

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE

Note explicative

Bâtiment sis Rue Albert n°4 à B- 1020 BRUXELLES

I. Propriétaire(s)

[REDACTED]

II. Historique

1896-05-02 : Permis obtenu pour la construction de 3 maisons à deux étages.
A une époque inconnue, la maison sous objet a été construite avec 3 étages.
Ceci est visible sur la photo aérienne de 1930-1935.



situation 1930-1935

16/09/2022



1



Photo aérienne 1996 : L'annexe de la cuisine avec fenêtrage de toit est visible ainsi que l'annexe au 3^e étage..

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

BELGIQUE



1996

16/09/2022



III. Explicatif

La présente demande a pour objet :

Dans un immeuble de rapport:

- 1. régularisation de la création d'un 3^e logement depuis 2015
- 2. régularisation de la construction de 2 annexes : une au rez-de-chaussée et une au 3^e étage
- 3. régularisation du changement des châssis en façade avant.
- 4. demande de permis pour la création de 2 cages d'escalier pour le logement existant et changement d'utilisation d'une partie de la cave en salle-de-bain.

1. Mise en conformité de la division et ajout des cages escalier :

Suivant l'extrait de l'acte d'achat en annexe (Annexe 1), la maison est divisée en 3 logements en 2015. Cette situation est entrée en vigueur entre 2002 et 2015, suivant la fiche d'expertise du cadastre en Annexe 2

Des plans de la situation de fait reprennent la situation telle que Mme L'enfant l'a achetée et qui est confirmée par la fiche d'expertise du cadastre.

Afin de rendre les logements plus confortables et en adéquation avec le RRU, les logements vont être redistribués et certains aménagements vont être effectués. Ainsi, on retrouve un appartement duplex au rez-de-chaussée avec une salle de bains en cave et chambres au 1^{er} étage, un studio au 2^e étage et un duplex au 3^e et 4^e (combles) étage. Seule la SDB en cave est en dérogation au RRU titre 4 car sa hauteur sous plafond est insuffisante mais étant donné que ce n'est pas une pièce de vie, cette dérogation devrait être accordée.

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE

Deux ouvertures de plancher seront créés pour le placement des deux escaliers intérieurs pour le logement 1.

Chaque logement bénéficie d'une cave privative pour y placer un vélo et autres objets.

2. Régularisation des annexes :

L'annexe du rez-de-chaussée est déjà visible en 1996 donc avant l'entrée en vigueur du RRU.

La dérogation à l'article 4 est donc relevée mais non sollicitée. Elle est par contre en dérogation au RGBA livre IVI article 15. La parcelle a été construite à plus que $\frac{3}{4}$ de sa profondeur, situation datant de 1896.

Cependant, les constructions voisines entourent la cour de près et sur une hauteur importante ce qui fait de cette cour un endroit sombre et non qualitatif pour un logement. Grâce à la coupole en toiture, le logement du rez-de-chaussée est suffisamment éclairé et ne perd rien en confort.



Vue sur annexe, cuisine et coupole

L'annexe de l'étage était présente en 2015 lors de l'achat par la propriétaire actuelle. Elle ne déroge pas au RRU et permet d'avoir un local technique à l'entresol.

3. Régularisation des châssis en façade avant

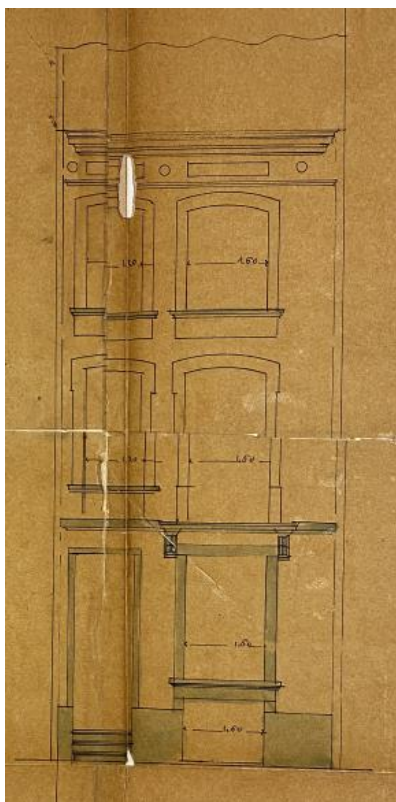
Les châssis ont été changés en 2009 pour des raisons thermiques et acoustiques. Au vu des plans de droit peu détaillés, il est difficile de dire qu'ils ne respectent pas les divisions d'origine. Quant au matériau utilisé, là non plus les plans de droit ne peuvent nous renseigner sur ce qui existait mais on peut présumer que vu la date de construction de l'immeuble, ils étaient en bois. Étaient-ils peints ou pas, on ne sait pas le prouver.

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE



Plan de droit de 1895

Les châssis actuels reprennent des divisions identiques à ceux des autres immeubles de la rue : deux ouvrants et une imposte vitrée, voir le reportage photos. Comme eux, ils sont en PVC blancs.



Ils suivent le cintrage des maçonneries. Encore une fois, les plans de droit ne peuvent démontrer le contraire et au vu de l'aspect actuel du bâtiment et de l'homogénéité globale, cela pourrait être considéré comme acceptable.

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE

Au niveau patrimoniale: La règle de base de l'inventaire est qu'il prend comme point de départ la situation existante. En d'autres termes, l'inventaire traite de l'état actuel du bâti ainsi que de son environnement et de son contexte. Le passé peut donner une image ou idée de l'origine et du développement de ces éléments, mais il importe de ne pas considérer cet état avec nostalgie. Le principe fondamental doit donc être le respect de la réalité urbanistique actuelle et c'est à partir de celle-ci que sont sélectionnés les structures, ensembles, immeubles ou objets qui joueront un rôle significatif dans le futur.

Les châssis en façade avant ont été placés en 2009, suivant les normes en vigueur.

Le remplacement qui pourrait être imposé par la cellule du patrimoine en raison de cela, pourrait, de plus, poser question sur la durée de vie d'un châssis en PVC, qui doit couvrir un minimum de 40 ans à 50 ans suivant le site : <https://www.guidebatimentdurable.brussels/chassis-neuf-pvc>.

Les remplacer reviendra à jeter des matériaux avec encore une durée de vie de 27 à 37 ans et gâcher l'énergie fossile pour la construction des nouveaux châssis et vitrages.

PEB:

D'application pour la fenêtre de toit à ajouter dans la chambre des combles. Les châssis à rue placés en 2009 et d'application pour le remplacement du châssis de l'annexe au 3^e étage. L'annexe au 3^e étage et de la cuisine au rez de chaussée datent d'avant 1996, le PEB n'est pas applicable pour ces annexes.

Date du châssis façade avant





Commune:	BRUXELLES - 21004	Division:	BRU 15 DIV - 21815	Rue:	R ALBERT	N°:	2
Nom Immeuble:		Année Construction:	0003	Année Modification:	2015	Parcelle:	21815D0237/00C003
Nature:	MAISON	Précad:		Stipad AD:		Stipad Dd:	
Y / :	173882	X / :	149287				

Code Construction:

040	/	A	/	3	/	N	/	0003	/	2015
		N	/	0	/	Y	/	4		
		3	/	13	/	48	/	194		

Description:

Genre:	040 - SANS CAVE HAB.	Chassis:	PVC
Ossature:	MURS_PORTANTS	Vitrages:	DOUBLE
Murs:	BRIQUES_BLOCS	IndE:	
Toits:	TUILES	IndK:	
Planchers:			
Remarques:			

Equipement:

Chauffage:	RADIATEURS	Energie:	
Salle d'eau:	4	Airco:	NON
Ascenseur:	AUCUN	Panneaux	NON
		Solaires:	
Autres Equip:		Piscine:	AUCUNE
Remarques:			

Composition - Surfaces:

Nbre étages:	3	Superficie parcelle:	60-
Nbre logements:	3	Surf bâtie au sol:	48
Nbre entités d'explo:	0	Surf plancher:	284
Nbre garages:	0	SU totale:	194
Nbr parking:	0	Surf intra-muros:	
Comble Hab.	NON	Surf. extra-muros	
Nbr Pièces Hab:	13	Surf construct:	

Situation:

Environnement:	NORMAL	Sit 75:	7
Accès:	NORMAL	ZoneVV:	7
Remarques:			

Qualité:

Matériaux:	NORMAUX	entretien:	NORMAL
Remarques:	Qualité : N		

Caractère:

Mityonneté:	A - +1_MUR_MITYO	Impression:	NORMALE
Agencement:	FONCTIONNEL	Aspect	NORMAL
		Extérieur:	
Remarques:			

Expertise:

Expertise Rc le:	18/04/16	par:	vicky.vansnick
Vérification VV le:		par:	
Mise à jour le:	19/04/16	par:	sabine.popoff
Visite le:		par:	
Motif de la visite:			

Travaux:

Nature Travaux	Prix Travaux	Date fin	%	Remarque	Fiche Précédente
IMPORT CADNET		01/01/2012	100	CaPaKey : 21815D0237/00C003 - MAISON	21815_001617_2
ANDERE				Scan bestaande fiche 233E	21815_001617_2
Autres		03/06/2015		43B mise à jour éléments de confort	



Type: Unique

Niveaux - Litteras	Parties	Groupe	Année Construct	Année Modif	Remarques	SBS	Surf. Littera	Coefficient	SU
Littera A	sous-sol	EPU1	0003	----		NON	47.08	0.1	4.71
	rez-de-chaussée	EPU1	0003	2015		OUI	47.08	1	47.08
	1er	EPU1	0003	----		NON	47.08	1	47.08
	2e	EPU1	0003	----		NON	47.08	0.9	42.37
	3e	EPU1	0003	----		NON	47.08	0.8	37.66
Littera B	grenier	EPU1	0003	----		NON	47.08	0.3	14.12
	rez-de-chaussée	EPU1	0003	----		OUI	1.0	0.5	0.5
	1er	EPU1	0003	----		NON	1.0	0.5	0.5

Groupe	Barèmes	SU	Nbre	PU	Caractère %	Qualité %	Confort %	Situation %	Age %	% A	% B	Position %	Coefra %	Coefth %	Coefrtot %	PU admis	VL
EPU1	937	194		9.98											100.0	9.98	1936.12

Total Su: Surf.
Plancher:

194

284

Superficie: RC/ha

Total VI:		1936.12
Rc Bat:	X0.6	1161.67
RC NB:		
RC Calculé:		1161
RC Admis:		1161

Remarques:



Résultat

Position	Lot privatif	Type	Quotité	Code Revenu	Revenu Cadastral	SU	Surf. Plancher	Date 1er occupation	Date Modif.	Date Vente	Prix de Vente	Date du Bail	Loyer	N° Parcelle
	Maison	Unique		2F	1 161	194	284		03/06/2015					21815D0237/00C003A05074.0001

Total:

1 161	194	284
-------	-----	-----

Note de mutation

Position	Lot privatif	Code Revenu	RC	Date 1er Occup.	Date Modif	Code Construction	N° Parcelle
	Maison	2F	1161		03/06/2015	040 // A // 3 // N // 0003 // 2015 // N // 0 // Y // 4 // 3 // 13 // 48 // 194	21815D0237/00C003A05074.0001

Rép. : 10.338
 Dos. : 15435-CV

L'an deux mille-quinze.

Le trois septembre.

Par devant Nous, **Serge BABUSIAUX**, Notaire à Binche., à l'intervention de Maître Pablo DE DONCKER, notaire associé, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée " Pablo & Pierre De Doncker, Notaires-associés " ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue du Vieux Marché aux Grains 51, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0820.822.809, agissant conformément à l'article 53 §2 dernier alinéa de la Loi du 16 mars 1803 (25 Ventôse - 5 Germinal an XI) contenant organisation du Notariat,

ONT COMPARU:

DE PREMIERE PART:

Monsieur **Choualb HADDOUCH**, né à Oran (Algérie) le 28 mai 1951, inscrit au registre national sous le n° 510528 085-84 et son épouse Madame **Khaldia DEROUICHE** née à Sidi Khaled (Algérie) le 14 juin 1956, inscrite au registre national sous le n° 580614 504-45, demeurant et domiciliés ensemble à 1020 Bruxelles, rue Albert 22.

Mariés sans avoir fait de contrat de mariage.

Ci-après dénommés invariablement " **le vendeur** ".

DE SECONDE PART:

1/ Monsieur **Ivan KHARKEVITCH**, né à Bruxelles, le 12 août 1974, inscrit au registre national sous le numéro 740812 395-79, célibataire, demeurant et domicilié à 1190 Forest, rue de Serbie, 49

2/ Madame **Marie Bernadette Jean LESENFANTS**, née à Verviers, le 22 janvier 1986, inscrite au registre national sous le numéro 860122 160-23, divorcée, demeurant et domiciliée à 1190 Forest, rue de Serbie, 49.

Déclarant avoir fait une déclaration de co-habitants légaux en date du 25 février 2015.

Ci-après dénommés " **l'acquéreur** " ou " **les acquéreurs** ".

Les parties comparantes nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre elles.

VENTE

Le vendeur déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires et de droit, et pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées quelconques aux acquéreurs, ici présents et qui acceptent le bien suivant :

Ville de Bruxelles - deuxième district - quinzième division

Une maison de rapport à trois étages sise rue Albert n° 2 où elle présente un développement de façade de cinq mètres trente-cinq centimètres, contenant en superficie selon titre cinquante-sept centiares dix-sept dixmillièmes, actuellement cadastrée section D n° 237 C 3 pour une contenance de 60 centiares.

Les acquéreurs aux présentes déclarent avoir connaissance que le bien est actuellement divisé en trois logements alors que, selon la documentation en possession de la Commune, le bien est composé de eux logements.

Les acquéreurs aux présentes déclarent qu'ils n'inquièteront plus les vendeurs sur ce point.

Premier
 feuillet double





Service Public Fédéral FINANCES

Commune:	BRUXELLES - 21004	Division:	BRU 15 DIV - 21815	Rue:	R ALBERT	N°:	2
Nom Immeuble:		Année Construction:	0003	Année Modification:	2015	Parcelle:	21815D0237/00C003
Nature:	MAISON	Précad:		Stipad AD:		Stipad Dd:	
Y / :	173882	X / :	149287				

Code Construction:

040	/	A	/	3	/	N	/	0003	/	2015
		N	/	0	/	Y	/	4		
		3	/	13	/	48	/	194		

Description:

Genre:	040 - SANS CAVE HAB.	Chassis:	PVC
Ossature:	MURS_PORTANTS	Vitrages:	DOUBLE
Murs:	BRIQUES_BLOCS	IndE:	
Toits:	TUILES	IndK:	
Planchers:			
Remarques:			

Equipement:

Chauffage:	RADIATEURS	Energie:	
Salle d'eau:	4	Airco:	NON
Ascenseur:	AUCUN	Panneaux	NON
		Solaires:	
Autres Equip:		Piscine:	AUCUNE
Remarques:			

Composition - Surfaces:

Nbre étages:	3	Superficie parcelle:	60-
Nbre logements:	3	Surf bâtie au sol:	48
Nbre entités d'explo:	0	Surf plancher:	284
Nbre garages:	0	SU totale:	194
Nbr parking:	0	Surf intra-muros:	
Comble Hab.	NON	Surf. extra-muros	
Nbr Pièces Hab:	13	Surf construct:	

Situation:

Environnement:	NORMAL	Sit 75:	7
Accès:	NORMAL	ZoneVV:	7
Remarques:			

Qualité:

Matériaux:	NORMAUX	entretien:	NORMAL
Remarques:	Qualité : N		

Caractère:

Mityonneté:	A - +1_MUR_MITYO	Impression:	NORMALE
Agencement:	FONCTIONNEL	Aspect	NORMAL
		Extérieur:	
Remarques:			

Expertise:

Expertise Rc le:	18/04/16	par:	vicky.vansnick
Vérification VV le:		par:	
Mise à jour le:	19/04/16	par:	sabine.popoff
Visite le:		par:	
Motif de la visite:			

Travaux:

Nature Travaux	Prix Travaux	Date fin	%	Remarque	Fiche Précédente
IMPORT CADNET		01/01/2012	100	CaPaKey : 21815D0237/00C003 - MAISON	21815_001617_2
ANDERE				Scan bestaande fiche 233E	21815_001617_2
Autres		03/06/2015		43B mise à jour éléments de confort	



Type: Unique

Niveaux - Litteras	Parties	Groupe	Année Construct	Année Modif	Remarques	SBS	Surf. Littera	Coefficient	SU
Littera A	sous-sol	EPU1	0003	----		NON	47.08	0.1	4.71
	rez-de-chaussée	EPU1	0003	2015		OUI	47.08	1	47.08
	1er	EPU1	0003	----		NON	47.08	1	47.08
	2e	EPU1	0003	----		NON	47.08	0.9	42.37
	3e	EPU1	0003	----		NON	47.08	0.8	37.66
	grenier	EPU1	0003	----		NON	47.08	0.3	14.12
Littera B	rez-de-chaussée	EPU1	0003	----		OUI	1.0	0.5	0.5
	1er	EPU1	0003	----		NON	1.0	0.5	0.5

Groupe	Barèmes	SU	Nbre	PU	Caractère %	Qualité %	Confort %	Situation %	Age %	% A	% B	Position %	Coefra %	Coefth %	Coefrtot %	PU admis	VL
EPU1	937	194		9.98											100.0	9.98	1936.12

Total Su: Surf.
Plancher:

194

284

Superficie: RC/ha

Total VI:		1936.12
Rc Bat:	X0.6	1161.67
RC NB:		
RC Calculé:		1161
RC Admis:		1161

Remarques:



Résultat

Position	Lot privatif	Type	Quotité	Code Revenu	Revenu Cadastral	SU	Surf. Plancher	Date 1er occupation	Date Modif.	Date Vente	Prix de Vente	Date du Bail	Loyer	N° Parcelle
	Maison	Unique		2F	1 161	194	284		03/06/2015					21815D0237/00C003A05074.0001

Total:

1 161	194	284
-------	-----	-----

Note de mutation

Position	Lot privatif	Code Revenu	RC	Date 1er Occup.	Date Modif	Code Construction	N° Parcelle
	Maison	2F	1161		03/06/2015	040 // A // 3 // N // 0003 // 2015 // N // 0 // Y // 4 // 3 // 13 // 48 // 194	21815D0237/00C003A05074.0001

5 of 5