

ANALYSE DE CONFORMITÉ URBANISTIQUE CHAUSSEE DE VLEURGAT 322 A 1050 IXLLES

La présente note a pour objet de démontrer la conformité urbanistique des 8 logements existants au sein de l'immeuble sis Chaussée de Vleurgat, 322 à 1050 Ixelles.

1. RAPPEL DES PRINCIPES : EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION

1.1. La création d'un logement dans un immeuble existant avec ou sans travaux de transformation ou d'aménagement

La législation relative à l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la modification du nombre de logements – avec ou sans travaux de transformation/d'aménagement – dans un immeuble existant a évolué au fil du temps en Région bruxelloise.

En effet, depuis le 22 avril 1962, date d'entrée en vigueur de la loi organique de 1962, le fait d'apporter des transformations à un bâtiment existant, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien, est soumis à permis d'urbanisme.¹

A partir du 1^{er} juillet 1992, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 29 août 1991, le fait d'apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien, reste soumis à permis². Par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante.

Toutefois, à compter du 1^{er} juillet 1992 également, date de l'entrée en vigueur de l'arrêté de dispense du 29 juin 1992, certaines travaux de transformation et d'aménagement de locaux sont dispensés de permis d'urbanisme :

*« Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales et réglementaires, les actes et travaux suivants sont dispensés du permis d'urbanisme :
(...) 3° à la condition que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger, les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni le changement de l'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment »³ ;*

¹ Art. 44, §1, 1° de la loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, *M.B.*, 12 avril 1962, p. 3000.

² Art. 84, §1, 2° de l'ordonnance organique du 29 août 1991 de la planification et de l'urbanisme, *M.B.*, 7 octobre 1991, p. 22091.

³ Art. 1, 3° de l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 1 juillet 1992, p. 14999.

À partir du **9 février 1996**, il est expressément prévu que les travaux de transformation intérieure ou d'aménagement de locaux impliquant la création de logement dans un immeuble existant ne sont pas dispensés de permis d'urbanisme :

*« Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales et réglementaires, les actes et travaux suivants sont dispensés du permis d'urbanisme :
(...) 3° à condition que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger, les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni la modification de l'utilisation ou de la destination ou, lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation, **du nombre de logements**, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment (...) »⁴.*

Depuis le 9 avril 2004, date d'entrée en vigueur du CoBAT, la modification du nombre de logements dans une construction existante est formellement soumise à permis d'urbanisme⁵.

Dès lors, en résumé, il ressort de ce qui précède que :

- **Avant le 22 avril 1962** : les travaux de transformation intérieure n'étaient pas soumis à permis d'urbanisme ;
- **Entre le 22 avril 1962 et le 1^{er} juillet 1992** : les travaux de transformation intérieure étaient soumis à permis d'urbanisme ;
- **Depuis le 9 février 1996**, la création de logement dans un immeuble existant est soumise à permis d'urbanisme ;
- Concernant la loi applicable, le Conseil d'Etat précise que :

« (...) S'agissant d'une demande de permis de régularisation, l'appréciation doit se faire en fonction de la législation applicable lorsque l'infraction a été commise. »⁶ ;

- En effet, le principe de non-rétroactivité des lois et règlements implique que des actes et travaux ne doivent pas faire l'objet d'une régularisation fondée sur une réglementation nouvelle, dès lors qu'ils ont été réalisés à une époque où aucune autorisation n'était exigée. Toute autre position reviendrait à exiger la mise en conformité d'une série d'ouvrages et de réalisations exécutés en toute légalité ;
- En d'autres termes, il faut déterminer la date de création des logements et/ou des travaux de transformation pour savoir s'il y a lieu à régularisation et, dans l'affirmative, à quelle réglementation il faut se référer.

Généralement, les propriétaires qui divisent leurs biens en plusieurs petites unités de logements scindent leur bâtiment et y créent plusieurs unités de logement (une ou plusieurs par étage généralement), accompagnés de travaux plus ou moins importants, destinés à doter chaque unité (ou plusieurs d'entre elles) d'une cuisine, d'une pièce d'eau et de sanitaires.

⁴ Art. 2, 3° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, M.B., 9 février 1996, p. 2925.

⁵ Art. 98, §1, 12° du CoBAT.

⁶ C.E., n°251.060, 24 juin 2021, *Bouchicha*.

2. CONCLUSION SUR LES PRINCIPES

En conclusion, pour démontrer la conformité des logements dans un immeuble existant, il convient de :

- Soit, démontrer que les différents logements existaient déjà avant l'entrée en vigueur de la loi organique de 1962 (soit le 22 avril 1962) avec ou sans travaux de transformation ;
- Soit démontrer que les différents logements ont été créés avant le 9 février 1996, mais avec des actes et travaux de transformation non soumis à permis (ex : aménagement d'une cuisine) ;
- Soit, démontrer que les travaux de transformation ayant impliqué la création de logements au sein de l'immeuble ont été réalisés avant le 9 février 1996 étaient soumis à permis, mais que la stabilité de l'immeuble n'ait pas été mise en danger, qu'aucun problème de construction n'ai été occasionné, qu'il n'y a pas eu de changement d'affectation, qu'il n'y a pas eu de modification du volume construit, et qu'il n'y a pas eu de modification de l'aspect architectural du bâtiment.

3. APPLICATION EN L'ESPECE

3.1. Développements

Le bien est situé Chaussée de Vleurgat 322 à 1050 Ixelles, cadastré 7^{ème} division, section B, n°137/n/2, ci-après (« le Bien ») :

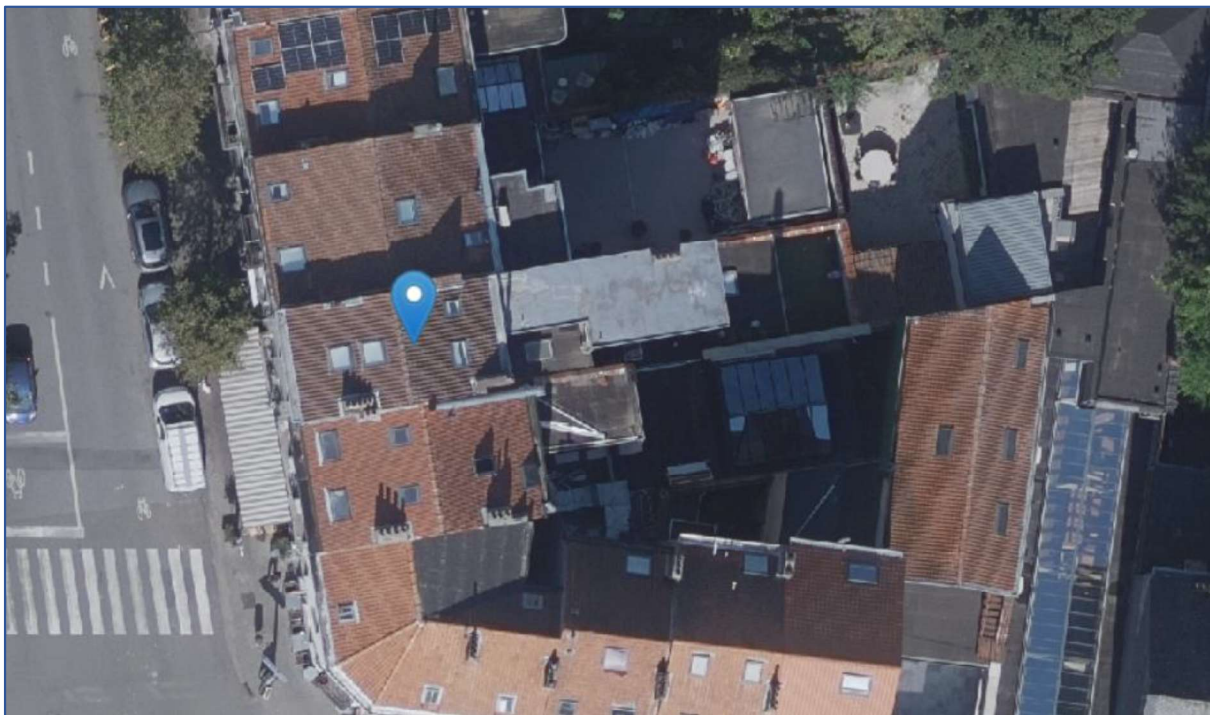
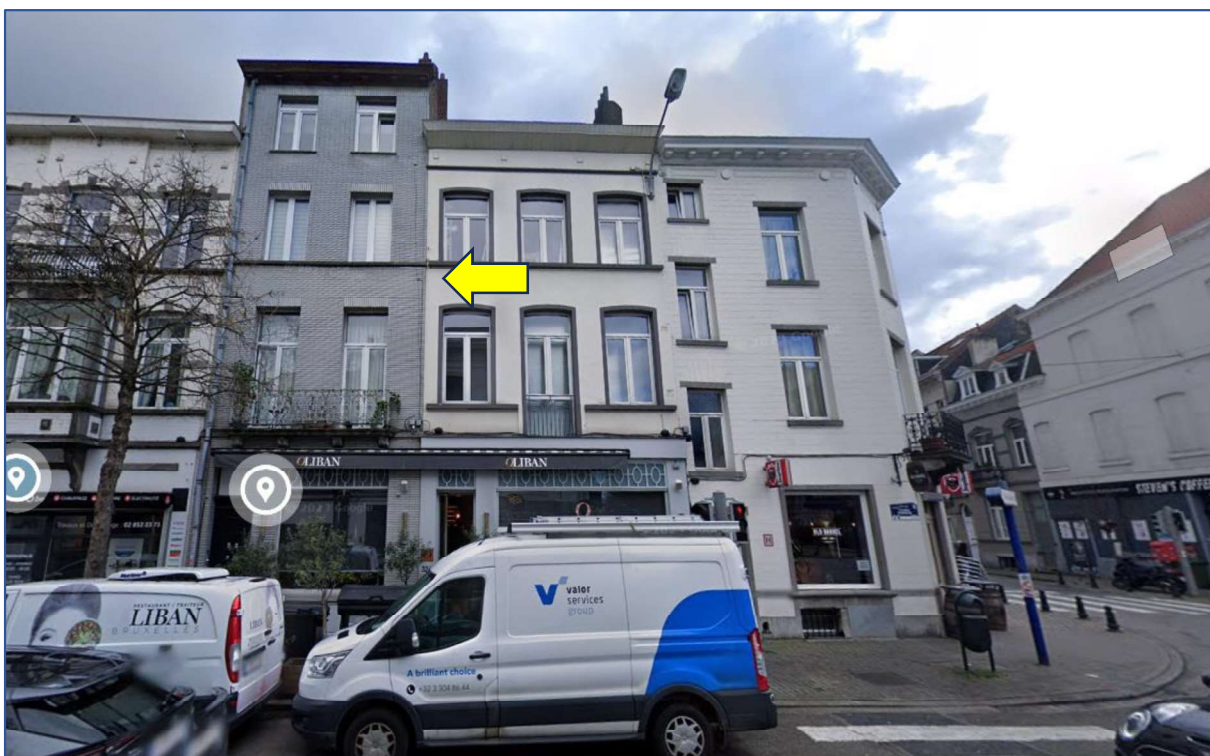


Image - Orthophotoplans 2022 Nord-Sud (source [Brugis](https://www.brugis.be/))



Les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés sur le Bien :

- 27/02/1905 : PU pour une annexe à l'arrière ;
- 22/03/1928 : PU pour le rehausse d'un étage sur le bâtiment principal et 2 annexes à l'arrière ;
- 22/10/1928 : PU rehaussement d'une annexe sur l'arrière ;
- 19/08/1960 : PU pour le revêtement en plaquettes de la façade à rue ;
- 15/01/2019 : PU pour la transformation d'un rez-de-chaussée commercial.

M. [REDACTED] acquis le Bien le 21 décembre 2015. L'acte de vente qualifie le Bien de « *maison de commerce* »⁷, sans davantage de précision sur le nombre de logements présents dans l'immeuble. Les maisons de commerce sont des maisons dont le rez-de-chaussée est affecté au commerce (et peut-être partiellement au logement) et le reste de l'immeuble est affecté au logement.

L'immeuble a été aménagé depuis les années '30 par les anciens propriétaires en 8 unités de logement.

La situation de fait est toujours identique, se composant de 8 unités de logement et d'un commerce :

- Au RDC : rez-de-chaussée commercial et un logement ;
- Etage 1 : deux studios ;
- Etage 2 : deux studios ;
- Etage 3 : deux studios ;
- Combles : un studio ;

En effet, il ressort des informations issues du certificat des domiciliations délivré par la Commune d'Ixelles le 5 mai 2023 (voir annexe 1) que les 8 unités de logement ont toujours été occupées au sein de l'immeuble au fil du temps.

Ensuite, il est incontestable que 8 logements étaient occupés simultanément à cette adresse entre 1^{er} juillet 1992 et le 30 novembre 1993, soit durant la période au cours de laquelle la création de logements dans un immeuble existant n'était pas soumise à permis d'urbanisme :

- RDC arrière : Madame [REDACTED] a habité ce logement entre le 4 janvier 1937 et le 1^{er} juin 2003 ;
- 1^{er} étage avant : Madame [REDACTED] a occupé ce studio entre le 31 janvier 1991 et le 9 juillet 2003 ;
- 1^{er} étage arrière : Monsieur [REDACTED] a occupé ce studio entre le 18 mars 1971 et le 4 février 1993 ;
- 2^{ème} étage avant : Monsieur [REDACTED] a occupé ce studio entre le 1^{er} décembre 1992 et le 4 novembre 1993 ;
- 2^{ème} étage arrière : Monsieur [REDACTED] a occupé ce studio entre le 1^{er} avril 1992 et le 4 décembre 1995 et Monsieur [REDACTED] a occupé ce studio entre le 3 juillet 1989 et le 20 décembre 1995 ;
- 3^{ème} étage avant : Monsieur [REDACTED] a occupé ce studio entre le 24 octobre 1977 et le 1^{er} mai 1993 ;
- 3^{ème} étage arrière : Madame [REDACTED] a occupé ce studio entre le 30 septembre 1983 et le 12 mars 2012 ;

⁷ Une maison de commerce est une maison accueillant un trafic de marchandises, étant dès lors disposée en un rez-de-chaussée habituellement commercial et les étages étant destinés à l'habitation du commerçant.

- 4^{ème} étage : Monsieur [REDACTED] a occupé ce studio entre le 24 avril 1990 et le 17 mars 1992 ;

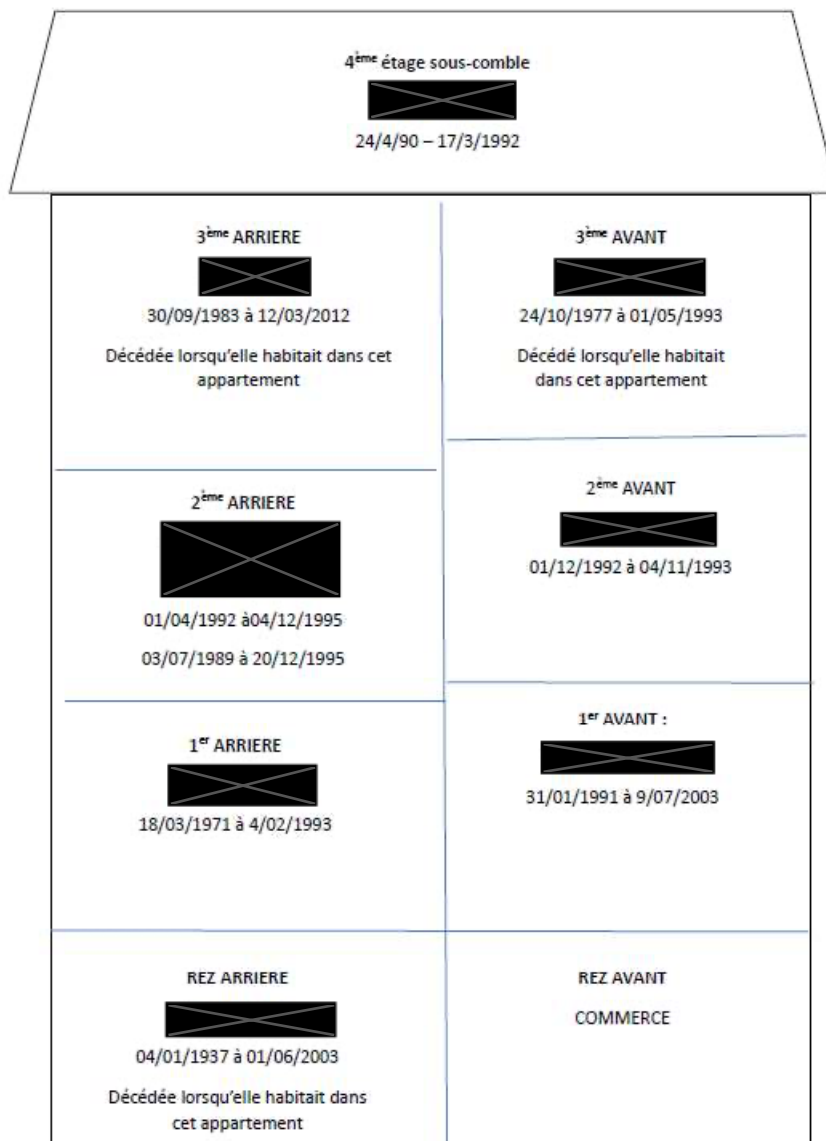


Schéma des domiciliations

En outre, pour remonter dans le temps, le certificat des domiciliations permet de confirmer que des locataires occupaient déjà l'immeuble dès **1931** :

- Monsieur [REDACTED] (en qualité de chef de ménage) a occupé le Bien entre le 11 avril **1931** et le 29 mai 1933 ;
- Monsieur [REDACTED] (en qualité de chef de ménage) a occupé le Bien entre le 01 janvier **1931** et le 11 novembre 1981 ;
- Madame [REDACTED] (en qualité de chef de ménage) a occupé le Bien entre le 4 janvier **1937** et le 1^{er} juin 2003 ;

Un rapport d'expertise du 27 février 1996 (annexe 2) réalisé par le bureau M. JACQUEMOTTE SPRL décrit la présence des 8 unités de logements allant du rez-de-chaussée aux combles :

Description :	
- Sous-sols :	Existent sous la quasi totalité de la superficie bâtie du bien et se composent d'une cave à charbon, d'un réduit sous escalier, de deux caves et d'une chambrette aménagée en duplex avec un appartement au rez-de-chaussée dont il est question ci-après. Deux escaliers intérieurs vers le rez-de-chaussée.
- Rez-de-chaussée :	Entrée immédiate dans un salon de coiffure avec vestiaire et water-closet. Entrée privée et départ d'escalier vers les étages, <u>un appartement existe en arrière et un autre sur une petite cour, il y a une cuisine, séjour, chambre et cabinet de douches, une chambrette en sous-sol en duplex.</u> Niveau intermédiaire : petit appartement de trois pièces en état d'aménagement avec cabinet de douches et une chambre en construction en cour intérieure.
- Premier étage : (ou bel étage)	Le palier d'étage dessert un studio de deux pièces non rénové. Niveau intermédiaire : un studio de trois pièces non rénové.
- Deuxième étage :	Le palier d'étage dessert un studio de trois pièces avec cabinet de douches. Niveau intermédiaire : un water-closet et un studio de trois pièces au palier intermédiaire. Troisième étage : un studio de deux pièces dont une cuisine postérieure et un tub de douches métallique.
- Sous combles :	Grenier aménagé en un studio éclairé par vélux avec séjour, cuisine et cabinet de toilette avec douche.

Le rapport précise que certains logements sont « non rénovés » dévoilant donc implicitement qu'ils sont anciens et existent depuis longtemps.

En outre, le rapport d'expertise mentionne que des transformations et modernisations ont été apportées et que d'autres sont encore en cours, sans plus de précisions sur les transformations apportées à l'immeuble :

(selon le cas) :	L'immeuble est ancien et d'un âge indéterminé mais des transformations et modernisations importantes ont été apportées à postériori et d'autres sont encore en cours.
Age des bâtiments	
ou stade d'avancement de la construction :	

Par ailleurs, les annexes construites à l'arrière de l'immeuble (objet de la demande de régularisation) ont été construites approximativement en 1995 et 2012 pour améliorer la qualité des logements existants. En aucun cas, ils n'ont permis de créer de nouveaux logements dans cet immeuble.

Depuis lors, seuls des travaux d'entretien et de rafraîchissement ont été réalisés lors des départs des différents locataires au fil des années.

De plus, les anciens et actuels locataires ont témoigné de l'existence des 8 logements depuis de très nombreuses années (voir annexe 3 : témoignages) :

- « Je soussigné Madame [REDACTED], née le 16 juin 1972 à Bruxelles déclare sur l'honneur avoir fréquenté Monsieur [REDACTED] dès l'année 1989. A cette époque, Monsieur [REDACTED] vivait dans l'immeuble sis Chaussée de Vleurgat 322 à Ixelles, dans lequel je me rendais fréquemment. A cette époque, cet immeuble était déjà occupé par d'autres locataires car il y avait plusieurs autres appartements (de petite taille) à tous les étages. Tous ces appartements étaient indépendants les uns des autres et ne partageaient pas d'espaces communs. Il y avait déjà une annexe au milieu au niveau du jardin » (1^{er} mars 2023) ;

- « Par le présent document, j'atteste que je vis ou travaille dans ce quartier depuis au moins 30 ans, qu'à ma connaissance et d'aussi loin que je me souviens, au moins un de ces critères est correct :
 - *Le bâtiment n'a pas connu de transformation ou d'extension intérieure depuis au moins 30 ans ;*
 - *Les annexes au milieu et au fond de la parcelle ont toujours été présentes*
 - *Les 8 unités de logements ont toujours été présentes*
 - *Le bâtiment a toujours offert des logements de petites tailles qui ont toujours satisfait et répondu aux besoins des locataires » (27 février 2023 et 8 mars 2023)*
- « Je soussignée née [REDACTED] née le 6 août 1967, domiciliée [REDACTED], déclare sur l'honneur avoir habité et avoir été domiciliée au premier étage avant (côté rue) de l'immeuble chaussée de Vleurgat 322 à Ixelles du 31 janvier 1991 au 9 juillet 2003. J'ai pris connaissance des sanctions pénales encourues par l'auteur d'une fausse attestation. Fait pour servir et valoir ce que de droit. » (18 janvier 2024) ;
- « Je soussigné [REDACTED] né le 05/01/1939, domicilié [REDACTED] s [REDACTED], déclare sur l'honneur avoir habité et avoir été domicilié au 1^{er} étage arrière (côté jardin) de l'immeuble sis Chaussée de Vleurgat 322 à Ixelles, du 18/03/1971 au 04/02/1993. J'ai pris connaissance des sanctions pénales encourues par l'auteur d'une fausse attestation. Fait pour servir et valoir ce que de droit. » (18 janvier 2024) ;

Enfin, l'historique des compteurs installés sur place (annexe 4) et repris dans le tableau ci-après démontre également l'existence de plusieurs logements dans cet immeuble (logements situés à l'avant et l'arrière) :

<u>Etages actuels</u>	<u>Compteurs</u>	<u>Elec</u>	<u>Gaz</u>	<u>Statut actuel dans le système</u>	<u>Sur place depuis le</u>	<u>Remplace le compteur</u>	<u>Sur place depuis le</u>	<u>Remplace le compteur</u>
00 – COIFFEUR	21586439		X	Hors service	08/03/2005	3643614*		
00 – COIFFEUR	74507400	X		En service	07/07/1987	3592152*		
00 – AR	19374881**	X		En service				
00 – AR	22254696		X	En service	16/11/2006			
01 – AR	21492153		X	Hors service	08/03/2005	3643694**		
01 – AR	22757928	X		En service	06/02/1997	3691188*		
01 – AV	33257986**	X		En service				
02 – AV	33900929	X		En service	26/02/2007	1323945**		
02 – AR	632972	X		En service	13/03/2018	19374880**		
03 – AR	21586436		X	En service	08/03/2005	3571313*		
03 – AR	69508167	X		En service	29/04/1997	406284*		
03 – AV	92896468**		X	Hors service				
03 – AV	69508166**	X		En service				
04	66669041**	X		En service				
Non attribué	27639790		X	Hors service	29/03/2018	3088083**		

« Non attribué » = étage non connu dans notre base de données

* Les archives ne nous ont pas permis de retrouver la date de pose de ce compteur.

** Nous pouvons vous communiquer les informations suivantes :

- Le compteur d'électricité 19374881 était déjà sur place en 1996.
- Le compteur d'électricité 33257986 était déjà sur place en 2003.
- Le compteur de gaz 92896468 était déjà sur place en 1993.
- Le compteur d'électricité 69508166 était déjà sur place en 1997

- Le compteur d'électricité 66669041 était déjà sur place en 1995.
- Le compteur de gaz 3643694 était déjà sur place en 1990.
- Le compteur d'électricité 1323945 était déjà sur place en 1998.
- Le compteur d'électricité 19374880 était déjà sur place en 1996.
- Le compteur de gaz 3088083 était déjà sur place en 1964.

Nous avons également retrouvé d'autres compteurs, mais nous ne connaissons pas les étages auxquels ils étaient reliés :

- Le compteur de gaz 92896465 a été supprimé le 24/03/1998.

Image - Historique des compteurs (Sibelga)

Il ressort de ce document qu'il y avait des compteurs (électricité/gaz) à tous les étages déjà avec certitude depuis au moins les années '90 (tranche qui nous intéresse), sachant que les compteurs sont remplacés tous les 20 / 30 ans :

- RDC (arrière) : le compteur n°19374881 existait déjà en 1996 (cf. annexe 5 - PV installation électrique du RDC arrière - 1995) ;
- 1^{er} étage (avant – rez-de-chaussée commercial) : le compteur n°33257986 existait déjà en 2003 ;
- 1^{er} étage (arrière) : le compteur n°22757928 existait déjà depuis 1997, remplace le compteur n°3691188 ;

- 2^{ème} étage (avant) : le compteur n°33900929 existait déjà depuis 2007, et a remplacé le compteur n°1323945, qui existait déjà en 1998 ;
- 2^{ème} étage (arrière) : le compteur n°632972 existait déjà depuis 2018, et a remplacé le compteur n°19374880, qui existait déjà en 1996 ;
- 3^{ème} étage (avant) : le compteur n°69508166 existait déjà en 1997 ;
- 3^{ème} étage (arrière) : le compteur n°69508167 existait déjà en 1997 ;
- 4^{ème} étage : le compteur n°66669041 existait déjà en 1995 ;
- Le compteur de gaz n°3088083 existait déjà en 1964.

La disposition des lieux a toujours rendu le Bien parfaitement apte à accueillir 8 unités de logements, car chaque étage disposait déjà d'un « niveau intermédiaire ». Dès lors, les travaux de transformation pour aménager les logements ont certainement consisté en l'aménagement des cuisines et des sanitaires dans chaque niveau intermédiaire comprenant une unité de logement. En l'occurrence, ces actes et travaux-là ne sont pas considérés comme des travaux de transformation soumis à permis.

Sauf preuve contraire, ces actes et travaux n'ont pas été de nature à mettre en danger la stabilité de l'immeuble, et n'ont impliqué aucun problème de construction proprement dite. Ils étaient dès lors exemptés de permis.

3.2. Conclusion

Au vu de l'ensemble des éléments de preuve énumérés ci-avant (preuves de domiciliation, témoignages, compteurs, etc.), force est de constater que les 8 logements existent et sont loués depuis plus de 30 ans.

En tout cas, les logements ont été créés avec certitude **avant le 9 février 1996** et n'ont pas nécessité de travaux de transformation soumis à permis d'urbanisme.

Partant, la conformité des 8 logements dans cet immeuble est démontrée, et la situation urbanistique de l'immeuble est régulière.

Dans le cadre de la demande de permis, le demandeur entend (nous renvoyons à la note explicative et aux plans joints à la demande de permis) :

- 1) Régulariser des châssis en façade avant ;
- 2) Régulariser les annexes en arrière de bâtisse ;
- 3) Installer un second escalier de secours (en façade arrière) ;
- 4) Supprimer le logement du rez-de-chaussée arrière pour lui conférer une affectation de bureau ;
- 5) Aménager le sous-sol comme suit : caves, local poubelles, local vélo, bureau ;
- 6) Modifier des baies en façade arrière.

Au vu de ce qui précède,  sollicite que la commune d'Ixelles confirme l'existence légale des 7 unités de logements situées aux différents étages de cet immeuble sis rue Chaussée de Vleurgat 322 à 1050 Ixelles.

*

*

*

Annexes

1. Certificat d'occupation de logement

2. Rapport d'expertise de 1996
3. Témoignages
4. Compteurs électriques / gaz
5. PV d'installation électrique du RDC arrière

Emilie DUMORTIER
Avocat