

Table des matières

Préface	1
Introduction	3
Exposé préalable : notion de colocation	5
TITRE I. La colocation au regard du permis d’urbanisme et du permis de location	9
Section 1. L’exigence de permis d’urbanisme	10
§ 1. La modification de la destination urbanistique (en ce compris les changements d’utilisation)	10
A. Bases légales	10
B. La colocation en tant que changement d’utilisation en droit bruxellois	12
C. La jurisprudence (constante) du Conseil d’État sur les modifications de destination, relativement à des situations nées sous CWATUP	13
§ 2. La création de logement	20
A. Bases légales	20
B. La notion de logement (retour en arrière vers le CWATUP)	22
C. La définition du « nouveau logement » dans le CoDT (article D.IV.4, alinéa 2) et son implication pour la colocation	29
D. La notion de logement dans la réglementation urbanistique bruxelloise	34
§ 3. Le cas particulier (et complexe) de la colocation	35
§ 4. L’incidence de la nature objective de la police de l’urbanisme et de l’aménagement du territoire sur la colocation	41
§ 5. L’appréciation (discrétionnaire) des autorités en première instance et sur recours administratif	46
§ 6. Comment la colocation pourrait-elle être soumise à permis d’urbanisme ?	51
Section 2. L’exigence de permis de location en Région wallonne	53
§ 1. Les principes (phares) d’indépendance et de cumul des polices de l’urbanisme et du logement	53
A. Généralités	53
B. L’arrêt du Conseil d’État du 21 juin 2018 (n° 241.879)	56
ANTHEMIS	89

§ 2. Le champ d'application du permis de location	59
A. Bases légales (articles 9 et 10 du CWLHD)	59
B. Les principales notions usitées	59
C. La mise en colocation d'un bien requiert-elle un permis de location ?	61
D. Des précisions jurisprudentielles ou une réforme législative sont souhaitables	68
TITRE II. Les contraintes que doivent rencontrer les immeubles mis en colocation	69
Section 1. Les normes de salubrité	70
Section 2. Les normes d'habitabilité en Région de Bruxelles-Capitale	72
Section 3. Les prescriptions en matière de sécurité incendie	75
§ 1. Le contrôle opéré par les zones de secours	75
§ 2. La colocation est-elle dispensée de l'avis du SIAMU (Région de Bruxelles-Capitale) ?	77
Conclusion	81
Bibliographie	83
§ 1. Législation	83
§ 2. Jurisprudence	85
§ 3. Doctrine	86
§ 4. Autres	87