent également être vérifiées et mises en conformité ;

Attendu que l'ascenseur du bâtiment a été constaté hors service lors de la visite de prévention ;

Attendu que certaines parties du bâtiment, notamment le sous-sol et certaines zones liées au restaurant, n'ont pas pu être inspectées en raison du refus du propriétaire du restaurant d'en permettre l'accès ;

Attendu que le rapport de prévention conclut, au vu de l'ensemble de ces éléments, à un avis défavorable quant à la sécurité incendie du bâtiment ;

Attendu que les locataires, copropriétaires et le syndic ont été officiellement informés de ces constats par courrier recommandé en date du 13 février 2026 ;

Attendu qu'aucune observation n'a été formulée dans le délai de dix jours imparti ;

Attendu qu'un courriel a été adressé en date du 8 mars 2026 par Madame Mai Duong, se présentant comme agissant au nom des copropriétaires ;

Attendu que ce courriel indique que des démarches seraient en cours afin d'obtenir des devis pour la réalisation des travaux ;

Attendu que ce courriel sollicite un délai d'au moins douze mois afin de réaliser les travaux nécessaires ;

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 présentant un risque d'incendie, qu'ils soient publics ou privés ;

Considérant qu'il ressort des constatations effectuées par la Zone de Secours DINAPHI que l'habitation concernée présente un danger pour la sécurité publique ;

Considérant que le Bourgmestre doit intervenir dans le cadre de ses missions de sécurité publique lorsqu'un immeuble présente un danger réel et actuel pour la sécurité des personnes ;

Considérant que les non-conformités relevées concernent des éléments fondamentaux de la sécurité incendie, notamment :

- la détection de l'incendie,
- l'alerte des occupants,
- l'évacuation des occupants,
- la limitation de la propagation du feu,
- les moyens d'extinction.

Considérant que ces manquements affectent simultanément plusieurs dispositifs essentiels de sécurité incendie et compromettent gravement la capacité des occupants à être alertés, à évacuer rapidement les lieux et à limiter la propagation d'un éventuel incendie ;

Considérant que l'absence de dispositifs de détection, d'alarme, d'extinction et de compartimentage est de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants et la sécurité publique ;

Considérant que l'absence de compartimentage et de dispositifs coupe-feu est de nature à permettre la propagation rapide d'un incendie à l'ensemble du bâtiment ;

Considérant que les défauts affectant les escaliers et les chemins d'évacuation sont susceptibles de compromettre l'évacuation rapide des occupants en cas d'incendie ;

Considérant que les dysfonctionnements constatés au niveau des installations électriques constituent un facteur supplémentaire de risque de départ d'incendie ;

Considérant que certaines parties du bâtiment n'ont pas pu être inspectées par les services de secours, ce qui ne permet pas d'exclure l'existence d'autres risques non encore identifiés ;

Considérant que l'accumulation et la gravité des manquements constatés révèlent un niveau de risque particulièrement élevé pour les occupants et pour la sécurité publique ;

Considérant que la simple intention de réaliser des travaux ne permet pas de garantir immédiatement la sécurité des occupants ;

Considérant qu'au vu du nombre et de la gravité des manquements constatés, il est matériellement impossible de maintenir l'occupation du bâtiment sans exposer les occupants à un danger grave ;

Considérant que l'évacuation des occupants permettra aux titulaires de droits réels de procéder aux travaux nécessaires dans des conditions de sécurité satisfaisantes ;

Considérant qu'il y a également lieu d'empêcher toute réoccupation illégale du bâtiment tant que les conditions de sécurité ne sont pas rétablies ;

Considérant qu'il appartient dès lors au Bourgmestre, dans le cadre de ses pouvoirs de police administrative, de prendre les mesures nécessaires pour prévenir tout risque pour la sécurité publique ;

Considérant qu'il y a lieu, à titre conservatoire, d'interdire temporairement l'occupation des logements situés dans cet immeuble ;

Considérant que la coupure temporaire de l'alimentation électrique et des installations alimentées en gaz combustible constitue une mesure nécessaire afin de prévenir tout risque d'incendie et d'empêcher toute réoccupation illégale du bâtiment tant que les conditions de sécurité ne sont pas rétablies.

Considérant qu'il convient également d'imposer à l'exploitant du restaurant de permettre une visite complète de prévention, les services de secours n'ayant pas pu inspecter l'ensemble du bâtiment en raison du refus de l'exploitant ;

Considérant qu'un courrier recommandé a été envoyé aux personnes susnommées, en date du 13 février 2026, leur avertissant de cet état d'insécurité et leur demandant d'y mettre fin et les mettant en garde contre les suites que ce dernier, s'il se poursuit, va entraîner de la part des autorités communales ;

Considérant que suite au courrier susvisé, les parties concernées n'ont ni sollicité d'audition ni transmis d'observation dans le délai imparti de dix jours à dater de la réception du recommandé ;

Considérant que les titulaires de droits réels ont transmis leurs observations par courriel en date du 8 mars 2026 ;

Considérant que, bien que les éléments de défense aient été transmis en dehors du délai imparti, le Bourgmestre a néanmoins pris connaissance de ceux-ci et les a examinés dans le cadre de l'analyse du dossier ;

Considérant que les arguments présentés par les titulaires de droits réels n'ont pas convaincu le Bourgmestre de l'utilité d'une modification des mesures qu'il projetait de prendre ;

Vu l'urgence,

ARRÊTE :

Article 1^{er} – Ordre est donné à tous les occupants de l'immeuble sis Avenue Winston Churchill 17 à 5500 Dinant d'évacuer les lieux pour le 27 mars 2026 au plus tard.

Article 2 – À compter du 27 mars 2026, il est fait interdiction à tous les titulaires de droits réels de ladite habitation, d'occuper ou de laisser occuper l'immeuble à l'avenir à quelque titre que ce soit.

Article 3 – La réoccupation de l'immeuble ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :

1. La production d'un rapport de contrôle électrique favorable établi par un organisme agréé, daté de moins de deux ans à la date du présent arrêté ;
2. La délivrance par la Zone de Secours DINAPHI d'un rapport de prévention incendie totalement favorable et sans conditions ;
3. La délivrance d'un rapport attestant de la salubrité du bâtiment par un enquêteur agréé du Service Public de Wallonie ;
4. La régularisation urbanistique complète du bâtiment auprès du service urbanisme de la Ville de Dinant ;
5. la constatation par l'autorité communale que les conditions de sécurité et de salubrité sont rétablies ;

Article 4 – L'interdiction d'occupation restera d'application tant qu'une décision formelle de levée du présent arrêté n'aura pas été prise par l'autorité communale.

Article 5 – La Zone de Police Haute-Meuse est chargée de veiller au respect strict et à l'exécution du présent arrêté. Si l'interdiction d'occupation n'est pas respectée, toute personne occupant le bâtiment en violation de l'arrêté pourra être expulsée par les services de police, au besoin par la force.

Article 6 – L'alimentation électrique de l'immeuble est autorisée à titre temporaire jusqu'au 27 mars 2026 inclus. Elle sera coupée à compter du 28 mars 2026 afin de garantir l'exécution du présent arrêté

et d'éviter toute réoccupation illégale tant que les mesures prescrites à l'article 3 ne sont pas respectées.

Article 7 – Le présent arrêté sera affiché de manière visible sur la façade de l'immeuble concerné afin d'informer toute personne de l'interdiction d'occupation.

Article 8 – Les travaux imposés par le présent arrêté ne dispensent pas les titulaires de droits réels de se conformer aux autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière d'urbanisme.

Article 9 – L'autorité communale se réserve le droit de prendre toute mesure complémentaire rendue nécessaire par l'évolution de la situation afin de garantir la sécurité publique et d'assurer l'exécution du présent arrêté.

Article 10 – Les titulaires de droits réels restent tenus de se conformer à l'ensemble des lois et règlements en vigueur et demeurent responsables des suites administratives, civiles et pénales liées à la non-exécution du présent arrêté.

Article 11 – Le présent arrêté sera notifié aux titulaires de droits réels, aux occupants ainsi qu'aux services suivants :

- Service urbanisme/population/taxe ;
- Zone de Police Haute – Meuse ;
- Zone de Secours DINAPHI ;
- Tribunal de Police de Namur – Division Dinant,
- Société ORES ;

Article 12 – Un recours en suspension ou en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat contre la présente décision. Pour ce faire, une requête doit être adressée au Conseil d'Etat, soit par lettre recommandée à la poste, à l'adresse suivante : rue de la Science 33 à 1040 Bruxelles ; soit par voie électronique. Cette requête doit être introduite dans les soixante jours à dater de la réception de la présente notification.

Fait à Dinant, le 16 mars 2026.

Le Bourgmestre,

Richard FOURNAUX.

