

Court-Saint-Etienne, le 9 mai 2023

**Administration communale de
Forest
Au Collège communal
Rue du Curé,2
1190 FOREST**

Par recommandé et par courriel
contact@forest.brussels

Madame la Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Echevins,

Concerne: 2211122 -Vente Biddit – Bien situé rue des sept Bonniers, 298

Notre étude notariale est chargée de la mise en vente publique (Biddit) d'un bien situé rue des Sept Bonniers, numéro 298, cadastré section B, numéro 20D21P000.

Nous avons sollicité, le 2 février 2023, la délivrance des renseignements urbanistiques.

Madame [on omet] nous a transmis la réponse par courriel daté du 21 mars 2023 (les RU signés ne nous ont toujours pas été délivrés à ce jour).

Les renseignements communiqués précisent :

« Au vu de l'analyse de la situation actuelle et de la confrontation de celle-ci avec nos dossiers d'archives, il semblerait que des actes et travaux aient été réalisés sans que nous puissions trouver trace de celles-ci dans nos archives.

Nous vous informons que la modification de la maison unifamiliale en 3 logements est soumise à l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme.

Dès lors, il y aurait lieu soit de rétablir la situation dans son état initial soit d'introduire une demande de permis afin de mettre en conformité la situation.

En outre, nous vous rappelons que nous ne pouvons préjuger de l'issue d'une telle demande ».

Nous avons pu échanger avec vos services sur ce point précis de la division du bien en trois logements. Monsieur [on omet] a précisé que la situation était régulière pour autant que nous prouvions l'occupation du bien en trois unités avant 1992, que le bien soit conforme aux règlements en vigueur quant à la hauteur minimum sous plafond et quant à l'éclairage naturel et que la division n'ait pas générée de travaux structurels.

Nous avons fourni les éléments permettant de répondre à ces exigences, à savoir :

En ce qui concerne l'existence avant 1992 :

1. Document attestant des domiciliations dans le bien, pour trois étages distincts, depuis les années 1960 ; (transmis par le service population de votre administration) ;

- 3 logements distincts (1 : Sous-sol + rez-de-chaussée 2 : 1er étage 3 : 2ème étage + combles) - la première domiciliation dans :
 - le logement 1 : apparait en date du 28/11/1961
 - le logement 2 : apparait en date du 22/04/1976
 - le logement 3 : apparait en date du 19/10/1965
- ⇒ Soit tous avant la disposition qui impose un permis de bâtir, adoptée le 21 mars 1975, et avant le 1er juillet 1992 également.

2. Le dernier titre de propriété transcrit (acte de partage reçu par le notaire Liliane Panneels-De smedt en date du 21 décembre 1990). Dans ledit acte, il est fait mention, dans la description des biens, d'une « maison d'habitation et de rapport » en p.2 (LOT 2). Également, en p.3, vous constaterez qu'il est indiqué « *les biens sont occupés ou loués à des conditions bien connues des attributaires lesquelles devront s'entendre avec les occupants sous tous rapports, ...* » ;

3. La vendeuse déclare le bien comme immeuble de rapport à l'administration fiscale et paie des impôts comme tel ;

4. Le bien est composé de 3 compteurs individuels pour les consommations de gaz et électricité ;

En ce qui concerne les critères minimaux pour la hauteur sous plafond et l'éclairage naturel :

1. Le bien rempli effectivement ces deux conditions :

- Hauteur minimum sous plafond : 2.50m
→ comme vous pouvez le constater sur les photos prises lors de l'expertise AGECEI réalisée en octobre 2022, la hauteur sous plafond est bien supérieure ;
- Minimum 1/5^{ème} d'éclairage naturel
→ Également, sur les mêmes photos, vous constaterez que l'éclairage naturel est l'un des avantages non négligeables de la maison. Le bien remplit la condition des 1/5^{ème} d'éclairage naturel ;

En ce qui concerne l'absence de travaux structurels :

Par travaux de structure, on entend généralement le gros œuvre de l'immeuble ou du groupement d'immeuble. Il pourra s'agir de travaux qui touchent aux fondations, aux planchers, à la toiture ou encore aux murs porteurs.

La vendeuse confirme qu'aucuns travaux structurels n'ont été effectués sur le bien et ne dispose d'aucun plan constatant cette situation. En effet, aucun plan d'architecte n'est établi si des travaux sont effectués SANS toucher à la structure du bien.

A toutes fins utiles, les plans Certinergie établis pour la publicité de mise en vente vous sont fournis.

Nous avons communiqué ces éléments à Monsieur [on omet]. Ce-dernier nous a alors répondu : « *vous n'avez pas un faisceau de preuves suffisantes, seule une demande de permis peut mettre en conformité le bien et nous ne pouvons préjuger de l'issue d'une telle demande* ».

Au vu des éléments communiqués, vous comprendrez que nous ne pouvons pas adhérer aux conclusions de Monsieur [on omet].

Très honnêtement, nous ne voyons pas quelles autres preuves nous devrions apporter pour valider la légalité des trois unités de logements.

Nous rappelons qu'en matière de preuve, le faisceau d'indices probant peut être apporté par toute voie de fait et de droit et, qu'en cas de litige, il appartient à l'autorité publique qui invoque une infraction de la prouver.

En l'espèce, au vu des éléments rapportés, nous n'apercevons pas pourquoi nous devrions introduire une demande de permis de régularisation.

Compte-tenu des précisions qui précèdent, nous vous demandons de bien vouloir reconsidérer l'analyse de ce dossier et de nous confirmer la légalité des trois unités de logement dans le bien.

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

Pour les Notaires Associés,
Juliette André
j.andr@notaires-sdr.be