

## Possibilités d'aménagement de logements étudiants dans une maison au regard du CWATUPE et du Code Wallon du Logement

### 1/ PREAMBULE

Dans le cadre de l'acquisition de différentes habitations unifamiliales à Namur, la question se pose de savoir si l'aménagement de logements étudiants dans ces immeubles devrait faire l'objet d'un permis d'urbanisme et, dans l'affirmative, à quelles conditions.

La présente note vise à répondre à cette interrogation.

### 2/ CWATUPE

#### 2.1. En droit

1. Aux termes de l'article 84, 6° du CWATUPE, un permis d'urbanisme est nécessaire lorsque l'on crée un logement dans un immeuble existant.

Pour l'application de cette disposition, il est essentiel de déterminer ce que l'on entend par la notion de « logement ». Plus particulièrement, il faut s'interroger sur la manière de déterminer le nombre de logements.

Dans un courrier du 13 janvier 2005, la Directrice générale de l'administration de l'aménagement du territoire a confirmé que, en l'absence de définition de la notion de logement dans le CWATUPE, celle-ci devait s'entendre dans son sens usuel, et non par référence à d'autres législations.

Dans ce courrier, elle conclut que les « kots » font bien partie de la notion de logement. Elle ne précise cependant aucun critère permettant de déterminer le nombre de logements.

Dans son sens usuel, il est évident qu'une maison unifamiliale est considérée comme un logement, quelle que soit le nombre de chambres qui la composent. Dans un immeuble à appartement, l'on va déterminer le nombre de logements en fonction des différentes « unités » qui composent l'immeuble. Dans son sens usuel, il nous semble que, pour pouvoir considérer qu'il y a une unité de logement, il faut une partie d'immeuble privative, comportant les installations nécessaires pour dormir, manger et se laver. Chaque partie d'immeuble comportant sa propre cuisine, une salle-de-bain, un séjour et une ou plusieurs chambres constitue donc un logement.

Il existe cependant des cas hybrides, les logements collectifs, dans lesquels tout ou partie des installations (chambres, séjour, cuisine, sanitaires,...) sont partagées. Généralement, ce genre de logement collectif entre plutôt dans la notion d'équipement d'intérêt collectif (résidence pour personne âgée, pensionnat, couvent,...) de sorte qu'il importe peu, pour l'application du CWATUPE, de savoir combien d'« unités » de logement il y a.

Face à ces définitions, la situation des kots peut prêter à confusion.

**2BUILD sprl** - [www.2build.be](http://www.2build.be) - Avenue Gevaert, 249A - 1332 Genval - Tel : 02/633.25.65 - Fax : 02/633.52.65 - TVA : BE 889045184  
**Francois BOON** - Avocat Honoraire - Maître de conférence aux Facultés Polytechniques de Mons - [fboon@2build.be](mailto:fboon@2build.be) - 0473/918.904  
**Estelle CHEVASSU** - Licenciée en Droit Immobilier et Master en Urbanisme - [echevassu@2build.be](mailto:echevassu@2build.be) - 0173/521.558  
**Nathalie BOTON** - Master en Droit et Master complémentaire en Urbanisme - [nboton@2build.be](mailto:nboton@2build.be) - 0479/872.870

Si, dans un immeuble, chaque logement d'étudiant comporte ses propres installations (chambre, cuisine, sanitaires, séjour), il ne fait pas de doute qu'il y a autant de logements que de chambres au sens du CWATUPE. Ce ne sont en fait rien d'autre que des appartements ou studios classiques, si ce n'est qu'ils sont loués à des étudiants.

Par contre, si plusieurs étudiants disposent chacun d'une chambre dans un immeuble, tout en partageant la cuisine, le séjour et les sanitaires, l'on peut à notre sens considérer qu'il n'y a qu'un logement. Il n'y a en effet pas de différence avec le cas d'une famille habitant une maison, dont chaque membre dispose de sa propre chambre tout en partageant les autres pièces.

Toutefois, les autorités pourraient considérer qu'il ne s'agit pas d'un logement « unifamilial », puisque ses différents habitants ne sont pas liés par un lien de parenté, mais d'un logement collectif. Elles pourraient alors considérer qu'il y a autant de logements que de chambres.

Cette interprétation ne nous paraît pas logique, dans la mesure où, selon que les locataires ont ou non des liens de parenté, le nombre de logements au sens du CWATUPE varierait.

Par conséquent, à notre sens, plusieurs chambres d'étudiants qui partagent les mêmes installations doivent être considérées comme un seul logement, indépendamment du nombre de chambres.

2. Comme les services d'urbanisme vous l'ont indiqué, le Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur prévoit ce qui suit pour le centre urbain

*« Division des maisons : pour rencontrer les objectifs fixés, la division horizontale ou verticale d'une maison unifamiliale peut néanmoins être envisagée pour autant :*

- qu'un logement familial (3 chambres ou plus) soit maintenu au rez et/ou au 1<sup>er</sup> étage*
- avec la jouissance du jardin ;*
- que les besoins en stationnement liés à cette division n'entraînent pas une pression excessive sur le stationnement dans le domaine public ;*

*A proximité des institutions d'enseignement supérieur, la création de nouveaux logements pour étudiants sera favorisée en tenant compte de leur bonne intégration dans le tissu bâti existant ».*

3. Par ailleurs, est également soumis à permis le fait de transformer une construction existante, sachant que, par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural (art. 84, 5°).

## **2.2. Application en l'espèce**

En l'espèce, l'immeuble dans lequel il est prévu d'aménager des chambres d'étudiants est une maison unifamiliale. Les plans du projet d'aménagement montrent que ces chambres partageraient les mêmes installations, à savoir les cuisines, le séjour, le hall, le jardin et les sanitaires.

Au regard de ce qui a été exposé ci-dessus, il nous semble donc qu'il n'y a pas de création de logement supplémentaire dans l'immeuble. Aucun permis d'urbanisme ne serait donc requis en l'espèce pour création de logement.

Par contre, compte tenu de la suppression du garage, il y a une modification de l'aspect architectural de l'immeuble. Un permis d'urbanisme sera donc requis à ce titre.

Notons que, même sans suppression de la porte de garage, un permis d'urbanisme sera requis si les travaux d'aménagement intérieurs touchent à la structure portante de l'immeuble.

Compte tenu de la configuration actuelle des plans, la question du nombre de logements sera inévitablement posée par les autorités si une demande de permis d'urbanisme est introduite. Comme indiqué ci-dessus, elles risquent alors de considérer qu'il y a création de 7 logements supplémentaires et que, conformément au Schéma de structure communal, un appartement 3 chambres doit être maintenant au rez-de-chaussée.

Si une demande de permis d'urbanisme est introduite en raison de la suppression du garage ou de travaux portant atteinte à la structure portante de l'immeuble, il serait par conséquent préférable d'indiquer dans la demande qu'il s'agit d'un logement unifamilial. Pour ce faire, les plans devraient montrer une configuration plus classique de l'intérieur, avec la cuisine et le séjour au rez-de-chaussée.

Des travaux d'aménagement intérieur différents de ceux indiqués sur les plans du permis d'urbanisme pourront de toute manière être effectués sans nouveau permis, pour autant qu'il ne soit pas porté à la structure portante ni à l'aspect architectural autorisé, et que le hall, la cuisine, le séjour et les sanitaires restent communs.

### 3/ CODE WALLON DU LOGEMENT

Aux termes de l'article 9 du Code Wallon du Logement (CWL) les permis de location sont applicables « *aux logements collectifs et aux petits logements individuels loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants* »<sup>1</sup>.

Cet élément n'est pas sans incidence au niveau de l'urbanisme, puisque l'article 10 du CWATUPE prévoit que l'une des conditions pour qu'un permis de location soit délivré est que le logement doit « *avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme* ». Si un permis de location est demandé, les autorités urbanistiques risquent d'être alertées et de remettre en cause le nombre de logements au sens du CWATUPE.

Pour déterminer si l'on entre dans le champ d'application de l'article 9 du CWL, il faut examiner les définitions données à l'article 1<sup>er</sup> :

« 3<sup>e</sup> logement : le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ;

4<sup>e</sup> logement individuel: le logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage;

5<sup>e</sup> petit logement individuel: le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>;

6<sup>e</sup> logement collectif: le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages;{...}

28<sup>e</sup> ménage: la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres

<sup>1</sup> Le permis de location ne s'applique par contre pas aux logements « *situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes* ».



*de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques<sup>2</sup>; ».*

Au regard de ces définitions, il nous semble que des chambres d'étudiant ne sont pas des « logements » au sens du CWL. En effet, l'art. 1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup> définit clairement le logement par rapport à la notion de ménage, laquelle ne vise que les résidences principales, puisque la définition au 28<sup>e</sup> renvoie à celle de la loi relative aux registres de la population.

Cependant, l'article 9 du CWL inclut expressément les logements pour étudiants dans le champ d'application du permis de location, mais seulement s'il s'agit de logements collectifs ou de petits logements individuels. Les « grands » logements individuels, mêmes s'il s'agit de logements étudiants, ne sont donc pas visés.

Le CWL utilise à nouveau la notion de ménage pour distinguer les logements collectifs des logements individuels. Or, cette notion telle que définie par le CWL ne concerne que les résidences principales... Les définitions données à l'article 1<sup>er</sup> du CWL ne permettent donc pas de savoir quand un logement étudiant est collectif ou individuel.

Si l'on enlève à la notion de ménage celle de résidence principale, l'on peut considérer qu'il s'agit de « *plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble* ».

L'on peut à notre sens en conclure que, lorsque plusieurs étudiants qui « vivent ensemble » dans une maison où toutes les pièces sont communes à l'exception des chambres elles-mêmes occupent un logement individuel et non un logement collectif. L'on est en effet alors exactement dans la même situation que celle d'une maison habitée par une famille.

Il s'agirait par contre d'un logement collectif si chaque logement était privatif (avec son propre séjour, sa propre cuisine ou sa propre salle de bain), seul le hall et l'une ou l'autre installation (cuisine ou sanitaire) étant partagés.

Dans notre cas d'espèce, compte tenu de ce qui a été exposé ci-dessus, la maison resterait en fait une maison « unifamiliale », toutes les installations autres que les chambres étant commune, de sorte qu'un permis de location n'est pas requis.

Afin d'éviter tout risque de responsabilité en cas d'incident, il serait néanmoins préférable que l'immeuble soit en conformité avec les règles prévues à l'article 10 du CWL, à savoir :

« 1° respecter des critères de salubrité spécifiques fixés par le Gouvernement, sur la base de l'article 3; 1°bis respecter l'obligation d'équipement en matière de détecteurs d'incendie;

2° respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie. Ceux-ci peuvent être, préalablement à leur adoption, soumis pour avis à l'administration ;

3° garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, notamment:

a) par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel;

b) par des boîtes aux lettres fermant à clé, à l'exception des logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

4° avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

<sup>2</sup> L'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 définit quant à lui le ménage comme suit : « Art. 3. La résidence principale est soit le lieu où vivent habituellement les membres d'un ménage composé de plusieurs personnes, unies ou non par des liens de parenté, soit le lieu où vit habituellement une personne isolée ».

#### 4/ CONCLUSION

Il ressort des éléments qui précèdent qu'un permis d'urbanisme n'est pas nécessaire pour aménager des chambres d'étudiants dans une maison unifamiliale, pour autant que toutes les pièces autres que les chambres (hall, jardin, cuisine, séjour, sanitaires,...) restent communes.

Par contre, un permis d'urbanisme est nécessaire pour la suppression de la porte de garage et tous les travaux portant atteinte à la structure portante de l'immeuble.

Afin de ne pas risquer de débat avec les autorités quant à cette interprétation, il faudra veiller à ce que les plans de la demande de permis d'urbanisme montrent une maison unifamiliale classique. Pour autant que l'on ne touche plus à la structure portante et à l'aspect architectural autorisé, l'aménagement intérieur pourra ultérieurement être modifié sans permis.

Il faudra également être attentif à ce que le caractère « unifamilial » de la maison transparaisse vers l'extérieur (une seule sonnette, une seule boîte aux lettres,...).

De même, il nous semble qu'un permis de location n'est pas requis en l'espèce, mais il est de toute façon préférable d'être conforme aux règles du CWL.

En termes de risques, la Ville de Namur pourrait dresser un procès-verbal si elle constate que plusieurs logements étudiants ont été aménagés dans l'immeuble. Cette hypothèse reste cependant très peu probable si l'on s'inscrit dans le cadre ci-dessus décrit, à savoir que le logement ait toutes les caractéristiques d'un logement unifamilial (pièces communes, une boîte aux lettres, une sonnette,...).

La position adoptée pourrait alors être défendue devant un juge, sachant que, dans le pire des cas, celui-ci pourrait condamner le propriétaire à réaménager une maison unifamiliale dans l'immeuble ou à demander un permis d'urbanisme (lequel devrait alors respecter les impositions du Schéma de