

## Profession libérale ou entreprise de service intellectuel ?

**PROFESSION LIBÉRALE :** *activité professionnelle indépendante de prestation de services ou de fourniture de biens qui ne constitue pas un acte de commerce ni une activité artisanale, industrielle ou agricole. Par exemple: avocat, médecin, vétérinaire, notaire, etc.*

**ENTREPRISE DE SERVICE INTELLECTUEL :** *activité professionnelle de prestation du type agents immobiliers, géomètres-experts, comptables et fiscalistes agréés, experts-comptables et conseillers fiscaux, réviseurs d'entreprises, psychologues, architectes et emplois dans le domaine de la gestion intégrale de la qualité.*

### Quelles règles doit-on respecter ?

Installer son activité professionnelle, en tant que **profession libérale** ou **entreprise de service intellectuel**, est autorisable :

- > dans un logement (maison unifamiliale ou appartement), à condition :
  - de ne pas dépasser 45 % de la surface du logement ;
  - **et** de constituer une fonction accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ou d'un des administrateurs/associés de l'entreprise.
- > dans un immeuble à appartements, à condition :
  - de ne pas dépasser 15 % de la surface de l'immeuble ;
  - **et** d'être localisée par priorité au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage.

### **EXEMPLE**

M. Renard désire installer son cabinet d'assurances :

- > 1<sup>er</sup> cas: dans son habitation de 200m<sup>2</sup>. C'est possible à condition que ses locaux professionnels ne dépassent pas 90 m<sup>2</sup> (c'est-à-dire 45 % de 200 m<sup>2</sup>) ;
- > 2<sup>ème</sup> cas : au premier étage d'un immeuble à appartements de 1.000 m<sup>2</sup>. C'est possible à condition que ses locaux professionnels ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> (c'est-à-dire 15 % de 1.000 m<sup>2</sup>).

Par contre, une extension future de ses locaux professionnels serait impossible, parce qu'il n'y aurait plus assez de surface de logement dans la résidence.



### Faut-il un permis d'urbanisme ?

**OUI**, mais il existe des dispenses dont les conditions principales sont :

- > activité professionnelle accessoire à la résidence principale de la personne, de l'administrateur ou de l'associé exerçant cette activité (inférieures à 75 m<sup>2</sup>) ;
- > **et** pour une superficie d'activité professionnelle inférieure à 75 m<sup>2</sup>.

### Faut-il un architecte ?

**NON**, sauf si le changement est accompagné de travaux portant atteinte à la stabilité ou à la structure portante du bâtiment.

### Quelles sont les conséquences de l'installation irrégulière d'une activité professionnelle dans un logement ?

Installer son activité professionnelle dans un immeuble de logement sans permis, alors que celui-ci est requis, ou sans respecter les conditions de surface autorisée constitue une infraction urbanistique.

La Commune et la Région sont habilitées à dresser un procès-verbal d'infraction avec pour conséquence des sanctions pénales ou des amendes administratives.

La Commune, ou éventuellement la Région, invite le contrevenant à régulariser la situation, soit par une remise en état des lieux, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme.



# Installer son activité professionnelle dans un immeuble de logement

## Installer son activité professionnelle dans un immeuble de logement

Créer une activité professionnelle dans un local d'habitation, installer un cabinet médical à son domicile ou encore ouvrir un bureau d'assurances dans un immeuble de logement, est possible... à condition de respecter certaines règles...

**LES FEUILLETS DE L'URBANISME** sont des dépliants indicatifs qui ont pour but de diffuser une information de base sur la matière de l'urbanisme. Pour une information plus complète sur la situation de votre bien ou votre projet d'aménagement, il est vivement conseillé de vous renseigner auprès des services compétents.

## Où se renseigner ?

- ☛ Toutes informations utiles relatives à l'urbanisme peuvent être consultées sur le site web [www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)
- ☛ Le Service Urbanisme de votre **Commune** vous renseigne sur les règles en vigueur. Vous pouvez également vous informer auprès de la Direction Urbanisme du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**.

**MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
 ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT - AATL  
 Direction de l'Urbanisme  
 CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1  
 1035 Bruxelles  
 tél. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23  
[www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)  
[www.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be)  
[aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be)

Ed. resp.: Philippe Thiéry, CCN, rue du Progrès 80/1, 1035 Bruxelles



*En Région bruxelloise, vivre sa vie, c'est aussi vivre sa Ville. Ensemble, améliorons notre qualité de vie, notre qualité de Ville.*

*Le Secrétaire d'Etat  
 à la Région de Bruxelles-Capitale  
 chargé de l'Urbanisme*



**MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
 Administration de l'Aménagement du Territoire  
 et du Logement - Direction de l'Urbanisme