

Projet : Bossaert
Nos références : 1163-Bossaert
Maître de l'Ouvrage : [REDACTED]
Concerne : Annexe au Cadre XIV : Note explicative

- **Objet :**

Dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la création d'un duplex entre le demi sous-sol et le bel étage et réaménager les surfaces du logement afin de créer un appartement 2 chambres.

L'immeuble dans lequel s'implante le logement peut être décrit comme suit :

- **Situation de doit :**

Les surfaces dont question sont situées au bel étage et au rez de jardin d'un immeuble de rapport.
Ce bien a fait l'objet de différents permis d'urbanisme dont les plus probants sont :

-Un permis délivré en 1909 décrivant une maison de maître présentant une série de chambres aux niveaux supérieurs couvrant un bel étage. Le rez de jardin étant occupé par des locaux de service. L'ensemble du bâtiment se situe par ailleurs sur un niveau de cave

-Un permis de 1977, décrivant la transformation de cette maison et son extension.

La situation reconnue par les renseignements urbanistiques décrit :

- Sous-sol : Locaux accessoire aux logements
- Rez de jardin : Locaux accessoires aux logements du bâtiment
- Bel étage : 1 logement
- Etages 1 et 2 : 1 logement par étage
- Combles : Locaux accessoires aux logements du 2eme étage du bâtiment

Soit un total de 3 logements

Commentaire juridique par rapport à ces renseignements urbanistiques :

Les renseignements urbanistiques précise que l'utilisation du rez de jardin est au bénéfice des logements de l'immeuble. Ce qui ne paraît pas exact au regard des différents actes de vente qui ont décrit la situation et droits réels applicables au bien depuis sa construction dont la synthèse est transmise dans l'attestation de propriété annexée à la présente demande.

Het appartement gelegen op de gelijkvloerse / benedenverdieping, omvattende volgens de basisakte:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de ondergrondse verdieping: een slaapkamer, een zitruimte, een eetkamer, een badkamer, een keuken;

- op de benedenverdieping: een eetkamer met keuken, een zitruimte, een bureau, een slaapkamer en een badkamer;

- in de kelderverdieping: de kelder genaamd "rez";

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierduizend vijfhonderd zesenvijftig / tienduizendste (4.556 / 10.000ste) in de gemene delen, waaronder de grond;

c) het uitsluitend en exclusief genot:

de tuin onder last om in te staan voor het onderhoud ervan.

Perceelidentificatienummer 518P6 P0003

Het gebouw is beschreven in de statuten opgesteld door notaris Eric Levie te Schaarbeek, vervangende notaris Yves Dechamps te Schaarbeek, op 7 februari 2008, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel op 14 februari daarna onder nummer 50-T-14/02/2008-02296.

Ce qui confirme que les statuts de la copropriété décrivant les parties privatives du logement dont objet ont été enregistrés antérieurement à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

Cette acte de base ayant été enregistré, il s'agit là d'une voie de droit incontestable.



Cela paraît confirmé par l'aménagement même de cet espace d'entresol qui seul rend accessible le jardin et donc par essence au bénéfice exclusif du logement du bel étage.

Toute autre interprétation contreviendrait au droit des tiers et paraîtrait donc particulièrement hasardeux d'un point de vue juridique.

En d'autres termes la situation légale de l'immeuble doit se décrire comme suit :

-Sous-sol : Locaux accessoire aux logements

-Rez de jardin : Locaux accessoires au logement du bel étage tel que décrit dans l'acte de base enregistré.

-Bel étage : 1 logement

-Étages 1 et 2 : 1 logement par étage

-Combles : Locaux accessoires au logement du 2ème étage du bâtiment tel que décrit dans l'acte de base enregistré.

Soit un total de 3 logements

• Situation projetée :

La situation projetée propose la modification de l'utilisation des surfaces privatives de l'entresol qui bénéficient de l'accès à la cour extérieure.

Ce projet a fait l'objet d'une réflexion approfondie en concertation avec le propriétaire et demandeur afin que le projet abouti puisse convenir à son occupation propre et à ses besoins familiaux.

En lieu et place d'une circulation privative au logement qui s'implanterait dans la pièce intermédiaire (la plus étroite), et en dénaturerait la qualité et la lisibilité, nous avons pris le parti d'aménager l'accès principal au logement depuis le premier palier, directement accessible depuis la porte d'entrée. Cette configuration permet de relier les différentes pièces du logement au travers un espace de circulation en double hauteur très généreusement éclairé qui devient un élément central du logement rendu cohérent par la création d'un vaste ensemble menuisé à la fois rangement, banquette de lecture, vestiaire, buanderie, et au niveau supérieur accueillant un espace à usage de bureau (télétravail) et masquant l'entrée d'une toilette invitée via une porte dérobée.

Depuis cet espace de circulation, sont accessibles les espaces de jours (38m²) au bel étage et les espaces de nuit dans le niveau inférieur.

Cette configuration permet d'organiser les espaces de vie vers l'espace extérieur et d'induire les espaces de circulation vers le front de rue.

Le logement ainsi aménagé se présente donc sous la forme d'un confortable duplex deux chambres, deux pièces d'eau bénéficiant d'un espace extérieur agréable.

Note complémentaire concernant la façade avant, celle-ci n'est pas concernée par la demande (hors demande)

Du point de vue des espaces communs, même si le projet n'y est pas strictement soumis de par le préambule de l'article 5, titre 2 « On ne peut imposer la réalisation de travaux relatifs aux parties communes d'un immeuble existant dans le cadre de travaux réalisés au sein d'un logement privé, même si ce logement se situe dans un immeuble à logements multiples. » ce qui est précisément le cas étant donné que l'assiette du projet se situe selon le droit (acte de base enregistré), dans des espaces exclusivement privatifs, le projet organise tout de même un emplacement pour le rangement vélo facilement accessible depuis la rue ainsi que de nombreux espaces de rangement dédiés (ensemble menuisé, espace buanderie, dressing par chambre et commun au logement,...)

D'un point de vue patrimonial, les décors intérieurs ne sont malheureusement plus existants (du fait des travaux multiples ayant eu cours au fil du temps, le projet participe néanmoins à la conservation du patrimoine Bruxellois au travers de la copropriété par la remise en valeur des menuiseries d'origine (porte et vitrail) ainsi que des éléments patrimoniaux conservés de la cage d'escalier.

Du point de vue environnemental, le projet prévoit de manière proactive la mise en œuvre d'une surface végétalisée au droit de la toiture plate arrière, au bénéfice du logement dont l'objet ainsi que d'un point de vue



visuel de celui du logement du R+1, par ailleurs la citerne enterrée manifestement existante serait maintenue et d'usage privatif au logement (alimentation toilette et/ou point d'eau extérieur), suivant possibilité et réalité technique.

Ce projet se propose donc de réaménager un logement existant et peu optimisé en un logement confortable au bénéfice du propriétaire et de sa famille.

Par ce fait, cette demande nous semble répondre aux objectifs communaux et régionaux visant à la pérennisation qualitative du patrimoine bâti au bénéfice de logements de plus grandes dimensions.

