Présentation de l'Immeuble – 6 Studios à Vendre

Rue Warmonceau 98, 6000 Charleroi

Cet immeuble de rapport, composé de six studios, offre une belle opportunité d'investissement :

Voici les étapes principales à connaître :

1. Acquisition de l'immeuble

• 2007 : Acquisition par le propriétaire actuel.

2. Régularisation et démarches administratives

• 2008 : Lancement d'une régularisation urbanistique complète avec le bureau d'architectes EG^2 Studio. Ensemble des plans du bâtiment par EG^2 Studio.

• Juin 2008 : Octroi du permis d'urbanisme par la Ville de Namur. Ce dernier autorise les travaux sous réserve du droit des tiers et dans les règles de l'art de la bonne construction.

3. Suivi administratif

• Février 2009 : Permis de location délivré, valable pour une durée de 5 ans.

• Mai 2014 : Notification de la Ville de Charleroi indiquant l'expiration du permis de location. Il est demandé au propriétaire de réintroduire une demande dans les plus brefs délais.

4. Rapport de visite de contrôle pour le permis de location

• Octobre 2015 : Rapport de visite de contrôle, résultat non conforme et stipulant les infractions (voir document en annexe).

• Mai 2018 : Demande de régularisation du permis de location avec le bureau d'architectes Archibald&Co auprès de la ville de Charleroi. Les démarches n'ont pas été plus loin et la régularisation du permis de location n'a pas été effectuée.

5. Informations pratiques pour les acquéreurs potentiels

• Un document PDF complet est disponible sur notre site internet www.ohmyhouse.be. Il reprend l'ensemble de la procédure pour régulariser le permis de location (SPW fiche logement permis location).

• Nous invitons les personnes intéressées à prendre directement contact avec la Ville de Charleroi pour toute information complémentaire.

• Tous les documents sont disponibles lors de la visite et sur demande.

VILLE DE CHARLEROI
Service Logement
101 b, rue de Montigny - 3ème étage
6000 CHARLEROI
☎ 86 22 45 - Fax : 86 22 40

ACCUSE DE RECEPTION D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOCATION.

Je soussigné VAN DEN ABEELE Sébastian, délégué

certifie avoir reçu le 09/12/2008

6 rapports de visite

6 attestations de conformité

6 déclarations de mise en location

Pour 6 logements individuels situés dans l'immeuble sis à

Montignies/Sambre – rue Warmonceau, 98

Signature :

VILLE DE CHARLEROI
Direction de l'Aménagement et du Développement urbain
Division du Logement

N/Réf. : LOG/SD/RH/1300/2014
Concerne : Immeuble sis à Charleroi - rue Warmonceau, 98.
Permis de location - Réf. : 0511

Charleroi, le 16 MAI 2014

Monsieur,

Un permis de location a été délivré par le Collège échevinal en date du 03/02/2009 pour une durée de 5 ans.

Celui-ci est donc périmé.

Aussi, je vous invite à introduire une nouvelle demande de permis de location et ce dans les plus brefs délais.

Pour ce faire, vous devez reprendre contact avec un enquêteur agréé afin qu'il complète les documents ad hoc.

J'attire votre attention sur le fait que le Code wallon du Logement impose que l'immeuble soit en règle de permis d'urbanisme pour que le permis de location soit délivré.

Veuillez donc en joindre une copie à votre demande.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

pour le Service Logement

Y. VANDERICK

Vu Mme Vonsenaeele
Le 6/12/2017.

CHARLEROI
LOGEMENT

RAPPORT DE VISITE DE CONTROLE

VILLE DE CHARLEROI
Service Logement
Maison communale annexe
place Destrée
6060 - GILLY
☎ 071 / 86 39 79
amu.logement@charleroi.be

- Décret du 29/10/98 instituant le Code Wallon du Logement et ses arrêtés d'exécution.
- Décret du 15/05/2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

I. Identification du contrôleur :

Nom : **SIBILLE** Prénom : **Nora** N° d'agréation : **23/183w**

Qualité : **Technicien à la Ville de Charleroi**

Adresse Administrative : **Ville de Charleroi**
Service Logement
Maison communale annexe
place Destrée
6060 - GILLY
☎ : 071/86.40.73 (service technique)

Les infractions suivantes aux prescriptions du décret et de l'arrêté d'exécution précités ont été constatées :

- **Absence de Permis de location**
- **Humidité par infiltration au niveau des plafonds du logement (séjour/cuisine/chambre) situé au rez-de-chaussée arrière (<1m²)**
- **Humidité par condensation au niveau des plafonds de la salle de bain/W-C du logement situé au rez-de-chaussée arrière (<1m²)**
- **Absence de porte au W-C des logements situés au rez-de-chaussée arrière et au 1er étage arrière**
- **Allèges insuffisantes (<80cm) et absence de garde-corps aux baies d'étage des logements situés au 1er étage avant et arrière**
- **Absence de ventilation directe vers l'extérieur dans la salle de bain/W-C du logement situé au 1er étage arrière**

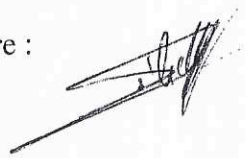
Règlement communal pour la salubrité des logements

- **Portes des logements et pièces collectives non identifiées**
- **Non remise d'un exemplaire des schémas au service logement**
- **Boîtes aux lettres non identifiées pour le n° du logement et le nom de l'occupant**

Délai pour mise en conformité : **3 mois**

Date : 05.10.2015

Signature :



Nora SIBILLE
(n° d'agréation : 23/183w)

ENQUETE SUR L'ETAT DE SALUBRITE D'UN LOGEMENT

Décret du 29/10/1998 instituant le Code du Logement – Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 déterminant les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement

Adresse du logement	Propriétaire(s)	Références du dossier
Rue Warmonceau, 98/ 021 (2ème étage avant) 6000 Charleroi	SEMEELEN Dimitri Rue du Wodon, 25 5380 Cortil-Wodon	Réf. SL Réf. ADEL Réf. CRL Syged CRL
Locataire		**Date de la visite**
		03/09/2015

CONCLUSIONS DE LA VISITE

Le logement doit être considéré comme étant

- ☐ **Sans manquement aux critères minimaux de salubrité**
- ■ **Améliorable**
- ☐ **Non améliorable**
- ■ **Habitable**
- ☐ **Inhabitable de par ses caractéristiques intrinsèques**
- ☐ **Surpeuplé**

Logement non soumis au permis de location (> 28m²)

Manquements au respect des critères minimaux de salubrité au niveau de la structure

DEFAUT	LOCALISATION/NATURE DE LA DEFECTUOSITE
Absence de main courante	Dans l'escalier du logement (1er vers 2ème niveau)
Allège insuffisante et absence de garde-corps	Baie d'étage du séjour/cuisine
Hauteur insuffisante de la baie de passage (<180cm)	Echappée de l'escalier Entraits de la charpente

Manquements au respect des critères minimaux de salubrité au niveau des installations techniques

Manquements au respect des critères minimaux de salubrité au niveau des installations sanitaires

Autres manquements au respect des critères minimaux de salubrité et remarques complémentaires

Manquement en terme de sécurité

CONTRÔLE DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE

Existe-t-il un chauffage centralisé ? ■ OUI
❑ NON

Si OUI ■ Chaudière individuelle
❑ Chaudière collective

Type de combustible : ■ LIQUIDE
❑ SOLIDE
❑ GAZEUX

Année de mise en service de l'installation : pas d'info

Année de fabrication de la chaudière : pas d'info

Puissance nominale en Kw : pas d'info

Identité de l'agent : Nora SIBILLE

Date : 03/09/2015

Signature :



REGLEMENT COMMUNAL DU 25/01/2010 ARRETANT LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE PREVENTION INCENDIE ET DE SALUBRITE DES LOGEMENTS ENTRE EN VIGUEUR LE 04/02/2010			
Chapitre B relatif à la salubrité des logements			
Adresse : 6000 Charleroi – rue Warmonceau, 98/ 022 Localisation précise du logement : 2ème étage arrière			
		OUI	NON
Schéma des lieux	- affiché à chaque niveau	■	❑
	- portes des logements et pièces collectives identifiées	❑	■
	- remise d'un exemplaire des schémas au service logement	❑	■
Boîtes aux lettres	- limitées au nombre de logements autorisés	■	❑
	- format similaire et teinte uniforme	■	❑
	- identifiées pour le n° du logement et nom de l'occupant	❑	■
	- accessibles au public	■	❑
sonnettes	- limitées au nombre de logements autorisés	■	❑
	- format similaire et teinte uniforme	■	❑
	- identifiées pour le n° du logement et nom de l'occupant	■	❑
	- accessibles au public	■	❑
Dispose d'un endroit adéquat et organisé pour entreposer les sacs poubelle (Localisation : hall)		■	❑
Point d'eau chaude dans chaque logement		■	❑
Douche ou baignoire avec eau chaude		■	❑
WC à l'intérieur du bâtiment		■	❑
REMARQUES A USAGE INTERNE			
L'immeuble comporte-t-il plus de 4 unités de logement ? (Nombre :6)		■	❑
Exerce-t-on dans l'immeuble une activité pouvant présenter un risque particulier ? (ex. : snack, friterie, …) Si oui, laquelle :		❑	■
En cas de réponse positive à l'une des deux questions, le Règlement communal en matière de sécurité incendie s'applique.			

<u>Infractions constatées suite à l'introduction d'une demande de permis de location</u> :

<u>Remarques</u> :

Archibald & Co sprl
Société d'architectes
Rue Hanoteau, 57
6060 CHARLEROI

Tél. +32 (0)71 / 41.44.82
RPM Charleroi 0808.800.054
www.archibald-co.be
E-mail : info@archibald-co.be

Référence à mentionner au paiement :
NH 2018-041 dos 1801 LOG AC

Concerne : Permis de Location de votre immeuble sis RueWarmonceau, 98 à 6000 CHARLEROI

Objet : Note d'honoraires

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint les honoraires architecte pour mission reprise sous rubrique, soit:

Acompte	150,00 € HTVA
Sous-total	150,00 € HTVA
TOTAL HTVA	150,00 € HTVA
TVA 21%	31,50 € TVA
TOTAL TVAC	**181,50 € TVAC**
Acompte reçu	
Solde à payer	**181,50 € TVAC**

Ce montant est à verser sur le compte bancaire n° **BE 48 363-0469952-27** dès réception de la présente,

Certifié sincère et véritable à la somme de :

Cent quatre-vingt un euros cinquante cents

Fait à Gilly, le 19 mars 2018

OK
21/03

Pour Archibald & Co sprl,

T. CASTELLUCCI,
Architecte Associée

Voir nos conditions de vente au verso

CHARLEROI
LOGEMENT

DATE
18 MAI 2018

PAGE
1/1

S.P.R.L. Archibald & Co
Monsieur Ph. DE LEEUW
rue Hanoteau, 57
6060 - GILLY

N/REF :
LOG/FF/YV/RH/0909/2018

OBJET : PL 0511
Immeuble sis à 6000 Charleroi – rue Warmonceau n°98.

Monsieur,

Nous prenons bonne note que vous avez été désigné pour régulariser les logements situés dans l'immeuble sous rubrique.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

F. FRAITURE
Directeur de l'Aménagement et
du Développement urbains