



VILLE DE NAMUR

Département des Affaires Civiles
et Sociales (D.C.S.)
SERVICE COMMUNAL DU LOGEMENT

M. Bareel Stanislas
Gaby Real Estate sprl
avenue Louise 367
1050 Bruxelles

N./Réf : SCL2220446/NM/DN

N° dossier : 21PL139 (à rappeler dans toute correspondance)

Votre agente, agent traitant : Désirée NDAYIKUNDA

✉ : Hôtel de Ville-5000 Namur

☎ : 081/246.598 📠 : 081/24.71.93

@ : logement@ville.namur.be

V/Réf : /

Namur, le 11 MARS 2022

Notification d'octroi de permis de location :

Immeuble sis à 5000 Namur, avenue Albert 1^{er} n° 107 (studio n° 202, 2^{ème} étage)

Monsieur,

En réponse à votre demande, nous avons le plaisir de vous faire parvenir le permis de location valable 5 années pour le logement individuel (studio n° 202, 2^{ème} étage) que vous nous avez déclaré.

Au cours de ces 5 années, nous vous invitons à maintenir ce logement en conformité par rapport aux normes minimales de salubrité et de sécurité des logements telles qu'édictées par la Région wallonne.

Pour de plus amples renseignements à ce sujet, veuillez prendre contact avec le Service communal du Logement de la Ville de Namur, Esplanade de l'Hôtel de Ville 1 à 5000 Namur (081/24.65.98 ou 24.60.84) ou avec la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie du Service public de Wallonie, rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Jambes (081/33.23.28 – de 9h00 à 12h30) ou veuillez vous rendre sur le site suivant : <http://wallex.wallonie.be> (recherche thématique, logement, salubrité et sécurité des logements).

Nous vous rappelons aussi qu'à l'approche du terme de ces 5 années, vous devrez introduire une nouvelle demande de permis de location. Celui-ci vous sera alors délivré après que le logement concerné aura été reconnu, d'une part, conforme à la législation wallonne en matière de salubrité et de sécurité des logements et, d'autre part, conforme au règlement communal

HOTEL DE VILLE

B-5000 NAMUR

en matière de prévention des incendies dans les immeubles à logements existants soumis au permis de location.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par délégation,
La Cheffe de service,



Nancy MARCHAND

Le Président du CPAS,
en charge du Logement,

Philippe NOEL



Annexe(s) : 1 permis de location, 1 dérogation du 09/02/2016
1 rapport de prévention incendie

P E R M I S D E L O C A T I O N

COMMUNE DE: NAMUR

Le Collège communal,

(Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1123-23;)

Vu les articles 9 à 13 du Code wallon de l'Habitation durable;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 03/06/2004 relatif au permis de location;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° Bis, du Code wallon de l'Habitation durable;

Vu le règlement général de police, chapitre 4, section 2, relatif aux immeubles à logements existants soumis au permis de location;

Vu la déclaration de location ou de mise en location introduite par:

Nom: Bareel Prénom: Stanislas.....

Raison sociale: Gaby Real Estate sprl

Adresse: avenue Louise.....n° 367
code postal: 1050..... localité: Bruxelles

pour un logement sis à Namur..... (localité)
avenue Albert 1er n° 107
code postal: 5000..... commune: Namur

Vu le rapport de visite établi en date du 22/09/2021

Vu l'attestation de conformité délivrée en date du 22/09/2021.....

Vu le rapport de la Zone de Secours NAGE établi en date du 13/01/2022 portant la référence 3148/GG/202110853;

Vu l'avis favorable rendu par le service communal du Logement du 09/02/2016 relatif à la demande de dérogation quant à la superficie habitable du logement précité;

Vu que le logement satisfait aux exigences prévues à l'article 10, 4° du Code;

DECIDE:**Article 1^{er}:** Le permis de location sollicité par M. Gaby Real Estate sprl est accordé.

Le logement faisant l'objet du permis de location est repris à l'adresse immédiatement ci-dessus et est plus précisément identifié ci-après:

- ⇒ il s'agit: **d'un studio**;
- ⇒ s'il s'agit d'un appartement ou d'un studio, localisation précise dans l'immeuble (c.-à-d.: n° de boîte; x^{ème} étage; gauche ou droite; avant, centre, arrière; etc.):
2^{ème} étage, studio n° 202 ;

Occupation maximale autorisée: 1 personne;

- ⇒ s'il s'agit d'un logement collectif, localisation précise de chaque pièce (ou groupe de pièces) à usage d'un seul ménage et des pièces d'habitation à usage collectif y correspondant:

Usage individuel	Usage collectif
/	/

(liste à compléter au besoin par une annexe)

Occupation maximale autorisée:

par unité de logement (en nombre de personnes)	pour l'ensemble du logement collectif
/	/

Ce permis de location est valable pour une période de 5 années à dater de ce jour.

Les travaux à réaliser en vue du respect des dispositions décrétales et réglementaires doivent être terminés suivant:

* les échéances du rapport de la Zone de Secours NAGE relatif aux dispositions générales et du règlement de police "Immeubles à logements existants soumis au permis de location".

* le rapport complémentaire de prévention intégrant les règles de bonne pratique en matière de prévention des incendies et des explosions.

Article 2: Expédition de la présente décision est transmise à la personne demandeuse et à l'administration régionale.

Article 3: Le, la destinataire de l'acte peut introduire un recours contre celui-ci, par pli recommandé à l'administration régionale, dans les quinze jours de la notification du refus d'octroi du permis de location, auprès du Directeur général de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie du Service public de Wallonie, rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Jambes.

Date de séance: 15/02/2022

Par le Collège, le 11 MARS 2022

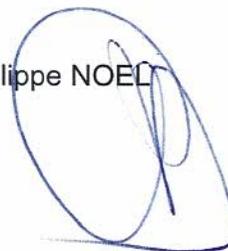
Par délégation,
La Cheffe de service,



Nancy MARCHAND

Le Président du CPAS,
en charge du Logement,

Philippe NOEL





ZONE DE SECOURS

N A G E

Votre correspondant :
Geneviève GALLEZ
☎ 081 325 272
✉ genevieve.gallez@zone-nage.be

Monsieur Maxime PREVOT
Bourgmestre de et à
5000 NAMUR

R A P P O R T D E P R E V E N T I O N I N C E N D I E

Namur, le 13 janvier 2022

COORDONNEES DE L'ETABLISSEMENT :	
Adresse :	Avenue Albert 1er, 107 (appt 202) – 5000 Namur
Maître d'ouvrage :	GABY REAL ESTATE sprl
Nature / Destination :	Permis de location
Votre lettre du :	06/12/2021
Vos références :	SCLD213694/NM/DN – 21PL139
Nos références :	3148/GG/202110853

DESCRIPTION DE LA MISSION :	
Objet de la demande :	Visite de Prévention Demande de permis de location Dispositions générales
Date de réception à la ZS :	14/12/2021
Date de la visite / réunion :	11/01/2022
Personnes présentes :	Locataire
Date du rapport :	13/01/2022
Technicien traitant :	Geneviève GALLEZ
Courriel :	genevieve.gallez@zone-nage.be

Monsieur le Bourgmestre,

Veuillez trouver ci-joint les prescriptions de la Zone de Secours relatives à l'objet cité en rubrique :

DESCRIPTIFS ET CONSTATATIONS :	
Généralités :	Il s'agit de la visite d'un logement individuel dans le cadre d'une demande de permis de location
Hauteur :	Bâtiment appartiendrait à la catégorie des bâtiments moyens selon la terminologie des normes de base
Implantation et accès :	A front de voirie
Structure :	Béton
Configuration (niveaux) :	Le bâtiment comporte 8 niveaux
Aménagement :	
Sous-sol :	Caves privatives, local technique, local chauffere
Rez-de-chaussée :	4 logements
+1 :	6 logements
+2 :	6 logements dont le logement soumis au PL
+3 :	5 logements
+4 :	6 logements
+5 :	5 logements
+6 :	4 logements

LEGISLATION APPLICABLE OU DE REFERENCE (LISTE NON EXHAUSTIVE, EN PLUS DU CODE DE BONNE PRATIQUE) :

- Règlement Général de Police de la Ville de Namur ; Immeubles à logements existants soumis au permis de location (Dispositions générales) ;
- Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.
- CoDT (Code du Développement Territorial) ;
- Code du bien-être au travail et RGPT (Règlement Général pour la Protection du Travail) + A.R. du 28/03/2014 sur la prévention sur les lieux de travail ,
- RGIE (Règlement Général sur les Installations Electriques) ;
- Quoique l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, et ses modifications, dont notamment les annexes 1, 3/1, 5/1 et 7, ne s'appliquent pas ; la Zone de Secours s'inspire de celles-ci en raison de la similitude de destination de bâtiment ;
- Article 135 de la Nouvelle Loi Communale ;
- Code de bonne pratique et expérience professionnelle en la matière.

AVIS DE LA ZONE DE SECOURS

Remarque préliminaire :

A ce jour, l'immeuble comporte 37 logements individuels répartis sur 7 niveaux. Les logements sont chauffés et alimentés en eau chaude sanitaire à l'aide d'une chaudière au gaz située dans un local chaufferie au sous-sol. La cage d'escaliers commune est équipée de détecteurs de fumées ponctuels à chaque niveau. Des travaux de compartimentage étaient en cours de réalisation lors de la visite (sas ascenseur sous-sol, séparation accès sous-sol, obturation vide-ordures/gaines, ...).

Sur base de la visite effectuée ce 13/01/2022, sans préjudice de la législation en vigueur et afin de présenter un niveau de sécurité suffisant en matière de prévention des incendies et des explosions, nous attirons l'attention sur les points suivants :

ATTESTATIONS :

- Fournir pour les différentes rubriques reprises ci-dessous, une attestation de conformité ou de bon fonctionnement délivrée par un organisme d'inspection agréé (OIA), par un installateur qualifié (IQ), ou par l'employeur (E) suivant le cas :
 - installations électriques (OIA) – en ordre pour les communs
 - appareils d'extinction des incendies (IQ) (extincteurs) – en ordre
 - installation de chauffage commune au gaz (IQ) – en ordre
 - étanchéité des installations communes au gaz (OIA) – en ordre
- ⇒ **A réaliser. L'attestation relative à l'installation électrique du logement doit être transmise.**

REGLEMENT DE POLICE :

1. Dispositions générales

1.1 Sans préjudice de l'application des dispositions légales et réglementaires relatives à la prévention des incendies, le propriétaire et le locataire chacun pour ce qui le concerne prennent les mesures pour :

- Eviter les incendies, entre autres en
 - Limitant les risques de combustion dans l'immeuble, comme l'entreposage de meubles;
 - Interdisant les récipients contenant des liquides (méthanol, ...) et des gaz inflammables et des matières solides inflammables ;
 - Limitant l'utilisation des bougies ;
- Pouvoir combattre tout début d'incendie en plaçant le matériel suivant :
 - Un extincteur polyvalent ABC d'une unité d'extinction normalisée sur chaque palier et d'un appareil extincteur par chambre et/ou studio où un élément de cuisson est présent ;
 - Le matériel doit être visible et facilement accessible. Le mode d'emploi doit en être clairement visible.
Les moyens d'extinction doivent être entretenus et vérifiés tous les ans par un technicien compétent ou une firme spécialisée.
 - Mettre à disposition une plaquette d'information, par unité de logement, sur l'attitude à adopter en cas d'incendie (utilisation des extincteurs, évacuation, ...).

1.2. L'utilisation de récipients de gaz, mobiles ou fixes, de pétrole liquéfié sera interdite à l'intérieur des locaux.

1.3. Le bâtiment doit être équipé d'un détecteur autonome d'incendie agréé suivant la législation en vigueur.

1.4. Il ne peut être aménagé de pièce de vie sous le niveau d'évacuation le plus bas.

1.5 Les bâtiments doivent être séparés des constructions contigües par des parois présentant une résistance au feu d'au moins une heure.

1.6 Le bâtiment doit être accessible en permanence aux véhicules du service d'incendie.

- En l'absence de compartimentage :
 - Les occupants doivent pouvoir, sans passer par la cage d'escaliers, atteindre une baie de façade accessible aux échelles du service d'incendie ou en l'absence d'un tel accès, ils doivent pouvoir atteindre une terrasse d'attente accessible au service d'incendie.
 - Les détecteurs autonomes d'incendie des couloirs, paliers et logements seront, dans ce cas, reliés entre eux. En fonction de l'état des lieux, le service d'incendie apprécie si cette exigence doit être respectée ou non.

- En cas de placement d'une échelle, elle sera conforme au moins aux critères du RGPT (dimensions des barreaux et arceaux de sécurité) et dans ce cas le placement de détecteurs d'incendie reliés entre eux n'est pas obligatoire.

⇒ Une porte EI₃₀ est présente à l'entrée du studio.

1.7. Les chambres doivent donner directement accès au chemin d'évacuation.

1.8. Seul l'éclairage électrique est autorisé comme source d'éclairage artificiel.

1.9. Les installations électriques doivent répondre aux prescriptions du "Règlement général sur les installations électriques" (RGIE).

L'installation électrique doit être examinée par un organisme agréé par le Ministère des Affaires Economiques et de l'Energie. Les remarques et infractions reprises au rapport délivré par cet organisme doivent recevoir une suite dans les plus brefs délais.

Ensuite, l'installation électrique doit être contrôlée chaque fois que des modifications importantes sont effectuées. Une copie de ce rapport nous sera transmise.

Chaque unité de logement doit être équipée d'au moins une prise avec terre.

⇒ Une copie de l'attestation de conformité de l'installation commune a pu être consultée.

⇒ A réaliser. L'attestation de conformité électrique du logement doit nous être transmise (cf. ci-dessus).

1.10. Dans les chambres où l'on cuisine, les appareils de cuisson seront exclusivement électriques et doivent être posés sur des supports ininflammables et suffisamment éloignés de toute matière inflammable non protégée.

Le revêtement de sol de la cuisine commune doit être au moins de la classe A2. L'utilisation de friteuse n'est autorisée que dans les cuisines communes et par conséquent, est interdite dans les chambres qui comprennent un élément de cuisson.

1.11. En ce qui concerne l'installation de chauffage, toutes les dispositions de sécurité doivent être prises pour éviter toute surchauffe, explosion ou autre risque d'incendie. Les installations de chauffage central, excepté pour le chauffage au gaz où ce sera tous les deux ans, doivent être vérifiées et entretenues chaque année par un installateur compétent.

⇒ Une copie de l'attestation de conformité de l'installation a pu être consultée (cf. ci-dessus).

1.12. Tous les appareils de chauffage des logements ou de l'eau sanitaire, à l'exception des appareils électriques et des appareils à gaz hermétiques avec évacuation par la façade ("à ventouse"), doivent être reliés à une cheminée qui évacue la fumée.

Les cheminées et les conduits doivent être construits avec des matériaux incombustibles et maintenus en bon état.

1.13. Les installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air doivent répondre aux prescriptions des normes NBN D 51-001 et NBN D 51-003.

1.14. Les installations fixes utilisant les gaz de pétrole liquéfié comme fluide combustible doivent être réalisées conformément aux normes en vigueur et au code de bonne pratique.

1.15. L'utilisateur est tenu de faire contrôler entièrement toutes les installations de gaz, et ce y compris les appareils alimentés au gaz, au moins une fois tous les deux ans, par un installateur compétent ou un organisme agréé par le Ministère de l'Emploi et du Travail.

Pour les installations utilisant des combustibles gazeux (gaz, ...), le ramonage des conduits de fumée et l'entretien de l'installation seront effectués une fois tous les deux ans par un technicien agréé.

⇒ Une copie de l'attestation de conformité de l'installation a pu être consultée (cf. ci-dessus).

1.16. Pour les installations de chauffage utilisant des combustibles liquides (mazout, ..) ou solides (charbon, bois, .), le ramonage des conduits de fumée et l'entretien de l'installation seront effectués une fois l'an par un technicien agréé par le Ministère de la Région wallonne, Division de la prévention des pollutions et de la gestion du sol.

Le propriétaire doit pouvoir présenter à tout moment un certificat daté et signé par la firme qui a réalisé les contrôles et les travaux d'entretien.

1.17. Les salles de bains équipées d'un chauffe-eau au gaz doivent être aérées par une grille de ventilation d'au moins 150 cm² (en bas de porte, en façade, dans le châssis, ...) Les appareils au gaz non raccordés à une cheminée sont interdits

1.18. La largeur des escaliers, des paliers, des voies d'évacuation et des portes doit mesurer au moins 80 cm. Cette largeur peut être ramenée à 70 cm dans le cas des bâtiments existants ou en construction à la date du 1er juin 1972

La longueur des chemins d'évacuation en cul-de-sac ne peut dépasser 15 m, escaliers exclus.

1.19. Le numéro d'ordre de chaque niveau doit être apposé de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements des cages d'escaliers.

1.20. L'emplacement de chaque sortie ou de chaque sortie de secours ainsi que la direction des voies, dégagements et escaliers conduisant à ces sorties doivent être signalés à l'aide de pictogrammes normalisés (signalisation de sécurité et de santé au travail du Code de Bien Etre au travail).

1.21 Le local chaufferie doit être ventilé correctement.

1.22. Pour les chaudières dont la puissance est supérieure à 30kW, les parois intérieures du local doivent présenter une Rf d'une heure. L'accès à ce local doit se faire par une porte à fermeture automatique et Rf d'une demi-heure.

2. Rapport complémentaire de prévention intégrant les règles de bonne pratique en matière de prévention des incendies et des explosions :

Surte à la visite, la Zone de Secours rappelle son rapport référencé 3148/GG/201910602 et daté du 07/10/2019 constatant globalement que l'immeuble présentait des manquements en termes de prévention incendie

Bien que les prescriptions de l'A.R. du 01.04.2017, modifiant l'A.R du 07.07.1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire (M.B. 30.12.1997) ne s'appliquent pas à ce type de bâtiment, l'immeuble devrait toutefois répondre aux prescriptions suivantes afin de présenter un niveau de sécurité contemporain et suffisant :

- Afin d'atteindre le niveau de sécurité des bâtiments moyens (chaque compartiment est desservi au moins par une sortie si les occupants peuvent sans passer par la cage d'escaliers atteindre une baie de façade accessible aux autoéchelles du service d'incendie ou en l'absence d'un tel accès, ils peuvent atteindre une terrasse d'attente accessible aux échelles du service d'incendie), un escalier extérieur est préconisé afin de permettre l'évacuation des occupants des logements situés en façade arrière.
- La cabine technique (machinerie ascenseur) devrait présenter des parois EI 60 et une trappe d'accès EI₁ 30.
- L'immeuble devrait avoir un système d'alarme.
- La cage d'escaliers devrait être enclousoyée à chaque niveau par des parois EI 60 et des portes EI₁ 30 sollicitées à la fermeture.
- Chaque logement devrait être séparé du reste du bâtiment par des parois EI 60 et une porte EI₁ 30.

- Une baie de ventilation de 1m² avec commande manuelle « pompier » dans le hall d'accueil du rez-de-chaussée doit être placée au sommet de la cage d'escalier.
- Les chaufferies où fonctionnent un ou plusieurs générateurs de chaleur au gaz doivent être pourvues d'un système de détection gaz couplé à une électrovanne coupant l'arrivée de combustible en cas de fuite.

REMARQUES :

1. Les avis émis ne sont pas de nature à restreindre les prescriptions existantes et les dispositions qui pourraient être applicables. En outre, ils sont rédigés en tenant compte exclusivement des informations communiquées à propos d'une situation existante. Pour toute modification ultérieure, quelle qu'en soit la nature, la Zone de Secours doit être à nouveau consultée.
2. Les portes résistantes au feu sollicitées à la fermeture ne peuvent en aucun cas être maintenues en position ouverte à l'aide de quelque dispositif que ce soit (cales, ...).
3. Les preuves des classements au feu des matériaux et structures doivent pouvoir être fournies.

CONCLUSION :

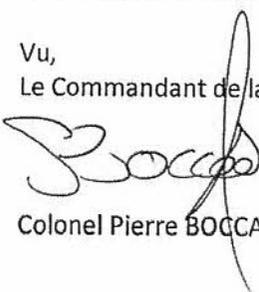
La Zone de Secours émet un **rapport de prévention favorable** à la délivrance du permis de location pour ce logement moyennant le respect des prescriptions ci-dessus.

Nous préconisons d'octroyer un délai de 3 mois pour la remise de l'attestation.

La Zone de Secours rappelle son rapport référencé 3148/GG/201910602 et daté du 07/10/2019 constatant globalement que l'immeuble présentait des manquements en termes de prévention incendie. Ceux-ci sont repris au point 2. du présent rapport.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

Vu,
Le Commandant de la Zone,



Colonel Pierre BOCCA

L'agent traitant,



Geneviève GALLEZ