

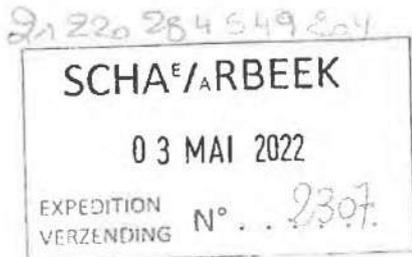
Court-Saint-Etienne, le 29 avril 2022

ETUDE NOTARIALE

Yves SOMVILLE
Frédéric de RUYVER
NOTAIRES ASSOCIÉS

COMMUNE DE SCHAERBEEK
Au Collège communal
Département urbanisme et
environnement
Service gestion de l'information
Hôtel communal
Place Colignon
1030 BRUXELLES

Société civile à forme de sprl
RPM/TVA : BE 0665.581.534



Courrier recommandé

Boucle Joseph Dewez 1
1490 Court-Saint-Etienne

Tél.: 010 61 22 40
Fax: 010 61 62 81
Email: info@notaires-sdr.be

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les échevins,
Madame, Monsieur,

Concerne : Renseignements urbanistiques – rue des Coteaux, numéro 85
Vos. Réf. : RU/058/085
Nos Réf. : GW-jg / 2210402

Heures d'ouverture :
Tous les jours
de 9 à 12 heures
et de 14 à 17 heures 30

Le mercredi,
l'étude travaille
à bureaux fermés

Notre étude notariale est chargée de la vente d'un bien immobilier situé dans votre commune au numéro 85 de la rue des Coteaux qui appartient à notre cliente.

Cette dernière a recueilli cet immeuble dans le cadre d'une succession. Son souhait est de vendre l'ensemble immobilier (pas de fractionnement).

Nous avons fait une demande de renseignements urbanistiques en date du 12 avril 2021 quant à ce bien. Vous nous avez répondu par courrier du 12 mai 2021.

Depuis lors, nous avons pu avoir divers échanges avec vos services quant à l'effectivité de plusieurs logements existants. Nous souhaitons pouvoir enfin avancer et c'est pourquoi nous vous adressons le présent courrier.

1. En ce qui concerne la destination urbanistique licite du bien, vous mentionnez, pour le bâtiment situé à front de voirie, que le bien est divisé en deux logements. En ce qui concerne le bâtiment arrière, vous mentionnez qu'il est affecté en locaux accessoires aux logements du bâtiment situé à front de voirie.

2. En ce qui concerne le bâtiment à front de voirie, nous confirmons, selon nos informations et les vôtres, qu'il existe deux logements. Un premier logement identifié au numéro 85 comporte une cuisine au rez de chaussée et deux pièces de vie. Et aux premier et deuxième étages le bien dispose de quatre chambres et sdb + WC. Ce bien dispose également d'un jardin.

ETUDE NOTARIALE

Yves SOMVILLE
Frédéric de RUYVER
NOTAIRES ASSOCIÉS

Société civile à forme de sprl
RPM/TVA : BE 0665.581.534

Boucle Joseph Dewez 1
1490 Court-Saint-Etienne

Tél.: 010 61 22 40
Fax: 010 61 62 81
Email: info@notaires-sdr.be

Heures d'ouverture :
Tous les jours
de 9 à 12 heures
et de 14 à 17 heures 30

Le mercredi,
l'étude travaille
à bureaux fermés

Un deuxième logement est situé aux 3^{ème} et 4^{ème} étage et comporte une cuisine, pièce de séjour, sdb – WC et une chambre en mezzanine.

Notre dernier échange du mois de mars avec Madame Mällis IDES confirme la légalité de ces logements.

3. En ce qui concerne le bâtiment arrière, celui-ci comporte également un logement et ce, depuis des dizaines d'années. Il se compose d'une cuisine au rez-de-chaussée avec un salon/living et, à l'étage, une vaste chambre et salle de bain – WC. Il est agrémenté d'une cour/jardin intérieure et son accès se fait via un couloir depuis le bâtiment principal sis à front de voirie.

4. Dans notre dernier échange par courriel, Madame IDES précise ce qui suit :

« Monsieur,

Le fait que cette situation soit en place depuis longtemps n'en fait pas une situation licite.

*Au vu du **Règlement Général sur les Bâtisses** de 1948 qui interdit d'installer du logement en intérieur d'ilot (voir ci-dessous) :*

Art. 23.- Arrières-bâtiments:

1°) *La construction et la transformation de l'arrière-bâtiment ne peuvent être autorisées que dans les parties du territoire de la commune déterminées suivant une résolution expresse du Conseil communal, complétée par une réglementation différentielle appropriée.*

2°) *Les arrière-bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation ; l'aération et l'éclairage de ces constructions doivent être assurés par un système approprié à leur destination.*

*Pris pour notification,
Bruxelles, le 27 janvier 1948*

Il faudrait pouvoir prouver que celui-ci est en place depuis avant cette date. Malheureusement, nous n'avons en notre possession aucun élément dans ce sens.

Toutefois, si vous deviez posséder de tels éléments, nous vous invitons à nous les fournir.

Dans la négative, nous ne pourrions pas reconnaître ce logement. Sa situation licite restera alors bien (et l'arrière-bâtiment devra donc être remis dans son état d'origine) accessoire aux logements du bâtiment à front de voirie.

Je souhaiterais obtenir confirmation de votre part quant à la légalité de ces trois entités de logements.

Je joins en pièces jointes, un dossier reprenant les photos du logement sis dans le bâtiment arrière »

ETUDE NOTARIALE

Yves SOMVILLE
Frédéric de RUYVER
NOTAIRES ASSOCIÉS

Société civile à forme de sprl
RPM/TVA : BE 0665.581.534

5. Après quelques recherches, il apparaît qu'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 septembre 2010 a approuvé le règlement communal d'urbanisme couvrant tout le territoire de la commune de Schaarbeek. Cet arrêté abroge de plein droit l'ancien règlement général de 1948.

Ce nouveau règlement communal comporte un Chapitre 5 dans le Titre II., lequel autorise expressément la création de logements dans un bâtiment en intérieur d'ilot et ce, à diverses conditions (distance minimale par rapport aux autres bâtiments, accès piéton aisé et sécurisé depuis l'espace public, présence d'un espace d'agrément).

Il nous semble que ces conditions sont réunies.

6. Dès lors, nous estimons, en l'espèce :

- que la référence à l'ancien règlement général sur les bâtisses de 1948 n'a pas lieu d'être dès lors que ce dernier a été abrogé et n'est dès lors plus applicable ;

- que le nouveau règlement communal autorise la création d'un logement dans un bâtiment sis en intérieur d'ilot pour autant que les conditions émises dans le Chapitre 5 du Titre II. soient réunies, ce que nous estimons être le cas ici (la distance minimale est respectée, l'accès est aisé et sécurisé et il y a une cour/jardin privative).

Boucle Joseph Dewez 1
1490 Court-Saint-Etienne

Tél.: 010 61 22 40
Fax: 010 61 62 81
Email: info@notaires-sdr.be

Heures d'ouverture :
Tous les jours
de 9 à 12 heures
et de 14 à 17 heures 30

Le mercredi,
l'étude travaille
à bureaux fermés

Pouvons-nous vous demander de bien vouloir nous confirmer notre analyse ?

Restant à votre disposition, recevez, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les échevins, Madame, Monsieur, l'assurance de notre haute considération.



Yves SOMVILLE.

