

INSPECTION - URBANISME

Votre correspondant : R. Kleczko
T. 02/412.37.34
F. 02/412.36.83
urbanisme@molenbeek.irisnet.be
www.molenbeek.be

Madame BOUN Fanny

Rue des Bogards 5 / 6000
1000 Bruxelles

LETTRÉ RECOMMANDÉE

Molenbeek-Saint-Jean, le 23 mars 2022

ok
Objet : Infraction urbanistique pour le bien sis boulevard LÉOPOLD II 79
Référence : 1080-INF/161
Annexes : 5

Madame,

Nous vous prions de trouver, ci-joint, une copie du **procès-verbal de constatation d'infraction** relatif aux actes et/ou travaux réalisés sans permis d'urbanisme valablement délivré pour l'immeuble repris sous rubrique.

Ces actes et/ou travaux, ainsi que leur maintien, constituent une infraction urbanistique au sens de l'article 300, 1°, 2° et 3° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004.

L'original du procès-verbal susmentionné a été envoyé à Monsieur le Procureur du Roi.

Nous vous demandons donc de nous informer **par écrit, daté et signé**, de vos intentions concernant le bien et ce **dans un délai de 30 jours à dater de l'envoi de la présente**, cachet de la poste faisant foi.

Par ailleurs, deux choix se présentent à vous :

- Soit vous remettez d'initiative les lieux en état pristin et vous nous en informez par courrier recommandé ;
- Soit vous introduisez, **dans un délai de 60 jours à dater de l'envoi de la présente**, cachet de la poste faisant foi, auprès du service de l'urbanisme de l'Administration Communale de Molenbeek-Saint-Jean, une demande de permis d'urbanisme **complète** pour les actes et/ou travaux illicites. Pour ce faire, nous vous recommandons de choisir un architecte qui se chargera de récolter les documents nécessaires pour régulariser l'infraction auprès du service d'urbanisme. Vous trouverez la liste complète des architectes inscrits à l'ordre des architectes sur internet : <http://www.ordredesarchitectes.be/>. Vous pouvez également les joindre par téléphone du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 au 02/627.88.10 ;

Sans réponse de votre part, le Collège des Bourgmestre et Echevins se réservera le droit de solliciter la remise des lieux en état pristin, à savoir la situation antérieure couverte par un permis, auprès de l'Office de Monsieur le Procureur du Roi, en vertu de l'article 307 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004.

Veillez agréer, Madame, l'assurance de notre parfaite considération.

Par ordonnance,
la Secrétaire faisant fonction,

Pour la Bourgmestre,
l'Echevin de l'Urbanisme délégué,



Marijke AELBRECHT



Amet GJANAJ



Commune de
Molenbeek-Saint-Jean

PRO JUSTITIA

Procès-Verbal Initial

Procès-verbal n° BR.66.

N° DOSSIER (service de l'urbanisme) :

1080-INF.161

INFRACTION(S) CONSTATÉE(S) À :

Molenbeek-Saint-Jean

Le : 8 mars 2022 à 6h03

Arrondissement judiciaire de Bruxelles

ADRESSE DU BIEN CONCERNÉ :

Boulevard LÉOPOLD II 79

A CHARGE DE :

BOUN Fanny (68.10.10.688.25)

Rue des Bogards 5 / B002

1000 Bruxelles

Monsieur le Procureur du Roi à Bruxelles

Bruxelles, le 23 mars 2022

Roxanne Kleczko

BASE LEGALE :

Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
(Articles 98 1°, 2°, 3°, 5°, 6°, 8° et 12° ainsi que 300
1°, 2° et 3°)

COPIE

OBJET :

Constatation d'infraction

COPIES :

- Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale
- Propriétaire contrevenante

ANNEXES :

- Annexe 1 – Un reportage photographique de 104 photos
- Annexe 2 – Feuille 1 – Plans du permis PU-20.974 - 1938 - Dernière situation légale
Feuille 2 - Plans des niveaux fournis dans le cadre de l'acte de base de décembre 1998
Feuille 3 – Plans de la situation de fait - Demande de permis d'urbanisme PU-36.448 (2015 - ss)
Feuille 4 – Plans schématiques de la situation actuelle infractionnelle
- Annexe 3 – Axonométries schématiques des situations légale et infractionnelles
- Annexe 4 – Extrait de l'acte de base de 1998 (à coupler avec Annexe 2 - Feuille 2) et descriptif agence TOBY (2014)
- Annexe 5 - Evolution de la population - Ligne du temps
- Annexe 6 – Photo aérienne et plan cadastral

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-trois du mois de mars :

Nous, Roxanne Kleczko - Matricule 3543 (architecte attachée au service de l'Urbanisme), faisant élection de domicile à l'hôtel communal de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, désignée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/01/2018 pour rechercher et constater les infractions déterminées aux articles 300 et 303 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par A.G. du 9 avril 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004, exposons que :

Contexte de l'intervention :

En date du 8 mars 2022 à 6h03, je soussignée Roxanne Kleczko, agissant en qualité d'agent du service de l'urbanisme de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, me suis rendue en compagnie des services de police des zones Bruxelles-Nord et Bruxelles-Ouest d'office à :

Identification du bien concerné :

Adresse : boulevard **LÉOPOLD II 79** à 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Cadastrée sous : la 1^{ère} division, section A, parcelle 182 K 3 – maison (21012A0182/00k003)

Remarque : voir descriptif LOTS dans rétroactes page 3.

Situation planologique :

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), situe ce bien en zone d'habitation ;
- Le bien se situe dans le PPAS Léopold II B 35 (de Ribaucourt – Jubilé) adopté en date du 23/01/1992
Il fait partie d'un plan d'ensemble formé par les n^{os}79, 81 et 83.
Au niveau de la protection du patrimoine bâti, le bâtiment est de classe 2 ;
- Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Le bien se situe dans la Zone d'Intérêt Culturel Historique Esthétique ou d'Embellissement (Z.I.C.H.E.E.).
- Le bien se situe dans la zone d'espace structurant.

Description légale du bien :

- Un bâtiment à rue, composé d'un sous-sol partiellement enterré, d'un rez-de-chaussée 'bel étage', de 2 étages et d'un niveau sous combles (faiblement incliné). **Voir photos de 1 à 4 ;**
- Une annexe sur toute la largeur de la parcelle sur 2 niveaux soit au sous-sol et rez-de-chaussée (deux pièces à chaque fois) ;
- Une annexe latérale côté mitoyen avec le n^o77 sur 1 niveau, soit au 1^{er} étage ;
- Un jardin sur le reste de la parcelle.

Destination légale du bien :

- **Une maison bifamiliale avec bureau au rez-de-chaussée (sous-sol et combles non aménagés).**

→ **Annexe 2** – Feuille 1 – Plans du permis PU-20.974 - 1938 - Dernière situation légale

→ **Annexe 3** – Axonométries schématiques des situations légale et infractionnelles

Identification du/des propriétaire(s) contrevenant(s) et contrevenant(s) :

L'infraction précitée est imputée à :

Madame **BOUN Fanny** (68.10.10 688-25)

Domiciliés à :

Rue des Bogards 5 / b002 - 1000 Bruxelles

*En sa qualité de propriétaire du bien précité,
Comme auteure.*

Rétroactes (antécédents) :

- Un permis d'urbanisme PU-20.974 délivré en date du 29/04/1938 pour la construction d'une annexe ;
- Occupation du bien par une activité de fourniture de travaux à l'aiguille entre 1967 et 1979 par Madame Roelens Florida et Monsieur Verbrugghe Jules (faillite prononcée le 6/06/1979) ;
- Acquisition du bien par acte notarié le 19/07/1982 ;
- Acquisition du bien par acte notarié le 3/09/1992 par le docteur AMHEDDIOU Bagdad (47.05.04 119-07) ;
- Des renseignements urbanistiques 98122302 adressés au notaire Lambert et datés du 23/12/1998 :
(...) 1°. En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques faxée en date du 22.12.98 réf : 3883 - GW/AMM concernant le bien repris sous rubrique, nous vous délivrons le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.(...);
- La modification de l'acte de base et la scission du bien en lots (péréquation prise en ligne de compte en 2001). Avec :

LOT A.SS.REZ	- Sous-sol et rdc	- 122m ²	- 1 logement
LOT A1	- 1 ^{er} étage	- 73m ²	- 1 logement
LOT A2	- 2 ^{ème} étage	- 48m ²	- 1 logement
LOT A3	- Combles	- 22m ²	- 1 logement

4 unités de logement sont déclarées dont une unité au sous-sol.
Annexe 2 –Feuille 2 - Plans des niveaux fournis dans le cadre de l'acte de base de décembre 1998
Annexe 4 – Extrait de l'acte de base de 1998 (à coupler avec Annexe 2 - Feuille 2)
- Acquisition du lot A.SS.REZ au niveau du bien par la société CENTRE DE CARDIOLOGIE LEOPOLD II (BE0455.243.269) par acte notarié le 29/12/1998.
Remarque : le fondateur et gérant de la société est monsieur Amheddiou Bagdad, propriétaire en personne propre du bien ;
- Transfert du siège social de la société CENTRE DE CARDIOLOGIE LEOPOLD II à l'adresse en date du 23/03/2000 ;
- Acquisition des lots A1, A2 et A3 au niveau du bien par la société CENTRE DE CARDIOLOGIE LEOPOLD II (BE0455.243.269) par acte notarié le 25/09/2003 ;
- Un courrier adressé à l'agence immobilière TOBY s.a (Monsieur Herszkop) en date du 28/10/2014 concernant la confirmation du nombre de logements sur place :
(...) Monsieur,
Nous accusons réception de votre courrier daté du 13 octobre 2014 concernant votre demande de nombre de logements conformes dans l'immeuble repris sous rubrique.
D'après les renseignements en notre possession (plans, acte notaire, baux de location), le bien est considéré comme une maison unifamiliale.
En effet les preuves fournies n'attestent pas de la présence effective de plusieurs logements avant le 11/01/1996 date à partir de laquelle un permis d'urbanisme était requis pour toute augmentation du nombre de logement.
De plus, l'analyse de tous les documents en notre possession, a permis de soulever les faits suivants :
 - **Augmentation du nombre de logements :**
 - La division en plusieurs lots n'a fait l'objet d'aucune demande d'info d'après du service de l'urbanisme.
 - **Travaux de transformation d'une construction existante :**
 - Le bien a subi une augmentation de volume et ce, toujours sans l'octroi d'un permis d'urbanisme, à savoir l'ajout des annexes arrières (sous-sol et rez-de-chaussée).*Nous vous informons donc qu'une demande par permis d'urbanisme est indispensable (...).*
- Des renseignements urbanistiques adressés au Notaire Paul MASELIS en date du 13/05/2015 :
(...) **g) Confirmation de l'usage du bien :**
D'après les renseignements en notre possession, le bien est considéré comme maison unifamiliale.
Veillez noter que nous avons également constaté l'ajout des annexes arrière (sous-sol et rez-de-chaussée) sans l'octroi d'un permis d'urbanisme.
Ceci est une infraction.

Une lettre a été adressée en date du 23 octobre 2014 au Bureau Toby sa concernant le nombre de logements :
Nous accusons réception de votre courrier daté du 13 octobre 2014 concernant votre demande de nombre de logements conformes dans l'immeuble repris sous rubrique.

D'après les renseignements en notre possession (plans, acte notaire, baux de location,...), le bien est considéré comme **une maison unifamiliale**.

En effet les preuves fournies n'attestent pas de la présence effective de plusieurs logements avant le 11/01/1996 date à partir de laquelle un permis d'urbanisme était requis pour toute augmentation du nombre de logement.

De plus, l'analyse de tous les documents en notre possession, a permis de soulever les faits suivants :

• **Augmentation du nombre de logements :**

- **La division en plusieurs lots n'a fait l'objet d'aucune demande d'info d'après du service de l'urbanisme.**

• **Travaux de transformation d'une construction existante :**

- Le bien a subi une augmentation de volume et ce, toujours sans l'octroi d'un permis d'urbanisme, à savoir l'ajout des annexes arrières (sous-sol et rez-de-chaussée)

Nous vous informons donc qu'une demande par permis d'urbanisme est indispensable.

- **Une demande de permis d'urbanisme PU-36.448** introduite en date du **19/05/2015** pour Le changement d'affectation d'un RDC profession libérale en logement ainsi que la régularisation de la division des étages en 2 logements, le rehaussement de la toiture, la construction d'annexes en façades arrières.

Le dossier resté incomplet sera **classé sans suite** ;

Annexe 2 – Feuille 3 – Plans de la situation de fait - Demande de permis d'urbanisme PU-36.448 (2015 - ss)

Annexe 3 – Axonométries schématiques des situations légale et infractionnelles

- **Des renseignements urbanistiques RU.187.2015** adressés au Notaire INDEKEU MO en date du **25/09/2015** :
(...) B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

(...) **3°) en ce qui concerne les affectations et utilisations licites :**

- Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU,...), nous confirmons les **affectations et utilisations suivantes : maison unifamiliale avec espace bureau au rez-de-chaussée**

(...) **5°) Observations complémentaires :**

Veillez noter que nous avons également constaté l'ajout des annexes arrière (sous-sol et rez-de-chaussée) sans l'octroi d'un permis d'urbanisme.

Ceci est une infraction.

- **Transfert du siège social** de [REDACTED] vers Etterbeek en date du 30/09/2015 ;
- **Acquisition du bien par ma** [REDACTED] **adame apparaissant comme propriétaire en date du 1/01/2016) ;**
- **Un signalement externe** concernant l'adresse reçu en date du **4/10/2021** relatif à l'existence d'un morcellement à l'adresse ;
- **Une demande d'informations émanant des services de police de la zone de police Bruxelles-Nord** reçue en date du **17/01/2022** faisant suite à une enquête judiciaire.

Préambule :

La maison construite en 1938 présentait 2 unités de logements de 1947 à 1980 ainsi que de 1982 jusqu'à sa vente en 1992.

D'après l'historique de la fiche commerce liée à ce bien, ce dernier a accueilli de 1967 jusqu'à sa faillite en juin 1979, les bureaux de l'activité de 'fournitures de travaux à l'aiguille' exercée par madame Roelens Florida et son époux monsieur Verbrugge, propriétaires des lieux.

En 1990 et dans le cadre de la mise en place du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS Léopold II B 35 (de Ribaucourt – Jubilé) adopté en date du 23/01/1992), un relevé photographique des façades ainsi qu'un autre photogrammétrique (permettant d'établir la volumétrie de fait des biens) sont réalisés.

La photo permet de voir que le bien présente une façade classique munie d'une porte et des châssis en bois peints en blanc et le relevé présente les annexes d'origine et fidèles au permis de la construction. **Voir photo 1.**

Au niveau fiscal, le bien présente une emprise au sol bâtie de 84m² soit la situation légale.

Le 3 septembre 1992, le bien est acquis par le docteur AKHEDDIU Baghdad (07.05.04 119-07) qui y installera plus tard son cabinet (de cardiologie) au rez-de-chaussée.

La maison restera vide du 20/11/1992 au 6/09/1994, laissant présager de gros travaux sur place.

En septembre 1994, une unité de logement est investie et la seconde ne le sera qu'un an plus tard.

Le 9/06/1995, la spr [REDACTED] (S.243.269) est fondée par le docteur Akheddiou dont le siège sera transféré à l'adresse en 1999.

Les vues aériennes de 1996 présentent désormais une autre volumétrie, en effet, côté mitoyen avec le n°77, la cour anglaise qui accueillait un escalier à ciel ouvert reliant le sous-sol au niveau du jardin, a été couverte d'un nouveau volume. Un autre est ajouté par-dessus mais de moindre profondeur afin d'offrir également une extension au rez-de-chaussée.

Côté mitoyen avec le n°81, une 3^{ème} pièce en enfilade est aussi créée au niveau du rez-de-chaussée et une partie du sol a été excavée pour créer un petit volume en sous-sol accessible via la démolition du mur de soutènement de l'escalier de la cour anglaise. **Voir photo 100.**

Au niveau de l'occupation à la fin de cette année-là, 4 boîtes (on entend logements) sont désormais répertoriées (la boîte 002 étant cependant manquante/non attribuée).

Le 23/12/1998, des renseignements urbanistiques (sommaires de l'époque) sont adressés au notaire Lambert et le 29/12/1998 le [REDACTED] acquiert par acte le lot nommé **A.SS.REZ** sans que l'existence de ce dernier (et des autres) n'ait fait l'objet d'une demande auprès du service de l'urbanisme.

Les plans de cette division seront déposés au cadastre avec à côté de la signature, la date du 10/12/1998, date coïncident également avec la rédaction d'un nouvel acte de base.

Le 25/09/2003, le [REDACTED] achète le reste du bâtiment au docteur Akheddiou sous les lots **A1, A2 et A3** correspondant respectivement aux 1^{er} (73m²) et 2^{ème} étages (48m²) ainsi qu'aux combles (22m²).

En septembre 2014, le bien est mis en vente.

Le 13/10/2014, le [REDACTED] de l'agence immobilière TOBY s.a. demandera la confirmation du nombre de logements présents dans le bien. Cette demande sera accompagnée d'un descriptif du bien et d'une copie des plans déposés à l'administration du cadastre dans le cadre de la rédaction de l'acte de base de 1998. Ce dernier interpellera de par sa densité d'occupation et c'est suite à cela que l'urbanisme répondra qu'aucune demande de division n'a été demandée pour la mutation de 1998 et que la destination légale est du bureau au rez-de-chaussée avec une unité dans les étages. **Voir annexe 4.**

Une demande de permis d'urbanisme PU-36.448 est alors déposée le 19/05/2015 pour '*le changement d'affectation d'un RDC profession libérale en logement ainsi que la régularisation de la division des étages en 2 logements, le rehaussement de la toiture, la construction d'annexes en façade arrière*'.

Le dossier resté incomplet sera classé sans suite.

Les plans de la demande de permis valent cependant la peine de s'y attarder dans la mesure où les plans de la situation de fait décrivent la maison de cette façon :

- Le sous-sol abrite les caves et un local poubelle sous l'escalier ;
- Le rez-de-chaussée accueille un cabinet dentaire (sans en retrouver de trace auprès de nos services).
- Le 1^{er} étage comporte un appartement ;
- Le 2^{ème} est en duplex avec les combles et sont aménagés en un logement.

Soit deux unités avec un cabinet dentaire rez-de-chaussée.

Les plans dressés ne correspondant déjà pas à la volumétrie existante, nous pouvons émettre des doutes sur la véracité de la situation de fait et ce même si, le bien accueille depuis près d'une décennie, deux à trois unités en alternance.

Quelques mois plus tard, de nouveaux renseignements urbanistiques seront envoyés et ces derniers reprendront encore une fois cette destination légale de maison unifamiliale avec bureaux au rez-de-chaussée.

Le bien sera acquis par [REDACTED] 2015.

Le dernier locataire partira en avril 2016 et la maison restera vide une nouvelle fois jusque mars 2018.

Si au niveau volumétrique le bien ne changera plus vraiment, l'occupation va connaître une nouvelle densification à partir de la 2^{ème} moitié de 2018 avec l'arrivée successive de 5 responsables de ménage pour arriver à 7 unités en 2022.

- **Annexe 2** – Feuille 1 – Plans du permis PU-20.974 - 1938 - Dernière situation légale
Feuille 2 - Plans des niveaux fournis dans le cadre de l'acte de base de décembre 1998
Feuille 3 – Plans de la situation de fait - Demande de permis d'urbanisme PU-36.448 (2015 - ss)
Feuille 4 – Plans schématiques de la situation actuelle infractionnelle
- **Annexe 3** – Axonométries schématiques des situations légale et infractionnelles
- **Annexe 4** – Extrait de l'acte de base de 1998 (à coupler avec Annexe 2 - Feuille 2)

Constat :

Sur base de ce qui précède, nous avons décidé de nous rendre sur les lieux en date du 8 mars 2022.

Sur place, accompagnée d'Erdem Colak, responsable de l'inspection de l'urbanisme ainsi que des services de police des zones Brucelles-Nord et Bruxelles-Ouest dont les inspecteurs de cette dernière disposaient d'un mandat de perquisition délivré par monsieur le Juge Anciaux (dossier 2021/066), nous avons rencontré les locataires qui nous ont volontairement ouvert la porte.

Sur les lieux, nous avons constaté :

I. TRAVAUX DE TRANSFORMATION EXTÉRIEURS – AUGMENTATION DE VOLUME – TRAVAUX STRUCTURELS

Art. 98. § 1er. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès délivré conformément aux dispositions du présent Code :

1° construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et les enseignes;

par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage (...);

2° apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien; 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;

5° modifier sensiblement le relief du sol ;

Art.300 Constitue une infraction le fait:

1° d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 98 et 103 sans permis préalable (...);

2° de poursuivre des actes et de maintenir des travaux exécutés sans permis (...);

1. Interventions structurelles réalisées et excavation entre 1990 (PPAS) et 1996 (vue aérienne) :

1.1. Ouverture d'un mur de soutènement au sous-sol :

Au sous-sol, le mur de soutènement de la cour anglaise retenant les terres du jardin a été abattu sur 2 mètres de longueur et sur une hauteur de ±1,40m.

Voir photo 30 (intérieure)

Surface battue : l : 2m x h : 1,40m x ép. : 0,42m
Soit un volume de blocs abattu de $\pm 1,2m^3$

1.2. Excavation de terres :

Un volume de terre a été excavé sur une superficie de $\pm 3m^2$ et une hauteur de $\pm 1,6m^2$
Voir photo 30 (intérieure)

Soit un volume abattu de $\pm 4,8m^3$.

2. Construction avec augmentation de volume réalisée entre 1990 (PPAS) et 1996 (vue aérienne) et auvent en 2020 (vue aérienne) :

2.1. Volume au sous-sol - 1990-1996 :

La cour anglaise a été couverte et l'excavation a donné lieu à un volume sanitaire.

Voir photos de 30, 31, 32 et 98 (PPAS).

Superficie reconstruite : $\pm 16m^2$ sur une hauteur variable soit un volume de $\pm 50m^3$.

2.2. Volume au rez-de chaussée - 1990-1996 :

Deux autres volumes mais de moindre profondeur (côté mitoyen avec le n°77) ont été construits au niveau du rez-de-chaussée afin d'agrandir ce dernier.

Voir photos 35 et 48-49 (intérieures) et 98 (PPAS).

Superficie reconstruite : $\pm 20m^2$ sur une hauteur variable entre 2,9 et 3.5m soit un volume de $\pm 62m^3$

2.3. Auvent précaire construit en 2020.

Un auvent composé d'une structure bois sous-dimensionnée et couverte d'une bâche bleue a été construite récemment.

Selon les locataires actuels du rez-de-chaussée, ce sont les anciens locataires du sous-sol qui l'auraient construite.

Voir photos de 34 à 38, 49, 102 et 103.

Superficie : $\pm 20m^2$ pour un volume ouvert de $\pm 40m^3$

3. Remplacement des menuiseries en façade avant entre mai 1990 (PPAS) et mars 2000 (typicité vitrages) :

Les vitrages en place sont clairement d'une production d'avant les années 2000.

3.1. Fenêtres :

Les châssis des 5 baies de fenêtre en bois d'origine ont été remplacés par des éléments en PVC blanc.

Voir photos de 1 à 9.

Superficie 5 châssis : $\pm 11,5m^2$

3.2. Porte d'entrée :

La porte d'entrée a également été remplacée par un exemplaire en PVC blanc ne respectant de facto ni le matériau et encore moins les détails d'origine.

Voir photos de 1 à 11.

Superficie porte d'entrée : $\pm 4,2m^2$

Remarque : Considérant l'étendue des travaux et l'inoccupation de l'immeuble entre novembre 1992 et septembre 1994, il est assez évident que le remplacement des châssis a également eu lieu durant cette période.

→ **Annexe 2** – Feuille 1 – Plans du permis PU-20.974 - 1938 - Dernière situation légale

Feuille 4 – Plans schématiques de la situation actuelle infractionnelle

→ **Annexe 3** – Axonométries schématiques des situations légale et infractionnelles

Considérant que madame [REDACTED] a acquis le bien fin 2015 et que ce dernier présentait déjà la majeure partie de ces infractions, elle est responsable de leur maintien avec la circonstance aggravante que la situation légale du bâtiment avait été reprise et décrite dans les renseignements urbanistiques fournis dans le cadre de la vente du bien et qu'elle ne pouvait dès lors l'ignorer.

[REDACTED] est par contre considérée comme co-auteure (avec à priori son ancien locataire) de la construction de l'auvent puisque ce dernier a été érigé en 2020 et qu'elle est responsable de ce qui se passe au niveau de sa propriété.

II. ENFREINTE AUX PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES DES PLANS PARTICULIERS ET RÈGLEMENTS D'URBANISME

Art.300 Constitue une infraction le fait:

- 1° d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 98 et 103 sans permis préalable (...);
- 2° de poursuivre des actes et de maintenir des travaux exécutés sans permis (...);
- 3° d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, des permis d'urbanisme ou de lotir et des règlements d'urbanisme (...).

1. Enfreinte aux prescriptions du PPAS 35 - Léopold II B - adopté en date du 23-01-1992

Remplacement des menuiseries de la façade avant (fenêtre et porte) contraires aux prescriptions

Comme décrit précédemment, la porte d'entrée d'origine ainsi que les châssis ont été remplacés entre 1990 et 2000 (fourchette maximale d'intervention de par la typicité des vitrages utilisés). Outre le fait que la ZICHEE impose une demande de permis pour ce faire, la substitution est également contraire aux prescriptions du PPAS (bâtiment de classe 2) puisque toute modification est interdite à moins que ça ne soit pour en conserver ou retrouver sa forme (et son matériau) originelle mais également pour tendre à l'harmonisation de l'ensemble que la façade forme avec les deux bâtiments contigus (n°s 81 et 83).

Voir photos 1 à 8 et 98.

Nombre d'unités remplacées : **6 fenêtres et 1 porte.**

Superficie : 7m² de porte + 23 m² de châssis soit **30 m².**

2. Non-respect du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

- Bâtiment général :

- Infraction au RRU Titre II Article 13 Raccordements :
 - Le local accueillant les compteurs de gaz et d'eau était inaccessible de par la présence d'un frigo américain et de toutes sortes d'objet abandonnés ;
 - **Voir photos 16, 18 et 19.**

- Unité n°1- Logement – sous-sol

- Infraction au RRU Titre II Article 4 Hauteur sous plafond :
 - La pièce latérale accueillant une chambre et la cuisine adjacente ne jouissent pas d'une hauteur sous plafond de 250cm ;
 - **Voir photos 26 et 28.**
- Infraction au RRU Titre II Article 8 wc :
 - La toilette et la douche qui donne directement sur la cuisine sert également de passage pour aller au jardin ;
 - **Voir photos 30 et 31.**
- Infraction au RRU Titre II Article 9. Cuisine :
 - L'installation électrique ne permet pas le branchement d'au moins 3 appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson ;
 - **Voir photos 26 et 27.**

- Infraction au RRU Titre II Article 10. Eclairage naturel :
 - La surface vitrée des fenêtres (tant avant qu'arrière) ne permet pas d'éclairer tout le logement et notamment les pièces de vie centrale ;
 - **Voir photos 23, 25, 26, 28, 31 et 32.**
- **Unité n°2 - Logement – rez-de-chaussée**
 - Infraction au RRU Titre II Article 4 Hauteur sous plafond :
 - Les pièces latérales accueillant la cuisine et les pièces d'eau ne jouissent pas d'une hauteur sous plafond de 250cm ;
 - **Voir photos 50, 54 et 55.**
 - Infraction au RRU Titre II Articles 7 Salle de douche et 8 wc :
 - La toilette donne directement sur la cuisine, la douche est également présente dans ladite cuisine ;
 - **Voir photos de 50 à 54.**
 - Infraction au RRU Titre II Article 10. Eclairage naturel :
 - La surface vitrée des fenêtres (tant avant qu'arrière) ne permet pas d'éclairer tout le logement et notamment les pièces de vie centrale (4 pièces en enfilade) ;
 - **Voir photos de 46 à 48.**
- **Unité n°3 - Logement –1^{er} étage avant**
 - Infraction au RRU Titre II Article 9. Cuisine :
 - L'installation électrique ne permet pas le branchement d'au moins 3 appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson ;
 - **Voir photos de 46 à 48.**
- **Unité n°4 - Logement – 1^{er} étage arrière**
 - Infraction au RRU Titre II Article 3 Normes minimales de superficie :
 - La pièce principale de vie ne jouit que d'une superficie de 16m² dans lequel est inclus de surcroît le bloc sanitaire ;
 - **Voir photo 69.**
 - Infraction au RRU Titre II Article 9. Cuisine :
 - L'installation électrique ne permet pas le branchement d'au moins 3 appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson ;
 - **Voir photo 72.**
 - Infraction au RRU Titre II Article 10. Eclairage naturel :
 - La surface vitrée de fenêtres de la cuisine (±2,5m²) ne permet pas d'éclairer tout le logement et notamment la pièce principale ;
 - **Voir photos 69 et 72.**
- **Unité n°5 - Logement – 2^{ème} étage avant**
 - Infraction au RRU Titre II Article 9. Cuisine :
 - L'installation électrique ne permet pas le branchement d'au moins 3 appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson ;
 - **Voir photos 80 et 81.**
- **Unité n°6 - Logement – 2^{ème} étage arrière**
 - Infraction au RRU Titre II Article 3 Normes minimales de superficie :
 - La pièce principale de vie ne jouit pas d'une pièce de vie de 22m² au minimum ;
 - **Voir photos 69.**
- **Unité n°7 - Logement – combles**
 - Infraction au RRU Titre II Article 3 Normes minimales de superficie :
 - La superficie du logement complet atteint à peine les 24m² (dimensions comptabilisées à partir 1,50m sous pente) ;
 - **Voir photos 90 et 91.**

- Infraction au RRU Titre II Article 9. Cuisine :
 - Le logement ne dispose pas de cuisine ;
- Infraction au RRU Titre II Article 10. Eclairage naturel et article 11. Vues :
 - Les fenêtres de toit sont trop petites pour éclairer la surface plancher (surface vitrée min 1/12^{ème}). **Voir photos 90 et 91 ;**
 - Le logement ne comporte pas au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libre de tout obstacle sur au moins 3m et dont la hauteur se calcule à 1,50m de hauteur, en effet, les fenêtres de toit sont trop hautes.

3. Non-respect du règlement communal sur la bâtisse (RCB) du 1/03/1933 relatif aux règles de l'art à observer en matière de construction :

Art. 24 :

Les constructions doivent être faites conformément aux règles de l'art de bâtir (...);

Les annexes construites en infractions ne sont pas qualitatives, la porte de jardin donnant au rez-de-chaussée est dénuée de seuil (quand même nécessaire pour évacuer les eaux ruisselantes) et celle menant au sous-sol est une porte intérieure ne pouvant assurer correctement son rôle.

Les baies de fenêtres de part et d'autre de cette dernière sont composées de briques de verre (à l'heure où les performances énergétiques sont mises en exergue), un châssis en PVC a même été intégré à celle de droite. **Voir photos 32 et 33.**

L'avent qui est composé d'une structure sous-dimensionnée et réalisée avec des matériaux inappropriés (comme la bâche qui fait office de couverture) n'est de facto pas construit comme il se doit et représente même un danger lié au risque d'effondrement. **Voir photos 34, 35, 36, 37 38 et 49..**

- Annexe 2 – Feuille 4 – Plans schématiques de la situation actuelle infractionnelle
- Annexe 3 – Axonométries schématiques des situations légale et infractionnelles

la majeure partie des enfreintes au PPAS excepté l'abattage de l'arbre pour lequel elle est considérée comme co-auteure puisque ce dernier aurait été abattu par son ancien locataire (fraichement parti) et que tout propriétaire est responsable de ce qu'il se passe au niveau de son bien.

III. CHANGEMENT DE DESTINATION

Art. 98. § 1er. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès délivré conformément aux dispositions du présent Code :

5° modifier, même sans travaux, pour tout ou partie d'un bien bâti ou non bâti :

a) Sa destination, c'est-à-dire la fonction à laquelle le bien doit être employée d'après le permis de bâtir ou d'urbanisme y relatif. A défaut de permis ou d'informations à ce sujet dans le permis, la destination s'entend de l'affectation donnée au bien par les plans auxquels le Titre II du Code confère une valeur réglementaire ;

Art.300 Constitue une infraction le fait:

- 1° d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 98 et 103 sans permis préalable (...);
- 2° de poursuivre des actes et de maintenir des travaux exécutés sans permis (...);

Le sous-sol a jusqu'à la vente du 3/09/1992, remplis son rôle de niveau non habitable.

Depuis, il a semblé accueillir en alternance soit une unité de logement (étant ambivalent au niveau des plans mais décrit comme tel dans l'acte de 1998) soit des locaux accessoires (demande de permis d'urbanisme de 2015 mentionnant des caves comme situation de fait).

Après l'acquisition du bien par [redacted] immeuble qui restera inoccupé près de deux ans (entre avril 2016 et mars 2018), se verra investi assez rapidement par une unité de logement.

Le rez-de-chaussée qui est légalement destiné à du bureau a accueilli le cabinet médical mais après l'achat du bien par Madame BOUN, c'est aussi vu converti en unité de logement.

Les combles avaient déjà fait l'objet d'une conversion fin 1996, début 1997.

Superficie nette du sous-sol ayant subi un changement de destination : **64 m²**.

Superficie nette du rez-de-chaussée ayant subi un changement de destination : **70 m²**

Superficie nette des combles ayant subi un changement de destination : **27 m²**.

→ **Annexe 2** – Feuille 2 - Plans des niveaux fournis dans le cadre de l'acte de base de décembre 1998

Feuille 4 – Plans schématiques de la situation actuelle infractionnelle

→ **Annexe 4** – Extrait de l'acte de base de 1998 (à coupler avec Annexe 2 - Feuille 2)

→ **Annexe 5** – Evolution de la population - Ligne du temps

Considérant les éléments convergents qui précèdent, Madame BOUN est l'auteure du changement de destination du rez-de-chaussée (de bureaux à logement) mais est par contre responsable du maintien de celui du sous-sol (de cave en unité) et de celui es combles avec la circonstance aggravante que la situation légale du bien a été reprise dans les renseignements urbanistiques fournis dans le cadre de la vente du bien et qu'elle ne pouvait dès lors l'ignorer.

IV. ABATTRE UN ARBRE À HAUTE TIGE

Art. 98. § 1er. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès délivré conformément aux dispositions du présent Code :
8° **abattre, déplacer ou pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie d'un arbre à haute tige.** Le Gouvernement définit ce qu'il y a lieu d'entendre par « arbre à haute tige » au sens de la présente disposition ;

Art.300 Constitue une infraction le fait:

1° **d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 98 et 103 sans permis préalable (...);**

Un des deux arbres à haute tige (épicéas) présents dans le jardin et déjà repris sur le relevé topographique réalisé au début des années 90 dans le cadre du PPAS, a été coupé à hauteur d'homme (en vue de son abattage).

L'intervention est récente puisque les tronçons d'arbres, et les branches (vertes) sont encore sur place.

L'arbre présentait une circonférence qui atteignait presque le mètre et une hauteur de 20 mètres.

Voir photos de 35 à 39, 49, 75, 98 et de 100 à 104.

→ **Annexe 2** – Feuille 4 – Plans schématiques de la situation actuelle infractionnelle

V. AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PASSANT DE 2 À 7 UNITÉS

Art. 98. § 1er. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès délivré conformément aux dispositions du présent Code :
(...)

12° **modifier le nombre de logements dans une construction existante :**

Art.300 Constitue une infraction le fait:

1° **d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 98 et 103 sans permis préalable (...);**

2° **de poursuivre des actes et de maintenir des travaux exécutés sans permis (...).**

Le bien est aménagé de la façon suivante :

- **Unité n°1- Logement – sous-sol**

- Superficie : ±64m²;
- Composés de 5 pièces en enfilade (dont la cuisine côté cour avec accès au jardin surélevé) ;
- Occupée par 8 personnes à priori apparentées (2 couples dont un avec 3 enfants et une personne seule) ;
- **Voir photos 14, 16 et de 9 à 34.**

- **Unité n°2 - Logement – rez-de-chaussée**
 - Superficie : ±70m²;
 - Composé de 4 pièces en enfilade, d'une cuisine latérale et d'une salle de bain dans le prolongement de cette dernière (donnant sur le jardin);
 - Occupée par 5 personnes (une dame et sa fille, un monsieur ainsi qu'une mère et sa filles) sans lien apparent ;
 - **Voir photos 14 et de 44 à 56.**

- **Unité n°3 - Logement –1^{er} étage avant**
 - Superficie : ±27m²;
 - Composé d'une pièce dans laquelle un boite 'sanitaires' a été créée ;
 - Occupé par une personne seule (et son cousin en vacances au moment de la visite) ;
 - **Voir photos de 59 à 67.**

- **Unité n°4 - Logement – 1^{er} étage arrière**
 - Superficie : ±25m²;
 - Composé de 2 pièces en enfilade, dont la grande accueille une boite 'sanitaires' ;
 - Occupée par 2 personnes, un père et son fils ;
 - **Voir photos de 68 à 73.**

- **Unité n°5 - Logement – 2^{ème} étage avant**
 - Superficie : ±27m²;
 - Composé d'une pièce dans laquelle une boite sanitaire a été créée ;
 - Occupée par une personne seule qui n'a pourtant pas le statut d'isolé ;
 - **Voir photos de 76 à 82.**

- **Unité n°6 - Logement – 2^{ème} étage arrière**
 - Superficie : ±16m²;
 - Composé d'une pièce subdivisée en deux pour y aménager côté fenêtre les sanitaires (descriptif de l'acte de base de 1998) ;
 - Officiellement inoccupé - non visité ;
 - **Voir photos 76 et 83.**

- **Unité n°7 - Logement – combles**
 - Superficie : ±25m²;
 - Composé de deux pièces dont celle côté jardin est subdivisée en 2 pour accueillir le bloc sanitaire ;
 - Occupée officiellement par un couple et leur enfant mais dans les faits, seul monsieur était présent avec 4 autres hommes non-inscrits, soit 5 personnes ;
 - **Voir photos de 86 à 97.**

→ **Annexe 2 – Feuille 4 – Plans schématiques de la situation actuelle infractionnelle**

Considérant que madame BOUN Fanny a acquis le bien fin 2015 et qu'il présentait déjà une division irrégulière, elle est responsable du maintien du passage de 2 à 4 unités. Elle est par contre, l'auteure du passage de 4 à 7 unités avec la circonstance aggravante que la situation légale du bien avait été reprise dans les renseignements urbanistiques fournis dans le cadre de la vente du bien, qu'elle ne pouvait dès lors l'ignorer et surtout que le bien était vide au moment de l'acquisition.

Informations :

- **Nombre de compteurs électriques et de gaz incohérent avec la réalité d'occupation en 1992.**
Lors de la visite du sous-sol, nous avons constaté que le bien présentait un nombre anormal de compteurs de gaz et d'électricité au regard de la situation au moment de leur placement.
Au niveau de l'électricité, 5 compteurs sont présents ; 3 datent de 1992, 1 de 2012 et 1 de 1998 (avec des supports contemporains aux premiers). **Voir photos 16 et 17.**
Au niveau du gaz, 1 date de 1985 et 4 de 1992. **Voir photos 18 et 19.**
On sait que le bien a été vendu en septembre 1992 et qu'il n'y avait que 2 responsables de ménage sur place depuis les années 40.
On peut donc déduire que l'intention de diviser était déjà là dès l'acquisition de bien par monsieur Akheddiou mais que l'immeuble est resté vide pendant près de deux ans le temps de réaliser tous les travaux de transformation.

→ **Annexe 5** – Evolution de la population - Ligne du temps

▪ Loyers et occupants :

1. Sous-sol :

700€ /mois - charges incluses

[REDACTED] (18/05/1997)
[REDACTED] STEFAN Mihai (01/05/1989)
[REDACTED] BANAGAN Smeralda-Florentina (01/05/2015)
[REDACTED] BANAGAN Luis (11/05/2017)
[REDACTED] STEFAN Cristina (17/06/2013)
[REDACTED] MARTIN Robert-Claudiu (15/10/1986)
[REDACTED] ANTONESCU Florin-Roger (29/01/1993)
[REDACTED] SICHIM Doriana-Liviana (22/02/1995)

Remarques : tous ont été rencontrés sur place mais ne sont pas (encore) inscrits.

2. Rez-de-chaussée :

800€ /mois - charges incluses

[REDACTED] PAVEL Mihaela (10/03/1978)
Inscrits sur place mais pas rencontrés :
[REDACTED] PAVEL Viorel (13/07/1977)
[REDACTED] IORDACHE Maria (14/08/2018 (filie)

3. Premier étage avant :

800€ /mois - charges incluses

[REDACTED] AAZZANI Mustapha (21/09/1983)
[REDACTED] AAZZANI Mohammed (25/11/1993 - 'en vacance' donc non inscrit)

4. Premier étage arrière :

600€ /mois - charges incluses

[REDACTED] PATRIU Mirel (13/04/1996)
[REDACTED] CARB Damien (18/02/1999 - non inscrit)
Inscrit sur place mais pas rencontré:
[REDACTED] PATRIU Florin (13/04/1996 - au travail et père de Mirel)

5. Deuxième avant :

800€ /mois - charges incluses

[REDACTED] SOUMBOUNDOU Mohamed (23/03/1998 - inscrit sans être isolé)

6. Deuxième arrière :

---€ /mois - charges incluses

7. Combles :

650€/mois - charges incluses

BASEM Mohamed Abdou Elshaarawy (01/01/1990)

KHALED ASHRAF Mahmoud (05/08/1997 - non inscrit)

RASHED Mohamed (10/05/1997 - non-inscrit)

MOHAMED ELSAYED IBRAHIM IBRAHIM ALY RASHED (10/05/1997 - non inscrit)

SAMIA Ashraf Abdelaziz (00/00/0000 - non inscrit)

Inscrites sur plusieurs permis enregistrés :

ALSAEDI Noora (25/11/1994)

ELSSHAATAWY Safia (29/05/2020 - Fille de Noora et de Basem Mohamed)

Aménagement de l'entresol

D'après certains locataires, la pièce de l'entresol accueille une unité de logement indépendante.

Cependant d'après monsieur STEFAN Julien du sous-sol, il aurait un accord avec les propriétaires pour rénover la pièce et en faire une chambre liée à son propre logement. **Voir photos 57 et 58.**

Etat général du bâtiment, installations et mesures de prévention incendie

Une partie du plafonnage au sous-sol s'est décrochée suite à une fuite d'eau (toujours présente) et permet de constater que la tuyauterie est vétuste et rongée par la rouille. **Voir photos 20 et 21.**

Les installations électriques sont également anciennes, des caches d'interrupteur ou de prise sont manquants à presque tous les étages (communs inclus). **Voir photos 16, 23, 26, 60 etc.**

Le sous-sol est équipé d'un boiler et d'une chaudière et le rez-de-chaussée d'une chaudière ainsi que le 1^{er} étage arrière. Les autres unités (sous réserve de voir l'unité arrière du 2^{ème}) ne jouissent pas du chauffage central (pourtant installé) et doivent se chauffer au moyen de chauffettes électriques mobiles.

Aucune mesure de prévention pour lutter contre les incendie ne semble présente. En effet, les communs sont dénués d'extincteurs, d'éclairage de secours ou de pictogramme indiquant cette dernière. Les logements ne sont pas non plus équipés de détecteurs.

Problème de salubrité publique et dangerosité de l'auvent

Le bien est infesté de cafards à tous les étages.

La totalité du jardin est devenue littéralement un dépotoir. Le sol est jonché de poubelles, de chaises, de bassines, de matelas et autres objets obsolètes comme de l'électroménager, tant sous la structure de l'auvent que sur la partie non couverte. **Voir photos de 34 à 43.**

Une partie accueille également les branchages et tronçons de l'arbre abattu. **Voir photos 38, 39 et 42.**

Comme expliqué précédemment, la structure de l'auvent est sous-dimensionnée puisque composée de chevrons tant faisant office de colonnes que de pannes. Elle est ensuite couverte de plaques de bois et d'une bâche bleue.

Le structure qui n'est déjà pas adaptée à une telle portée et surtout à supporter son propre poids risque de s'effondrer à moyen terme s'il venait à neiger ou par grands vents par exemples.

Et à l'instar du jardin devenu un dépotoir, la toiture de cette structure fait aussi l'objet d'un stockage d'objets en tout genre. **Voir photos de 32 à 38.**

→ **Annexe 2** – Feuille 1 – Plans schématiques de la dernière situation de fait.

Feuille 3 – Plans de la demande de permis PU-38.118 (introduite en date du 3/06/2021)

Analyse des faits constatés au regard de la situation de droit :

Sur base des constats sur place et des rétroactes exposés ci-avant, nous pouvons conclure que les interventions ne respectant pas les règles de l'art ont été entreprises après le 1^{er} mars 1933, date d'entrée en vigueur du règlement communal sur la bâtisse de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean du 15 avril 1932 et que l'excavation, les augmentations de volumes (excepté l'auvent), les travaux structurels sont postérieur au 22 avril 1962, date d'entrée en vigueur de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962.

Sur base du registre de la population, il apparaît que le changement de destination du rez-de-chaussée de bureaux à logement est postérieur au 1^{er} juillet 1992, que celui des sous-sol et greniers a été entrepris après le 1^{er} décembre 1993 date d'entrée en vigueur de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 et que la division supplémentaire de logements a été entreprise après le 9 février 1996, date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 11 janvier 1996 du Gouvernement 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.

Ainsi nous pouvons confirmer que toutes les actes et travaux repris ci-dessus constituent une infraction aux articles 98 1°, 2°, 3°, 5°, 6°, 8° et 12° ainsi que 300 1°, 2° et 3° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, publié au Moniteur Belge le 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004, aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte ainsi qu'aux dispositions prévues au titre II relatif aux normes d'habitabilité des logements de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 sur le Règlement Régional d'Urbanisme.

En conséquence, j'ai dressé le présent procès-verbal aux jour, mois et année que dessus pour valoir ce que de droit.

DONT ACTE, le 23 mars 2022.



Roxanne Kleczko
Architecte