

## VILLE DE CHARLEROI

### ARRETE DECRETANT UNE HABITATION INHABITABLE

Le Bourgmestre,

Vu l'article L 1123-29 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le Code wallon de l'Habitation durable, notamment ses articles 3 à 8, 13 ter, 200 bis et 201;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup> 19 ° à 22 ° bis du Code Wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup> 19 ° à 22 ° bis du Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté ministériel du 10 juin 2009 définissant les seuils et habilitant les organismes visés à l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup> 19 ° à 22 ° bis du Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2012 relatif à la perception et au recouvrement des amendes administratives applicables en vertu des articles 13 ter, 200 bis et 200 ter du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 03 décembre 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 03 décembre 2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement, en vue d'y insérer des dispositions spécifiques aux habitations légères ;

Considérant le rapport établi par le Service Technique du Département du Logement après qu'il ait visité le 16/03/2023 l'habitation sise à **6040 Jumet, rue Lagasse n° 33** dont le propriétaire est

Considérant qu'il ressort de particularités concrètes relatées par le rapport dont il est question à l'alinéa qui précède, que l'habitation doit être raisonnablement considérée comme étant inhabitable car :

**Cheminée : souche instable : à surveiller;**

**Couverture de toiture manquant d'étanchéité : grenier : jours présents (à surveiller).**

**Descentes d'eaux défectueuses : en façade arrière (partiellement).**

**Maçonneries extérieures fissurées : en façade arrière (partiellement).**

**Maçonneries intérieures fissurées : certains murs partiellement défraîchis.**

**Plafonds humides par infiltration et par condensation : aux étages : présence de taches jaunâtres et de fortes moisissures, le tout > à 3 m<sup>2</sup> (via protimeter = rouge).**

**Eclairage naturel : inexistant : dans la cuisine (éclairage indirect);  
Insuffisant : dans la chambre arrière.**

**Absence de ventilation extérieure : dans la salle de bains et le WC.**

**Absence de main courante : accès aux combles.**

**Garde-corps : inexistant : dans la chambre arrière;  
Détérioré : dans la chambre avant.**

**Installation électrique manifestement dangereuse : obsolète et non conforme aux normes en vigueur : à faire contrôler par un organisme agréé.**

**WC non complètement cloisonné : au rez-de-chaussée.**

Considérant que le propriétaire a été invité à participer à la visite technique des lieux et était présent;

Considérant que les parties ont été averties de la décision que le Bourgmestre comptait adopter et ce par courrier recommandé du 03/04/2023;

Considérant que suite au courrier susvisé, le propriétaire a sollicité une audition et a été entendu le 26/04/2023;

Considérant que Monsieur                      a signalé lors de cette audition que les manquements constatés étaient dus essentiellement aux locataires qui l'ont empêché de participer à la visite de contrôle; que les travaux seront réalisés dès leur départ, que la Justice de Paix était saisie de cette affaire;

Considérant que ces éléments ne remettent pas en cause le caractère inhabitable de l'habitation;

Considérant qu'il y a lieu de poursuivre la procédure;

### **DECIDE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** L'habitation sise à 6040 Jumet, rue Lagasse n° 33, dont le propriétaire est                      la,

- A) Ordre est donné à tous les occupants d'évacuer les lieux dans les trois mois à dater de la prise de l'arrêté.  
Avant toute expulsion, la procédure obligatoire de relogement prévue à l'article 7 du Code wallon de l'Habitation durable sera effectuée dans les limites fixées aux alinéas 8 à 14 du même article.
- B) Ordre est donné au propriétaire de maintenir les lieux inaccessibles dès le départ des occupants.
- C) A défaut d'obtempérer, les travaux repris au point B) seront exécutés d'office aux frais, risques et périls du propriétaire.

**ARTICLE 2 :** Est puni d'une amende pénale ou administrative, tout propriétaire, usufruitier, locataire, occupant ou gardien qui permet la résidence dans une habitation déclarée inhabitable ou interdite d'accès par le Bourgmestre ou par le Gouvernement et ce en vertu des articles 200 bis et 201 du Code wallon de l'Habitation durable.

**ARTICLE 3 :** Les occupants sont invités à prendre contact avec le Service Social du Logement, Maison communale annexe – place Destrée - 3ème étage à 6060 Gilly - 071/86.40.75 afin de leur communiquer tous renseignements relatifs aux différentes démarches à effectuer par eux en vue de leur relogement et les informer sur les diverses possibilités d'aides mises à leur portée dans ce domaine (Aide financière de la Région Wallonne, garantie locative, etc...).

**ARTICLE 4 :** Un écriteau portant la mention « habitation inhabitable » sera apposé par les soins des services communaux, en un endroit bien visible de l'immeuble susdit.

**ARTICLE 5 :** La réoccupation de l'habitation sera subordonnée à sa réhabilitation complète selon le respect de tous les critères minimaux de salubrité, à l'agrément de l'installation électrique par un organisme agréé et à la levée du présent arrêté.

**ARTICLE 6 :** Les travaux ne dispensent pas le propriétaire de se conformer aux lois et impositions urbanistiques.

**ARTICLE 7 :** Tout titulaire de droits réels sur l'habitation concernée, le bailleur et l'occupant peuvent adresser un recours auprès du Gouvernement Wallon contre la présente décision.  
Le recours est introduit par envoi recommandé dans les 15 jours prenant cours le jour où le demandeur a pris connaissance du présent arrêté.  
Le recours est, sauf urgence impérieuse, suspensif.  
Il est adressé à la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, rue des Brigades d'Irlande n° 1 à 5100 Jambes.  
Le Gouvernement statue dans les 45 jours prenant cours le jour de réception du recours.  
A défaut d'annulation dans ce délai, le recours est réputé non fondé.

**ARTICLE 8 :** Le présent arrêté sera notifié aux propriétaire et locataires.

**ARTICLE 9 :** La Police est chargée d'assurer (au besoin par la force) et de surveiller l'exécution du présent arrêté.

Fait à Charleroi, le

15 MAI 2023



Le Bourgmestre,

P. MAGNETTE.