

S74067¹

DEMANDE DE PERMIS DE RÉGULARISATION

ARTICLE 330, §3 COBAT

NOTICE EXPLICATIVE

Pour : La s.p.r.l. **LAS CASTANUELAS**, dont le siège est établi sis 1000 – Bruxelles, rue Stévin 132, représentée par ses deux gérants, Madame Nina CASADO FERNANDEZ et Monsieur José NAREDO-MARTINEZ ;

Conseil juridique :

Maître **Gilles CARNOY**, avocat au Barreau de Bruxelles, dont le cabinet est établi sis 1060 – Bruxelles, rue Tasson Snel, 22 ;

I. **INTITULÉ ET OBJET DE LA DEMANDE**

1. Demande de confirmation d'affectation d'un bien sis 1000 – Bruxelles, rue Stévin, 132, cadastrée 277 N3.

2. Lorsque le maître de l'ouvrage a loué les lieux en mars 1991, la maison d'habitation était déjà affectée à un restaurant.

Le bien a ensuite été acquis en pleine propriété par un acte notarié daté du 7 avril 1995 à l'occasion desquelles les renseignements urbanistiques avaient été demandés à la Ville de Bruxelles.

Curieusement, la situation du bien affecté à de l'habitation n'a pas été mise en évidence à l'occasion de la passation de l'acte authentique.

3. La demande a pour objet la confirmation de l'affectation de l'immeuble sur la base de l'article 330, §3 du Cobat en permettant l'exploitation régulière d'un restaurant.

↑
F. N. 132

II. RÉTROACTES

4. Le maître de l'ouvrage a dans un premier temps conclu un bail commercial sur le bâtiment afin d'exploiter son activité de restaurateur qui a pris court le **1^{er} mars 1991**.
5. A cette date, l'immeuble était déjà exploité dans le cadre d'une activité de restauration.
6. Le **3 avril 1991**¹, un pro-justitia de constatation est dressé par le service technique des travaux publics de la Ville de Bruxelles dans les termes suivants :

« je soussigné, De Reymaeker, Marcel, Ingénieur Industriel, attaché au service technique des Travaux publics de la Ville de Bruxelles, [...],

[...]

Situation du bien : *immeuble sis rue Stévin, n°132,*
 Cadastré sous la 6^{ème} division, section F, n° 277n3.

Infractions constatées :

Sans qu'un permis de bâtir n'ait été délivré le rez-de-chaussée de cet immeuble a été transformé en vue d'y aménager un restaurant et à l'entresol des toilettes ont été installées. Bien que ledit restaurant ne soit pas encore exploité, les travaux de parachèvement sont presque terminés.

Selon le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise ce bien est situé en zone d'habitation.

Les travaux s'effectuent pour le compte de la S.P.R.L. « Las Castanuelas », dont le siège social est établi à l'adresse.

[...]

1 Cf. Annexes.

Lesdits travaux constituent donc une infraction aux dispositions des articles 44 et 45 de la loi organique d'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962, modifiée par les lois des 22 avril et 22 décembre 1970, ainsi qu'aux dispositions du Règlement de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (titre I – articles 2, §2g) approuvé par Arrêté Royal du 21 mars 1975.

[...] »

7. En réalité, les travaux n'avaient pas pour objet de transformer l'immeuble d'habitation en restaurant puisqu'il était déjà exploité en tant que tel à la prise de court du contrat de bail commercial en mars 1991, mais bien d'effectuer des travaux d'aménagements intérieurs du nouveau restaurant.

8. Le maître de l'ouvrage n'a pas donné de suite concrète audit procès-verbal de constatation.

9. La Ville de Bruxelles, après avoir dressé le procès-verbal précité, n'a pris aucune mesure d'exécution relative à ce constat.

10. En sorte que jusqu'au du dépôt de la présente demande, le bien est demeuré en situation infractionnelle et a toujours été exploité en restaurant depuis plus de 25 ans.

III. FONDEMENT DE LA DEMANDE ET DROIT TRANSITOIRE APPLICABLE

11. La présente est fondée sur la base de l'article 330, §3 du Cobat libellé en ces termes :

« §3. Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable, en ce compris ceux visés à l'article 2, 2°, G, du titre Ier du règlement général sur la bâtisse, et accomplis avant le 1er juillet 1992 sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Ce permis ne peut être délivré que si les actes et travaux visés à l'alinéa 1er sont conformes à l'affectation planologique ou à un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été exécutés, et que l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le 1er juillet 1992.

[...] »

12. Cette disposition enclenche l'application du droit en vigueur avant le 1^{er} juillet 1992.

L'article 208 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification du territoire² exigeait le dépôt d'une demande de permis d'actes et travaux exécutés en violation de l'article 84, §1^{er}, 5^o³⁴ de la même ordonnance, soit le changement irrégulier de l'affectation d'un bien.

13. Le système de la régularisation était appliqué sur la base de l'article 2, 2°, g) du Règlement régional sur la bâtisse⁵ qui disposait :

« Actes et travaux pour lesquels le permis est imposé.

1° Conformément à l'article 44, paragraphe 2, et à l'exception des travaux de conservation et d'entretien, sont en outre soumis à un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Échevins délivré conformément aux dispositions de l'article 3, paragraphe 2 ci-après :

g) l'appropriation d'un ou plusieurs locaux ou encore d'un immeuble bâti en vue de donner une nouvelle affectation à ceux-ci; »

14. La zone où se trouve l'immeuble, objet de la demande, n'était pas visé par un plan particulier d'affectation du sol ni par un permis de lotir applicable au moment du changement d'affectation.

15. Le changement d'affectation qui a eut lieu sans permis se situe entre l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 21 mars 1975 et le 1^{er} juillet 1992, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 29 août 1991 précitée.

16. Le Conseil d'Etat a confirmé que l'article 2, 2°,g) du Règlement précité est illégal en ce qu'il soumet à une demande de permis les changements d'affectation⁶.

Il ressort également de cette jurisprudence que l'article 330 du Cobat précité ne peut soumettre de manière rétroactive à une demande de permis des actes qui, à l'époque, ne requéraient pas de permis.

17. En l'espèce, tenant compte de l'illégalité du dispositif du Règlement précité ainsi que l'absence de PPAS et/ou de permis de lotir à l'époque des faits, l'affectation du bien doit nécessairement être confirmée.

2 M.B., 1er décembre 1993.

3 Entré en vigueur le 1er juillet 1992.

4 Nouvel article 98 du Cobat.

5 Ci-après, le Règlement.

6 C.E., 11 juillet 2012, n°220.281.

L'affectation restaurant de l'immeuble doit être confirmée.

IV. LES PLANS DE LA DEMANDE

18. Les Architectes RAISON et MATLET se sont déplacés sur les lieux dits et ont comparé la situation existante avec les plans déposés par l'Architecte MAES en 2005 qui concernaient une demande de permis pour accroître le volume du bâti et qui avait refusée en raison précisément de la situation infractionnelle de l'affectation.

La situation actuelle est quasiment identique à la situation relevée en 2005.

Les plans de la présente demande ont été mis à jour.

Il est également proposé d'installer une porte coupe-feu EI30 entre la cuisine et le restaurant.

Les plans montrent la situation projetée.

Il est également proposé de placer l'éclairage de sécurité et les pictogrammes issues de secours.

19. Descriptif des pièces de l'immeuble :

- Cave : locaux réservés aux personnel du restaurant.

Locaux servant de réserve et de stockage.

La cave comprend également un WC à l'usage seul du personnel.

- Rez-de-chaussée : Etage ouvert, sans cloisonnement⁷, comprenant l'entrée à rue, la cage d'escalier, la salle de restauration et la cuisine.

Le rez-de-chaussée donne également accès à une terrasse extérieure qui n'est pas utilisée comme lieu de restauration.

- Palier entre RDC et 1er étage : sanitaires servant aux clients
- 1er étage : salle de restauration réservée aux clients du restaurant
- 2ème étage : la pièce avant est réservée à un bureau.

La pièce arrière est réservée à du stockage. Cet étage n'est pas accessible au public.

⁷ Sauf mise en place d'une porte EI30 sur plan cfr infra.