

Anderlecht, le 20/12/2016



Service "Cadre de Vie/Taxes Contrôles"
Place du Conseil, 1 à 1070 Bruxelles
taxescontroles@anderlecht.brussels

Rafael A.S.B.L. - 0453645244
Monsieur MBU SATELA Charles
Place de la Vaillance 14A
1070 Bruxelles

RECOMMANDE

Contact : [REDACTED]
[REDACTED]

Madame, Monsieur,

Ci-joint, nous vous faisons parvenir une copie du procès-verbal de constatation, relatif aux travaux réalisés dans l'immeuble sis Place de la Vaillance 14 A, 1070 Anderlecht, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré.

Les faits en cause constituent une infraction aux dispositions des articles 98 et 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, entré en vigueur le 05 juin 2004, l'original du procès-verbal susmentionné a été envoyé à Monsieur le Procureur du Roi.

Nous vous invitons dès lors à entamer les démarches pour régulariser la situation, à savoir :

- Soit la remise des lieux dans leur état d'origine ;
- Soit l'introduction d'une demande réglementaire de permis d'urbanisme au moyen des documents qui sont à votre disposition en nos bureaux.

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

Pour le Collège,

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,



M. VERMEULEN

Par délégation :
L'Echevin du Développement de la Ville,



G. VAN GOIDSENHOVEN



Commune d'Anderlecht

Service "Cadre de Vie/Taxes Contrôles"
Place du Conseil, 1 à 1070 Bruxelles
taxescontroles@anderlecht.brussels

PRO JUSTITIA

PROCÈS-VERBAL INITIAL

Procès-verbal n° BR. 66.

N° DOSSIER (service Contrôles):

I-2016/1853-PU-AFF/DT

INFRACTION(S) CONSTATEE(S) A: ANDERLECHT
Le : 20/12/2016

Arrondissement Judiciaire de Bruxelles

Adresse du bien concerné :
Place de la Vaillance 14 A, 1070 Anderlecht
21001/A/757/L/2

Monsieur le Procureur du Roi à Bruxelles

Bruxelles, le 23/12/2016

A CHARGE DE:

Rafael A.S.B.L. - 0453645244
Monsieur Charles MBU SATELA
Place de la Vaillance 14A, 1070 Bruxelles

LE FONCTIONNAIRE QUALIFIÉ

DU CHEF DE

Infraction au Code bruxellois de l'aménagement du territoire (article 300 1° ref 98 5°, 300 1° ref 98 12°, 300 3°)

- OBJET : - **Constatation**

Copie(s) :

- Bruxelles Développement urbain (Service public régional de Bruxelles) "Inspection Urbanisme et Patrimoine"
- Propriétaire

Annexe(s) :

- Reportage photos
- Plans de la situation de droit
- Plans de la situation de fait
- Liste des habitants actuels
- Modèle statistique
- Fiche cadastrale
- Fiche BCE

L'an deux mille seize, le vingt-troisième du mois de décembre à huit heures vingt-huit

Je, soussigné(e) Salima Jonniaux, secrétaire technique désignée le 8 avril 2016 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale, faisant élection de domicile à l'hôtel communal de la Commune d'Anderlecht, agissant en qualité d'agent de la commune en vertu des articles 301 à 304 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, expose que :

Contexte de l'intervention

En date du 20/12/2016, je me suis rendu(e)

○ d'office

à :

Identification du bien concerné

Adresse : **Place de la Vaillance 14 A, 1070 Anderlecht**

Cadastré sous : 21001/A/757/L/2

Situation planologique : Zones d'équipement collectif ou de service public

Description légale du bien : Ensemble mixte comprenant une crèche, une école, une chapelle, un restaurant solidaire, des logements étudiants et des espaces inutilisés

Lequel bien est la propriété de :

L'ASBL Rafael, domicilié Place de la Vaillance 14A à 1070 Bruxelles;

Identification contrevenant(s)

L'infraction précitée est imputée à :

L'ASBL Rafael (Administrateur délégué : Charles MBU SATELA)

en sa qualité de Propriétaire

Rétroactes (Antécédents) :

- 1998 : un changement de destination de la clinique Sainte-Anne est constaté
- 26/03/2003 : note interne -> environ 150 personnes seraient hébergées
- 03/02/2004 : permis d'urbanisme « Changement de destination : hôpital à crèche, école et logements »

Constat :

Sur base de ce qui précède, j'ai décidé de me rendre sur les lieux en date du 20/12/2016.

Sur place, accompagnée de [REDACTED] nous avons procédé à l'inspection du bâtiment.

Sur les lieux, nous avons constaté :

- au sous-sol : le secrétariat de l'ASBL, un restaurant et une cuisine destinés aux nécessiteux (fermés depuis début décembre en raison de travaux), deux logements et un espace commun aux logements (cuisine/salon). Nous suspectons la présence d'autres logements que nous n'avons pas pu visiter. Deux autres niveaux sous-sol (-2 et -3), ne figurant pas sur les plans d'archives, ont été constaté. Ceux-ci comprenaient des caves ainsi qu'une salle de sport
- au rez-de-chaussée : un logement dans la partie avant du bâtiment, une cour menant à l'accès aux logements, six logements ainsi que la fermeture du couloir par la construction d'un mur et d'une porte donnant accès à un logement
- au 1er étage : huit logements
- au 2ème étage: onze logements
- au 3ème étage : neuf logements

De nombreux autres logements, que nous n'avons pas visiter, ont été remarqué à tous les étages ainsi que des espaces communs (salon/cuisine, salles de bain et WC) destinés aux locataires ne possédant pas de tels espaces dans leur logement.

Nous avons également constaté la présence d'un quatrième étage (ne figurant pas sur les plans d'archives) comprenant, d'après les informations de certains locataires, également des logements. Certains logements présentent des traces de moisissure et d'humidité (particulièrement les logements 3.5. et 3.8. - voir photos en annexe).

Le logement 3.4. possède un WC présent dans la chambre à coucher des parents avec pour unique séparation une douche (voir photo en annexe).

Les logements prévus par le dernier permis octroyés concernaient des kots étudiants, or ce n'est pas le cas dans la situation de fait.

Le stockage de 22 bouteille de gaz (voir photo en annexe), ce qui représente 572 litres de gaz, ont été constatées dans la cour intérieure du bâtiment. Un stockage excédentaire à 300 litres nécessite l'octroi d'un permis d'environnement de Classe 2, qui n'a jamais fait l'objet d'une demande de la part de l'ASBL Rafael.

Les photos des logements visités ainsi que des espaces publics sont consultables sur le reportage photos présenté en annexe. Les plans représentant la situation de fait (en annexe) permettent de visualiser les transformations effectuées par rapport à la situation légale du bâtiment.

Nous avons rencontré, lors de l'inspection, Madame Anne Idago (Administrateur/trésorier), qui nous a expliqué avoir repris le bâtiment il y a peu de temps et que l'ASBL espère récolter les fonds nécessaire à la remise en état du bâtiment. Nous avons d'ailleurs constaté que certains locaux faisaient l'objet de travaux le jour de notre passage.

Ordre verbal d'arrêt des travaux :

Néant

Mise sous scellés

Néant

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

La modification du nombre de logement de 22 autorisés par le permis octroyé le 03/02/2004 à 37 logements visités le 20/12/2016 et 128 logements supposés (voir liste des habitants) dans le bâtiment constitue une infraction à l'article 300 1° du CoBAT, faisant référence à l'article 98 12°. Cette infraction est postérieure au 03/02/2004, date du dernier permis d'urbanisme, et est à imputer au propriétaire (ASBL Rafael).

La modification de la destination de plusieurs locaux scolaires / crèche / espaces inutilisés* en logements après le 03/02/2004 constitue une infraction au sens de l'article 300 1°, réf. Article 98 5°.

Liste des locaux transformés en logements (**):

Etage	Locaux faisant l'objet d'un changement de destination
sous-sol	Espaces inutilisés
rez-de-chaussée	Espaces publiques + Ecole
1er étage	Ecole
2 ^{ème} étage	Espaces inutilisés
3ème étage	Salle de réunions
4ème étage combles)	Grenier

*le permis de 2004 indique des espaces « inutilisés ». Ne constituant pas une destination urbanistique, nous nous référons à la dernière destination connue – hôpital, donc équipement de soin – pour déterminer un changement de destination de par la création de logements

** voir également plans de fait en annexe pour une meilleure visualisation des surfaces concernées

Les infractions à l'article 300 3° sont signalées par la présence d'une croix:

Logement	<u>Art 3</u> (superficie minimale insuffisante)	<u>Art 7</u> (pas de salle de bain/douche dans le logement)	<u>Art 8</u> (pas de wc dans le logement)	<u>Art 13</u> (compteurs non individualisés par logements)
-1.1.	X (7m ²)	X	X	X
-1.2.	X (13m ²)	X	X	X
0.1.	X (salon de 16m ²)			X
0.2.			X	X
0.5.	X (10m ²)	X		X
0.6.	X (15,6 m ²)	X	X	X
0.7.	X (14 m ²)	X		X
1.1.	X (13 m ²)	X	X	X
1.2.	X 12 m ²)			X
1.3.	X (12 m ²)			X
1.4.	X (18 m ²)			X
1.5.	X (11 m ²)	X	X	X
1.6.	X (17 m ²)	X	X	X
1.8.	X (15 m ²)	X	X	X
2.4.		X	X	X
2.5		X		X
3.2.	X (12 m ²)	X		X
3.3.	X (12 m ²)	X		X

Sur base des constats sur place et des rétroactes exposés ci-avant, je peux conclure que les faits de la cause constituent une infraction aux dispositions de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du COBAT, ainsi qu'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 du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, modifié par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011.

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

DONT ACTE.

