

DEWISPELAERE MARC
DEWISPELAERE NICOLAS
GOVAERTS VINCENT

BV DEWISPELAERE SRL
Hoofdkantoor Brussel
Siège Principal Bruxelles
Oude Mechelsestraat 165
1853 Strombeek-Bever
België | Belgique
Tel: +32 (0)2 267 21 70
Fax: +32 (0)2 267 30 91

Bijkantoor Gent
Succursale Gand
35square Village
Rijvisschestraat 124
9052 Zwijnaarde
België | Belgique
Tel: +32 (0)9 248 13 85

E-mail: office@mdwlaw.be
www.mdwlaw.be

RPR Brussel/Bruelles
BTW/TVA BE0535.707.739

BV | SRL
KBC: 734-0370588-57
IBAN: BE09 7340 3705 8857
BIC: KREDBEBB

Derden | Tiers
KBC: 734-1790015-83
IBAN: BE14 7341 7900 1583
BIC: KREDBEBB

1. Exigences urbanistiques

Selon l'article 98 §1, 12° et l'art. 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) la création de logement supplémentaire sans permis préalable d'urbanisme est strictement interdite.

Les chambrettes (chambres de bonnes) sont en effet des entités dépendantes d'un appartement ou d'un rez-de-chaussée commercial dans l'immeuble et ne peuvent être transformées en unités d'habitation indépendante (logements distincts) sans permis d'urbanisme.

Dans tout cas, installations qui peuvent transformer la chambrette en unité d'habitation indépendante comme cuisines (fixes ou mobiles), sonnettes, douches et toilettes (ne sont pas admises) (liste non exhaustive).

La création de logement supplémentaire sans permis préalable est également interdite car jamais votée et approuvée/acceptée par une AG.

Les copropriétaires ont été informés par rapport aux exigences urbanistiques par courrier du 21.06.2019 et 14.12.2020 (envoyé par mail par le syndic Managimm, après consultation avec notre cabinet).

Ils ont été invités à prendre contact avec l'urbanisme afin de vérifier la légalité de leur(s) chambrette(s), ce aux frais exclusifs de chaque propriétaire individuel.

Très peu d'action entreprise par les copropriétaires des chambrettes !

Réaction du service d'urbanisme : étapes à suivre envers les copropriétaires restant en défaut :

1) Mise en demeure par l'urbanisme. Communication aux propriétaires des informations et documents requis par rapport à la demande de régularisation des chambrettes.

2) Période d'attente pour la réception des documents des copropriétaires

- **Réception des documents requis** : vérification par l'urbanisme + décision : octroi d'un permis ou le refus.

· Permis octroyé : chambrette peut uniquement être mise en location à condition que les dispositions du Code bruxellois du Logement et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, soient respectées + PV de l'AG du 29 avril 2015 (voir infra).

· Refus de permis : chambrette doit être remise dans son pristin état (état original) à charge du copropriétaire en question.

- **Non-réception des documents requis** : visite par l'inspecteur d'urbanisme (avec mandat du Juge de Paix), avec serrurier.



3) L'inspecteur d'urbanisme dressera un procès-verbal qui sera envoyé aux copropriétaires restant en défaut et qui sont en infraction du CoBAT : paiement d'une amende par le copropriétaire en question.

2. Exigences du Code de Logement Bruxellois + l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003

Si exigences urbanistiques OK / permis octroyé → mise en location chambrette = permis, si également respecté :

- dispositions du Code Bruxellois du Logement - Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, + l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 (cf. annexe, voir e.a. article 4).

Code Bruxellois du Logement : fixe des critères/normes minimales de sécurité, salubrité et habitabilité pour la mise en location de logements.

Exigences minimales quant à la surface des logements :

- Une surface minimale de 18 m² pour une personne (ramenée à 12 m² pour les logements meublés et les logements d'étudiants tels que définis par le Code Bruxellois du Logement)
- Une surface minimale de 28 m² pour deux personnes (ramenée à 18 m² pour les logements meublés et les logements d'étudiants tels que définis par le Code Bruxellois du Logement)
- Une surface minimale de 33 m² pour trois personnes
- Une surface minimale de 37 m² pour quatre personnes
- Une surface minimale de 46 m² pour cinq personnes

Au-delà de 5 personnes, cette surface est augmentée de 12 m² par personne supplémentaire.

Les chambrettes ne répondant pas à ces critères de superficie minimale (et aux autres critères fixés par l'ordonnance) ne peuvent faire l'objet de baux d'habitation.

Les propriétaires en contravention avec la loi sont invités à mettre fin immédiatement à cette situation.

Attention : l'interdiction ne vise:

- Que les contrats de bail : elle ne concerne donc pas l'occupation personnelle de ces chambrettes à titre de logement, ni par exemple le prêt de ces chambrettes pour du logement.
- Que le logement : la mise en location à d'autres fins reste donc possible au regard de cette législation (par exemple : local débarras,...).



3. Exigences du PV de l'AG statutaire du 29 avril 2015 (résolution 6.1).

Si les exigences et normes urbanistiques = atteintes + les dispositions du Code de Logement Bruxelles et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 : encore à respecter la résolution 6.1 du PV de l'AG statutaire du 29 avril 2015 (cf. annexe).

- Chambrette peut uniquement être **donnée en location** si :
 - Candidat locataire = propriétaire ou locataire d'un ou plusieurs appartements ou rez-de-chaussée commerciales dans un des immeubles de la résidence IRIS ;
 - Il doit y être domicilié régulièrement + y résider ;
 - Contrat de bail écrit = requis + doit être enregistré + exemplaire signé doit être remis au syndic endéans la quinzaine après sa signature ;

• **Occupation gratuite** d'une chambrettes (**par personne autre que le propriétaire**) est permise :

Propriétaire est personnellement garant pour la bonne exécution par l'occupant des obligations envers l'ACP + propriétaire est solidairement et indivisiblement responsable avec l'occupant pour tout dommage causé par l'occupant aux parties communes.

• **Occupation gratuite** d'une chambrettes (**par une personne non reprise dans la composition du ménage du propriétaire**) : permis si :

- Contrat d'occupation écrit = requis + doit être enregistré + exemplaire signé doit être remis au syndic endéans la quinzaine après sa signature ;

REMARQUE IMPORTANTE :

L'article 67 du règlement de copropriété est clair:

Il peut être procédé entre copropriétaires à des « échanges » des locaux du 1^{er} et 27^{ième} étage.

Il en résulte que l'affectation des chambrettes peut se faire uniquement entre propriétaires d'IRIS , i.e. des personnes qui sont déjà propriétaire d'un ou de plusieurs appartements ou commerces dans un des immeubles de la résidence IRIS.