

Maître,

Je fais suite à vos courriers relatifs à la vente de l'appartement situé au 2ème étage au sein de l'ACP Léon Mahillon 58/60 à 1030 Schaerbeek.

En ma qualité de syndic bénévole récemment désigné, je vous transmets ci-dessous les informations actuellement en ma possession.

Je me permets de préciser que la gestion de la copropriété a été reprise très récemment, à la suite d'une période prolongée sans gestion effective. De ce fait, l'historique disponible est limité et certaines informations sont incomplètes.

1. Situation générale de la copropriété

La copropriété a connu une absence de gestion durant une période significative, ayant notamment entraîné :

- une absence de suivi administratif et financier structuré,
- une situation financière dégradée,
- un état général du bâtiment nécessitant une remise en état globale.

Depuis la reprise de la gestion, des démarches ont été entreprises afin de régulariser la situation et de rétablir une gestion conforme.

2. Situation financière

Jusqu'à récemment, les comptes de la copropriété étaient déficitaires. À ce jour, la trésorerie disponible s'élève à 91,90 €.

Afin de rétablir l'équilibre financier, l'assemblée générale a décidé :

- un appel de fonds exceptionnel de 1.000 €,
- la mise en place d'un appel de fonds mensuel de 200 €, réparti selon les quotes-parts.

Ces mesures visent à reconstituer une trésorerie minimale et à assurer le fonctionnement courant de la copropriété.

3. Charges et dettes

À ce jour, le lot concerné présente un solde débiteur de _____ vis-à-vis de la copropriété.

À cela s'ajoute une contribution mensuelle de 40,80 €, correspondant à l'appel de fonds courant.

Ces montants devront être apurés dans le cadre de la vente.

4. Travaux et état du bâtiment

Plusieurs éléments importants doivent être portés à connaissance :

- Les parties communes de l'immeuble nécessitent une rénovation globale.
- La toiture de l'immeuble, composée d'ardoises en amiante, est actuellement dégradée, avec présence de plusieurs infiltrations.

Une réfection complète de la toiture a été validée en assemblée générale et devra être réalisée à court-moyen terme, en raison du caractère urgent de la situation.

- Compte tenu de la configuration du bâtiment (toiture d'angle), ces travaux sont susceptibles d'engendrer des coûts significatifs pour les copropriétaires.

5. Situation urbanistique

Plusieurs infractions urbanistiques ont été relevées au niveau de l'immeuble.

Je vous invite à vous référer aux en pièce jointe pour le détail.

Je joins également les procès-verbaux des dernières assemblées générales.

Je reste bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire ou pour vous transmettre tout document utile.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Amaury de la Kethulle
Syndic bénévole
ACP Léon Mahillon 58/60

SCHAERBEEK, LE 07 MARS 2022

INFRASTRUCTURES

DEPARTEMENT URBANISME & ENVIRONNEMENT

DOSSIER TRAITE PAR LENGLEZ FLORENCE

HOTEL COMMUNAL • PLACE COLIGNON | BUREAU 2.05

✉ URBANISME@1030.BE

☎ 02 244 72 71

NOS RÉF. : INF/2022*130=168/058-060/ FLE /ACH

RECOMMANDE

Avenue Léon Mahillon 58
1030 Schaerbeek

LES CONSULTATIONS AU GUICHET (BUREAU 2.04) DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT SE FONT UNIQUEMENT SUR RENDEZ-VOUS AU 02/244 75 11

AVERTISSEMENT : IMMEUBLE SIS AVENUE LEON MAHILLON, 58 - 60

Madame,

Nos services ont constaté que des travaux/actes ont été exécutés à l'immeuble repris sous rubrique, à savoir :

La modification de l'aspect architectural des façades à rue, sans permis d'urbanisme et/ou non conformément au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) - (voir extraits du RCU, plan d'archive et folder explicatif en annexe), par :

- a) Le placement de châssis en PVC en lieu et place de châssis en bois, sans respecter les divisions d'origine au niveau des impostes supérieures (non conforme au RCU Titre I Chap. 4 Art. 7 §1)
- b) Au niveau de la façade à coin de rue, la suppression de l'élément décoratif qui était situé au sommet du fronton (non autorisé par le RCU Titre I Chap.2 Art. 3 §8)
- c) Au niveau de la façade à coin de rue, la suppression de l'élément décoratif au 1^{er} étage (de type faux-garde-corps) (non autorisé par le RCU Titre I Chap.2 Art. 3 §8)
- d) Le placement de deux corniches en PVC en lieu et place du bois ouvragé d'origine (non autorisé par le RCU Titre I Chap.4 Art. 21).

Le maintien de cette situation constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, pour laquelle un procès-verbal peut être établi.

Ce constat a été établi sur base des informations en notre possession, si vous disposez de renseignements supplémentaires à ce sujet, nous vous invitons à les communiquer par écrit au Département de l'Urbanisme et Environnement, à l'attention de: Madame Florence Lenglez au 02 244 72 71.

Les infractions urbanistiques sont permanentes dans le temps et attachées à l'immeuble. Par conséquent, c'est au propriétaire actuel et, le cas échéant, à l'exploitant des lieux litigieux que nous sommes contraints de nous adresser, même si les travaux/actes en question sont anciens ou ont été réalisés par un propriétaire précédent.

Nous vous invitons dès lors, à nous communiquer au plus vite, par écrit, vos intentions accompagnées d'un planning précis ayant pour objectif la régularisation de la situation **dans les plus brefs délais** à savoir :

Pour les points a) et d) : à réaliser endéans les 12 mois (après l'accord du Département sur le projet), et avvertir le Département de l'urbanisme dès la fin des travaux :

- Rétablir des châssis en bois, dont le modèle est identique à ceux d'origine.
- Rétablir des corniches en bois, conformes à celles d'origine.

Veuillez donc, au préalable soumettre un projet à l'appréciation du Département de l'Urbanisme.

Pour les points b) et c) :

- Soit rétablir les éléments décoratifs, conformes à ceux d'origine. Dans ce cas, veuillez au préalable soumettre un projet à l'appréciation du Département de l'Urbanisme. Et suite à son accord, il y a lieu alors de **terminer ces travaux endéans les 12 mois et en avertir le Département de l'urbanisme;**
- Soit introduire une demande réglementaire de permis d'urbanisme au moyen des documents qui sont à votre disposition sur le site internet de la Commune : <https://www.schaerbeek.be/fr/cadre-de-vie-environnement/urbanisme-logement/urbanisme-environnement/permis-durbanisme/introduction-dune-demande-de-permis>. Cette demande devra être introduite et déclarée complète **endéans les 6 mois** de ce courrier.

Dans le but d'étudier les possibilités de régularisation, nous vous invitons à prendre contact avec un expert indépendant dans le domaine (architecte ou autre professionnel) afin qu'il vous assiste dans vos démarches et décisions.

Vous pouvez avoir accès aux plans du bien via le site de Schaerbeek :
<https://www.1030.be/fr/content/consultation-des-archives-de-lurbanisme-et-de-lenvironnement>.

A défaut du respect de ces délais, procès-verbal de constat sera établi suite auquel, en cas d'introduction d'une demande de permis, le paiement d'une redevance administrative de 1000 euros, vous sera réclamé.

Les procès-verbaux de constat d'infraction sont transmis au Parquet du Procureur du Roi et au fonctionnaire sanctionnateur du Ministère de la Région de Bruxelles Capitale pour suite voulue.

Dans ce cas, le Parquet pourrait décider de vous poursuivre en matière pénale (selon les articles 306 et suivants du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ou le Service régional Inspection et Sanctions Administratives peut décider de vous imposer une amende administrative (selon les articles 313/1 et suivants) (de 250 à 100.000 euros).

Afin de garantir qu'en cas de vente de l'immeuble, l'acheteur soit informé de l'existence de ces infractions, celles-ci seront mentionnées dans les renseignements urbanistiques qui seraient fournis au notaire chargé de la vente.

Nous sommes persuadés qu'il aura suffi de vous signaler ce problème pour que vous entrepreniez les démarches nécessaires en vue de sa disparition.

Un courrier similaire est adressé ce jour aux autres propriétaires du bien.

— Veuillez agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

 Le Secrétaire communal,

DAVID NEUPREZ

La Bourgmestre f.f.
Par délégation,

 FREDERIC NIMAL
Echevin

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

TITRE I

CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

CHAPITRE 2 ENTRETIEN

Article 3 – Entretien des constructions et de leurs abords

§1.

§2. Les travaux ponctuels d'entretien et de réparation des parties de constructions visibles depuis l'espace public sont effectués avec des matériaux similaires et de même coloration que ceux existants.

§3. Le nettoyage des parties de constructions visibles depuis l'espace public est effectué de manière appropriée, en évitant toutes altérations des matières d'origine.

§4. Les travaux d'entretien sont réalisés dans le respect de la typologie des constructions en utilisant des méthodes qui respectent la cohérence et la nature des matériaux d'origine (enduit, chaux, pierre, brique, ...). Dans le cas de l'architecture néoclassique, l'enduit caractéristique des façades est maintenu. Ces enduits sont lisses conformément aux caractéristiques de cette architecture.

Les éléments de façade en pierre bleue, apparents dès l'origine, ne peuvent être ni enduits, ni peints, et sont maintenus dans leurs caractéristiques d'origine.

§5. Les modénatures, balcons, oriels et autres éléments constructifs traités de manière ornementale sont intégralement conservés. A défaut, ils sont remplacés, partiellement ou entièrement, par des éléments identiques aux modèles d'origine.

Les éléments qui auraient déjà subi des interventions avec des matériaux différents que ceux d'origine, ne peuvent que faire l'objet de travaux d'entretien. Ils ne peuvent être remplacés que par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine.

§6. Les parties visibles depuis l'espace public des ensembles de deux, trois ou plusieurs constructions présentant des caractéristiques similaires, sont traitées sinon ensemble, au moins dans le respect de la cohérence de l'ensemble.

§7. En cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis participent à la composition de la façade.

§8. Les éléments patrimoniaux de façade sont entretenus afin d'éviter leur disparition.

CHAPITRE 4 TOITURES, FACADES ET REZ-DE-CHAUSSEE

Article 7 – Éléments patrimoniaux de façade

§1. Les éléments patrimoniaux de façade sont maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Cette disposition s'applique également aux châssis existants d'origine. En cas de remplacement, les nouveaux châssis s'inspirent des caractéristiques d'origine et respectent la typologie de l'architecture (composition, division, forme, section, profil, petits bois, etc.).

§2. Les éléments patrimoniaux de façade visibles depuis l'espace public ne peuvent être masqués.

§3. Les sgraffites sont restaurés dans les règles de l'art, en respectant les coloris et le degré de transparence d'origine. Ils ne peuvent pas être recouverts de peinture ordinaire.

Article 21 – Corniches

Lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décors.

Dans le cas où, pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine. L'utilisation de PVC est strictement interdite.

NOTE EXPLICATIVE POUR LE REMPLACEMENT DE PORTES ET CHASSIS

Adresse : Avenue Léon Mahillon 58-60

REPERAGE : Bien situé en zones d'habitation et repris à l'inventaire

CARACTERISTIQUES DE L'IMMEUBLE :

L'immeuble présente des caractéristiques architecturales de qualité (très belle façade bien conservée, représentative d'un style architectural, comporte des éléments décoratifs Et ce même si les châssis ne sont pas particulièrement remarquables) :

L'immeuble est repris à l'inventaire scientifique (consulter le site <http://www.irismonument.be>) :

- Les nouveaux châssis respectent le matériau d'origine, les formes et divisions (y compris petits bois, ...).
- Conserver les vitrages particuliers
- il est possible d'utiliser des profilés actuels « à l'ancienne » ou s'intégrant au style architectural de l'immeuble.

Si l'immeuble fait partie d'un ensemble architectural (confirmation à apporter par le service d'urbanisme) :

- le matériau, formes et divisions d'origine sont reproduits pour tous les bâtiments composant l'ensemble.
- Il est très important de déterminer les formes, divisions et matériau d'origine afin de les maintenir ou de les reproduire sur l'ensemble.

Informations complémentaires (application de l'Arrêté Gouvernemental de minime importance) :

- Les portes d'origine sont en priorité maintenues, en cas de remplacement elles sont fidèles au modèle d'origine (matériau, style, détails de réalisation).
- **Pour les châssis, le remplacement du matériau d'origine par du PVC ou ALU n'est pas possible sans permis d'urbanisme.**
- **Les nouveaux châssis respectent le matériau d'origine, les formes et divisions. L'utilisation de châssis actuels est possible sans permis mais le style de l'immeuble doit être respecté (ex : profilés actuels "à l'ancienne", en conservant les petits bois, les détails qui s'harmonisent avec la façade...).**
- Les châssis doivent être de même couleur et de même matériau sur l'ensemble de la façade (à l'exception des vitrines commerciales, et de certains châssis au rez-de-chaussée et portes).
- Si les conditions citées ne sont pas respectées, le remplacement est soumis à permis d'urbanisme.

Lorsqu'un permis d'urbanisme doit être demandé :

- Si l'immeuble date d'avant 1932, ou qu'il est situé en Zone d'Intérêt Culturel, Historique Esthétique ou d'Embellissement, il sera soumis à l'avis de la Commission de Concertation.
- Les formes, divisions d'origine, matériau et détails de réalisation seront évalués sur base de la situation existante si les châssis actuellement en place sont toujours ceux d'origine, ou sur base des archives si les châssis d'origine ont été remplacés sans permis d'urbanisme.
- Si les châssis en place ne sont pas d'origine et/ou s'il n'existe pas d'archives du bâtiment, une proposition devra être faite sur base de châssis de même type, bien conservés, sur un immeuble de même style architectural (consulter la brochure « votre façade à Schaerbeek » pour exemple).

NOTES :