

Création de logement et de kot dans une construction existante

L'article D.IV.4. du CoDT dispose que :

« Sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, les actes et travaux suivants : (...)

6° créer un nouveau logement dans une construction existante ;

7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot, pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants : (...)

a) l'impact sur l'espace environnant ;

b) la fonction principale du bâtiment ; (...)

Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.

La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis. »

En exécution du point 7°, l'article R.IV.4-1 porte que : « Sans préjudice de l'article D.IV.4, alinéa 3, l'utilisation en tant que chambre d'étudiant occupée à titre de kot, d'une ou plusieurs pièces existantes est une modification de destination de tout ou partie d'un bien ».

Le Gouvernement n'a pas contre rien prévu pour exécuter l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 7° en ce qui concerne les hébergements touristiques : dès lors, dans l'état actuel de la législation, la création dans une construction existante d'un hébergement touristique n'est pas soumise à permis. Un hébergement touristique n'est pas un logement au sens du D.IV.4 du CoDT puisque par définition il accueille les touristes de manière temporaire, ce qui ne correspond pas à *occupé à titre de résidence habituelle ou de kot*.

La justification de l'amendement ¹modifiant ou complétant les points 6° et 7° de l'article D.IV.4 est la suivante :

« Par ailleurs, la notion de création de logement donne lieu à des interprétations diverses qu'il est judicieux de baliser : sont visés tous les logements qui comportent l'ensemble des fonctions de base (unifamilial, appartement, studio, kot, résidence-service, logement collectif c'est-à-dire dont certaines fonctions de base sont partagées, etc.); la création d'un hébergement touristique, ou la création d'une nouvelle chambre occupée à titre de kot sont visées en tant que changement de destination dans le point 7°, à l'exception de la création d'un seul kot chez l'habitant .

Ainsi, à titre d'exemples, ne nécessiteront pas de permis au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 6° et 7° :

¹ 307 (2015-2016) — N° 342

1. l'aménagement d'une chambre existante ou la création d'une nouvelle chambre dans le cadre des logements-kangourous ou de l'accueil d'un parent;
2. l'utilisation en colocation d'un logement unifamilial existant ou d'un appartement pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un kot;
3. l'aménagement d'un conteneur en logement car ce n'est pas une construction;
4. la création d'une nouvelle chambre/appartement dans un hébergement touristique car elle n'est pas occupée à titre de résidence habituelle;
5. la yourte, tente, caravane, etc..., car ce ne sont pas des constructions.

Par contre, nécessiteront un permis d'urbanisme au sens du même article :

1. dans le cadre des logements-kangourous, la création d'un nouvel ensemble indépendant avec toutes les fonctions de base;
2. la création ou l'utilisation de deux chambres à titre de kots;
3. l'adjonction d'un nouveau kot (chambre) dans un kot d'étudiants;
4. l'utilisation d'un logement unifamilial ou d'un appartement en kots;
5. la création dans un bâtiment existant d'une communauté monastique, d'un institut psychiatrique, d'une résidence-services, et cetera...(…)

Notons que le placement d'un conteneur est soumis à permis en tant qu'installation fixe.

La notion de création de logement est basée uniquement sur des critères urbanistiques et sert exclusivement à déterminer s'il est nécessaire de solliciter un permis d'urbanisme, indépendamment de toute autre législation. »

Soulignons tout d'abord que l'article vise la création d'un logement, d'une chambre occupée à titre de kot (ou pour mémoire d'un hébergement touristique) dans une construction existante :

→ si le logement est installé dans un élément qui est existant, c'est-à-dire légalement autorisé, soit par permis, soit par non nécessité de permis, mais qui ne peut être qualifié de construction, un conteneur déposé au sol par exemple, qui est une installation fixe au sens du D.IV.4, 1°, ou une péniche, il ne faut pas de permis au titre de création de logement



conteneur



péniche

→ si la construction n'existe pas, c'est-à-dire qu'elle n'est pas légalement autorisée, soit par permis, soit par non nécessité de permis, ou qu'elle n'est pas construite, sa réalisation peut être soumise à permis sur la base d'un autre point du D.IV.4 (D.IV.4, 1° construction d'une maison par exemple).



conteneurs

maison construite à base de

Si la création d'un logement ou d'une chambre occupée à titre de kot dans une construction existante ne nécessite pas de permis en application des points 6° et 7° de l'article D.IV.4, des actes et travaux réalisés pour cette création pourraient nécessiter un permis en application d'un autre point de l'article D.IV.4.

La colocation n'est pas considérée en soi comme la création d'un logement, et tous les kots nécessitent un permis, excepté la création d'une chambre, et une seule, chez l'habitant.

Pour qu'il y ait création de logement, il faut créer, avec ou sans travaux, un nouvel ensemble :

- composé d'une ou de plusieurs pièces,
- qui répond au minimum aux fonctions de base de l'habitat, à savoir qu'il accueille : cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre,
- qui est occupé à titre de résidence habituelle ou de kot,
- qui est réservé, en tout ou en partie, à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.



maison unifamiliale existante

→ une maison unifamiliale existante est donnée en colocation à de jeunes travailleurs : il ne faut pas de permis car c'est un logement qui reste un logement au sens du D.IV.4 : *réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial*

→ la même maison unifamiliale est louée comme kots à des étudiants : il faut un permis au titre de *création dans une construction existante de plusieurs chambres occupées à titre de kot* (D.IV.4, 7°) et ce quelle que soit la forme juridique du bail ou des baux entre le bailleur et les, ou chaque, étudiant(s).

→ dans cette même maison unifamiliale, occupée par une famille ou une personne seule qui y habite, une chambre est louée comme kot : il ne faut pas de permis car « *La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis* ».

→ dans la même maison unifamiliale, occupée par une famille ou une personne seule qui y habite, le grenier est transformé en une chambre et salle de bain pour accueillir la mère âgée qui va y résider : il ne faut pas de permis car il n'y a pas création d'un nouveau logement comprenant toutes les fonctions de base (pour autant bien sûr qu'il ne faille pas un permis pour un autre motif).

→ dans la même maison unifamiliale, occupée par une famille ou une personne seule qui y habite, le grenier est transformé en logement au sens du CoDT, c'est-à-dire que le grenier est aménagé par l'installation d' *un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre*, pour accueillir la mère âgée qui va y résider : il faut un permis car il y a création d'un nouveau logement comprenant toutes les fonctions de base, *occupé à titre de résidence habituelle*.

→ dans la même maison unifamiliale, occupée par une famille ou une personne seule qui y habite, le grenier est transformé en logement au sens du CoDT, pour accueillir un étudiant qui kote, c'est-à-dire que le grenier est aménagé par l'installation d' *un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre* : il faut un permis car il y a création d'un nouveau logement comprenant toutes les fonctions de base, *occupé à titre de kot*.

Comme indiqué dans la justification de l'amendement, la définition du CoDT est indépendante des autres législations, et donc du Code du logement et de la notion de logement collectif au sens de ce code : « *le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage* ».

Prenons l'exemple d'un logement collectif (pas des kots) au sens du Code du logement, constitué de la façon suivante : pour 6 ménages, il est prévu 6 « chambres à usage privatif et exclusif avec coin cuisine », et il y a en commun 1 salle de bain, 2 salles de douche et 3 WC.

→ la création de cet ensemble dans une ancienne grange nécessite un permis d'urbanisme car cela correspond à *créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.*

→ l'ajout d'une 7ème «chambre à usage privatif et exclusif avec coin cuisine », sans SDB ni WC supplémentaire dans cet ensemble déjà existant ne nécessite pas de permis d'urbanisme puisqu'il n'y a pas création d'un logement supplémentaire, c'est un logement qui reste un logement au sens du D.IV.4 (pour autant bien sûr qu'il ne faille pas un permis pour un autre motif).

→ la création de cet ensemble dans une habitation unifamiliale existante et en remplacement de celle-ci ne nécessite pas de permis car c'est un logement qui reste un logement au sens du D.IV.4.

→ la création de cet ensemble dans une partie d'une vaste habitation unifamiliale existante, dont l'autre partie est transformée en studio, nécessite un permis car le bâtiment comprendra 2 logements au sens du D.IV.4 : le logement collectif et le studio.

Prenons l'exemple du même programme, mais l'affectation est un kot communautaire :

→ la création de cet ensemble dans une ancienne grange nécessite un permis d'urbanisme car cela correspond à *créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.*

→ l'ajout d'une 7ème « chambre à usage privatif et exclusif avec coin cuisine », sans SDB ni WC supplémentaire dans cet ensemble déjà existant nécessite un permis d'urbanisme au titre de *création dans une construction existante d'une chambre occupée à titre de kot* (D.IV.4, 7°) et l'exonération « *La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis* » ne joue pas, car l'on ne peut considérer être chez l'habitant. Le fait que la chambre comprenne un coin cuisine ne lui retire pas sa qualification de chambre : le seul critère à prendre en considération, c'est vérifier si ce n'est pas un kot/logement qui comporte toutes les fonctions de base au sens du D.IV.4, 6°.



L'installation dans un ancien hôtel d'une résidence-services nécessite un permis car il y a création d'un ou de plusieurs logements au sens du D.IV.4 dans un hébergement touristique (un hôtel).



L'installation dans une grange existante par exemple, de logements pour des travailleurs saisonniers ne nécessite pas de permis car les logements ne seront pas occupés à titre de résidence habituelle ou de kot (pour autant bien sûr qu'il ne faille pas un permis pour un autre motif).

Suppression de logement dans une construction existante

Le CoDT ne soumet pas à permis la suppression d'un logement dans une construction existante (pour autant bien sûr qu'il ne faille pas un permis pour un autre motif).