

- Mod. de l'acte de vente dep. sous le r. de form. 48-T-02/07/2009-4234
- Mod. de l'acte de base " " " " 48-T-07/04/2008-3002

(2)

26/5

KBC

0093419

27.05.2010

Juan Murlon Beernaert, Notaire
Soc. Civ. SPRLU
Numéro d'entreprise : 0898.704.802.

Droit de 50 €
payé sur
déclaration par
le notaire Juan
Murlon
Beernaert

ACTE DE BASE.
ACP De Mot, 20-22

Ayant son siège social à 1040 Etterbeek, avenue Jean André De Mot,
20/22

L'AN DEUX MIL DIX.
Le vingt-six mai,
Par devant, Nous Maître Juan MOURLON BEERNAERT, notaire de
résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

1. La société anonyme INCORPORE, ayant son siège social à 1040
Etterbeek, rue Jean André De Mot, numéros 20/22.
Inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro
0455.117.268 et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro
455.117.268.

Constituée sous la dénomination de CREDO EUROPEAN LAW
AREA, suivant acte reçu par le notaire Philippe Boute, à Bruxelles, le vingt-
huit avril mil neuf cent nonante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge
du vingt mai suivant, sous le numéro 950520-272.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et en dernier lieu,
suivant acte reçu par le notaire Juan Murlon Beernaert, soussigné, le deux
avril deux mil trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du quinze du
même mois, sous le numéro 03043319.

Ici représentée par son administrateur-délégué, conformément à
l'article dix-sept des statuts : Madame Anita Yannike BERGLING, ci-après
nommée, demeurant à 1040 Etterbeek, rue Jean André De Mot, 20/22.

Nommée à cette fonction par décision de l'assemblée générale en
date du dix-huit janvier deux mil six, publiée aux annexes du Moniteur Belge
du huit juin suivant, sous le numéro 0093445.

2. Madame BERGLING Anita Yannike, née à Brännkyrka (Suède), le
vingt-cinq octobre mil neuf cent cinquante-six, numéro national 561025 450
46, demeurant et domiciliée à 1040 Etterbeek, rue Jean André De Mot,
20/22.

Lesquelles comparantes, présente et représentée comme dit est, nous
ont requis d'acter ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE.

Les comparants sont propriétaires des biens suivants :

COMMUNE D'ETTERBEEK (première division).

Dans une maison d'habitation à deux étages, avec jardin sur et avec
terrain sise rue Jean André De Mot, numéros 20/22, où ledit terrain présente,
d'après titre, une façade de douze mètres quarante centimètres, cadastrée
d'après titre et extrait récent, section A numéro 427/Y/2, pour une superficie
de deux ares vingt-cinq centiares :

527-31



OK

[Signature]

1. La société anonyme INCORPORE, comparante sub 1 :

- AU SOUS-SOL :

- La cave à vins dénommée A0, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux/millièmes (2/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

- La cave à vins dénommée A1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux/millièmes (2/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

- La cave à vins dénommée B1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux/millièmes (2/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

- La cave dénommée A1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte, une douche, un water-closet, un lavabo et un chauffe-eau.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/millièmes (24/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

- La petite cave dénommée B1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-sept/millièmes (27/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

- AU PREMIER ETAGE :

- L'appartement dénommé A1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une salle de bains avec un water-closet, une petite chambre en façade avant, un séjour avec un coin cuisine, une grande chambre en façade arrière avec une bibliothèque anglaise, une cuisine avec accès à la terrasse, la terrasse et un grenier avec deux escaliers escamotables.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent dix-neuf/millièmes (219/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

- L'appartement dénommé B1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un local, une salle de douche avec water-closet et un séjour avec un coin cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :
nonante/millièmes (90/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

- AU DEUXIEME ETAGE :

- L'appartement dénommé C2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec accès à la terrasse, la terrasse, une salle de bains avec un water-closet, un dressing, un séjour, une cuisine et une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent vingt-six/millièmes (226/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

2. Madame BERGLING Anita, comparante sub 2 :

- AU REZ-DE-CHAUSSEE :

- l'appartement dénommé A0, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un vestiaire, une salle à manger, un séjour, un bureau (actuellement une seule pièce), une chambre (à construire) avec accès au jardin, un hall de nuit, un water-closet, une salle de douche, une cuisine avec accès au jardin et une buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent trente-sept/millièmes (337/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin.

Il est ici précisé que le propriétaire de cet appartement prendra à sa charge les frais d'entretien du jardin et devra en jouir en bon père de famille.

Revenu cadastral non indexé : 600,00 euros.

- AU SOUS-SOL :

- La cave dénommée A0, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte et un chauffe-eau.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes (5/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

Revenu cadastral non indexé : 0 euro.

- La cave à vins dénommée A2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux/millièmes (2/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

Revenu cadastral non indexé : 0 euro.

- La grande cave dénommée B1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

soixante-quatre/millièmes (64/1.000èmes) dans les parties



communes, y compris le terrain.

ORIGINE DE PROPRIETE.

1. La société INCORPORE, comparante sub 1, est propriétaire des biens prédécrits pour avoir acquis l'immeuble de Madame Anita BERGLING, prénommée (dans certains actes, dénommée KJELLBERG), aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Louis Brohée, à Bruxelles, le premier décembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-et-un du même mois, volume 7704, numéro 11.

Madame BERGLING, prénommée, en était propriétaire pour l'avoir acquis de 1) Madame Blanche Madeleine NEBEL, veuve de Monsieur Paul VAN LINT, à Woluwé-Saint-Pierre, et 2) Monsieur Jean Max VAN LINT, à Woluwé-Saint-Pierre, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Louis Brohée, prénommé, le vingt-cinq octobre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-et-un décembre suivant, volume 7570, numéro 12.

Originellement, le bien prédécrit appartenait à la société d'acquêts ayant existé entre Monsieur Paul VAN LINT et son épouse Madame Blanche NEBEL, prénommés, savoir :

- les constructions, pour les avoir fait ériger à leurs frais ;
- le terrain, pour l'avoir acquis de la société coopérative LES GARAGES PRIVÉS, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Richir, à Bruxelles, le quinze avril mil neuf cent vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente-et-un mai suivant, volume 1285, numéro 20.

Monsieur Paul VAN LINT, prénommé, est décédé le vingt-six février mil neuf cent septante-quatre, laissant comme seul héritier légal et réservataire, son fils unique Monsieur Jean VAN LINT, prénommé, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante Madame Blanche NEBEL, prénommée.

→ Aux termes d'un acte reçu par le notaire Juan Murlon Beernaert, soussigné, le seize avril deux mil huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 48-T-21/04/2008-3083, la société INCORPORE, précitée, a placé l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

2. Madame BERGLING Anita, comparante sub 2, est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis de la société INCORPORE, précitée, aux termes d'un acte reçu par le notaire Juan Murlon Beernaert, soussigné, le premier juillet deux mil neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 48-T-02/07/2009-04231.

→ Pour le surplus de l'origine, il est fait référence à ce qui est indiqué ci-dessus.

Cet exposé fait, les comparantes conviennent ce qui suit :

1. Il est ici précisé que le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Etterbeek a délivré en date du dix-huit février deux mil dix le permis d'urbanisme (référence : RB 3201/08/5-10/1836) autorisant la création d'un quatrième logement au premier étage. Dans l'acte de base, il y a donc lieu de tenir compte de la description comprenant quatre logements.

2. Une erreur matérielle a été commise dans l'acte d'acquisition du

premier juillet deux mil neuf, enregistré au deuxième bureau de l'Enregistrement de Jette, le quinze juillet deux mil neuf, volume 13, folio 26, case 2, et transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 48-T-02/07/2009-04231.

Il y avait lieu de lire la cave à vins dénommée A0 en lieu et place de la cave à vins dénommée A2.

3. La description de l'acte de base du seize avril deux mil huit dont question dans l'origine de propriété, est à modifier pour les biens suivants par la description suivante :

- AU SOUS-SOL :

- La cave dénommée A1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte, une douche, un water-closet, un lavabo, un chauffe-eau, une machine à laver et un séchoir.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/millièmes (24/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

- AU REZ-DE-CHAUSSEE :

- l'appartement dénommé A0, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un dressing, une salle à manger, un séjour, un bureau, une chambre (en construction) avec accès au jardin, un hall de nuit, un water-closet, une salle de douche, une cuisine avec accès au jardin et une buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent trente-sept/millièmes (337/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin.

Il est ici précisé que le propriétaire de cet appartement prendra à sa charge les frais d'entretien du jardin et devra en jouir en bon père de famille.

- AU PREMIER ETAGE :

- L'appartement dénommé A1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une salle de bains avec un water-closet, une petite chambre en façade avant, un séjour en façade avant, une grande chambre en façade arrière avec une bibliothèque anglaise, une cuisine avec accès à la terrasse, la terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent dix-neuf/millièmes (219/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

- L'appartement dénommé B1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un living avec cuisine, une salle de douche avec water-closet (à aménager et/ou construire sur l'espace de quatorze mètres carrés situé dans le prolongement) et un local buanderie avec sa porte en dessous de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage.



b) en copropriété et indivision forcée :

nonante/millièmes (90/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

4. Elles décident de privatiser le local chaudière et boîtier Belgacom situé au sous-sol et de le rattacher à l'appartement A0 situé au rez-de-chaussée sans modification des quotités dans les parties communes.

5. Elles décident de modifier les parties communes et privées suivantes et de remplacer la dénomination de l'appartement du deuxième étage « A2 » par « C2 ».

- AU PREMIER ETAGE :

- des parties communes, étant :

- le palier ;

- l'escalier avec sa cage.

- AU DEUXIEME ETAGE :

- des parties communes, étant :

- l'escalier avec sa cage ;

- le palier.

- **L'appartement dénommé A2**, (anciennement dénommé C2 dans l'acte de base), comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Un hall d'entrée avec accès à la terrasse, une terrasse, une salle de bains avec un water-closet, un dressing, un séjour, une cuisine, une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent vingt-six/millièmes (226/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

- De privatiser, dans ces parties communes, l'escalier avec sa cage à partir de la porte à installer entre le premier et le deuxième étages ainsi que le palier du deuxième étage, pour les rattacher à l'appartement C2 prédécrit.

- Et de modifier, en conséquence, la description des parties privées et communes dont question ci-avant, conformément au plan qui restera ci-annexé, comme suit :

- AU PREMIER ETAGE :

- des parties communes, étant :

- le palier ;

- l'escalier avec sa cage, jusqu'à la porte (à installer) entre le premier et le deuxième étages.

- AU DEUXIEME ETAGE :

- des parties privées, étant :

- **L'appartement dénommé A2** (dénommé dans l'acte de base C2), comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

L'escalier avec sa cage, le palier, un hall d'entrée avec accès à la terrasse, une terrasse, une salle de bains avec un water-closet, un dressing, un séjour, une cuisine, une chambre et trois greniers avec deux escaliers escamotables.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent vingt-six/millièmes (226/1.000èmes) dans les parties

communes, y compris le terrain.

6. Elles décident, suite aux opérations dont question ci-avant, de modifier les quotités dans les parties communes attachées à chaque appartement qui seront dorénavant établies de la manière suivante :

- appartement dénommé A0 : trois cent vingt-six/millièmes (326/1.000èmes) ;
- appartement dénommé A1 : deux cent treize/millièmes (213/1.000èmes) ;
- appartement dénommé B1 : quatre-vingt-cinq/millièmes (85/1.000èmes) ;
- appartement dénommé A2 : deux cent quarante-huit/millièmes (248/1.000èmes).

7. Il est ici précisé que les quatre caves à vins A0, A1, A2 et B1 sont chacune composée de trois petites caves.

8. Elles décident de rattacher les différentes caves aux différents appartements et de leur attribuer les quotités dans les parties communes y afférentes, de la manière suivante :

- La cave à vins A0, la cave A0 et la grande cave B1 sont rattachées à l'appartement A0 ;
- La cave à vins A1 et la cave A1 sont rattachées à l'appartement A1 ;
- La cave à vins B1 et la petite cave B1 sont rattachées à l'appartement B1 ;
- La cave à vins A2 est rattachée à l'appartement A2.

De sorte qu'après tous ces changements et modifications, la description des biens communs et privés composant l'immeuble sis à 1040 Etterbeek, rue Jean André De Mot, 20/22, s'établit comme suit :

NOUVELLE DESCRIPTION :

- AU SOUS-SOL :

- des parties communes, étant :
- les escaliers avec leur cage ;
- les couloirs ;
- le dégagement ;
- le local compteurs gaz et électricité ;
- le local compteurs eau avec un water-closet.

- des parties privatives, étant :

- **Le local chaudière et boîtier Belgacom**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Ce local est directement rattaché à l'appartement A0, sans quotité dans les parties communes. ✓

- **La cave à vins dénommée A0**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite composée de trois petites caves, avec les portes.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cette cave est directement rattachée à l'appartement A0, sans quotité



dans les parties communes.

- **La cave à vins dénommée A1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite composée de trois petites caves, avec les portes.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cette cave est directement rattachée à l'appartement A1, sans quotité dans les parties communes.

- **La cave à vins dénommée A2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite composée de trois petites caves, avec les portes.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cette cave est directement rattachée à l'appartement A2, sans quotité dans les parties communes.

- **La cave à vins dénommée B1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite composée de trois petites caves, avec les portes.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cette cave est directement rattachée à l'appartement B1, sans quotité dans les parties communes.

(B1)

- **La cave dénommée A0**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte et un chauffe-eau.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cette cave est directement rattachée à l'appartement A0, sans quotité dans les parties communes.

- **La cave dénommée A1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte, une douche, un water-closet, un lavabo et un chauffe-eau.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cette cave est directement rattachée à l'appartement A1, sans quotité dans les parties communes.

- **La grande cave dénommée B1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cette cave est directement rattachée à l'appartement A0, sans quotité dans les parties communes.

- **La petite cave dénommée B1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cette cave est directement rattachée à l'appartement B1, sans quotité dans les parties communes.

- AU REZ-DE-CHAUSSEE :

- des parties communes, étant :
- le hall d'entrée ;
- les escaliers avec leur cage.

- des parties privatives, étant :

- **L'appartement dénommé A0**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un dressing, une salle à manger, un séjour, un bureau, une chambre (en construction) avec accès au jardin, un hall de nuit, un water-closet, une salle de douche, une cuisine avec accès au jardin et une buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent nonante-sept/millièmes (397/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin.

Il est ici précisé que le propriétaire de cet appartement prendra à sa charge les frais d'entretien du jardin et devra en jouir en bon père de famille.

- AU PREMIER ETAGE :

- des parties communes, étant :

- le palier ;
- l'escalier avec sa cage, jusqu'à la porte (à installer) entre le premier et le deuxième étages.

- des parties privatives, étant :

- **L'appartement dénommé A1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une salle de bains avec un water-closet, une petite chambre en façade avant, un séjour en façade avant, une grande chambre en façade arrière avec une bibliothèque anglaise, une cuisine avec accès à la terrasse, la terrasse (laquelle reste à construire).

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent trente-neuf/millièmes (239/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

- **L'appartement dénommé B1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un living avec cuisine, une salle de douche avec water-closet (à aménager et/ou construire sur l'espace de quatorze mètres carrés situé dans le prolongement) et un local buanderie avec sa porte en dessous de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent quatorze/millièmes (114/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.



AU DEUXIEME ETAGE :

- des parties privatives, étant :

- **L'appartement dénommé A2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'escalier avec sa cage, le palier, un hall d'entrée avec accès à la terrasse, la terrasse, une salle de bains avec un water-closet, un dressing, un séjour, une cuisine, une chambre et trois greniers avec deux escaliers escamotables.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinquante/millièmes (250/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte seront payés et supportés comme de droit. Ceux-ci ont été réglés en un virement du compte numéro 731-0032139-07 sur le compte numéro 068-2406602-59 du notaire Juan Murlon Beernaert, soussigné.

0 DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

✓ CERTIFICATS.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

ELECTION DE DOMICILE.

✓ Pour l'exécution des présentes, les comparantes déclarent élire domicile en leur domicile et siège social respectif susindiqué.

DECLARATIONS FINALES.

Chaque comparante déclare :

- qu'elle autorise la mention de son numéro national;
- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant ;
- qu'elle n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- et, d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.
(pour la personne morale)
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour;
- et, d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, 50, avenue des Arts.

Après lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, les comparantes, présente et représentée comme dit est, déclarent en avoir reçu communication au moins cinq jours ouvrables auparavant et en bien comprendre la teneur, a signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures).

Annexes.

Enregistré 5 rôle(s) / renvoi(s) au 2^{ème} bureau
de l'Enregistrement de Jette, le 27 mai 2010
fol. 45 case 18 vol. 17 Reçu: vingt cinq
euro(s) 25,00 €)
L'inspecteur (signé) p.r.



RB 3201/08/5 - 10/1836

DECISION

CONCERNE : Recours introduit par la s.a. INCORPORE, représentée par Madame Yannike BERGLING, contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek de refuser le permis d'urbanisme tendant à étendre l'immeuble en vue de créer un 4^{ème} logement au 1^{er} étage, à remplacer la toiture en pente de l'annexe arrière du rez-de-chaussée par une toiture plate en vue d'aménager une terrasse et à recouvrir d'un bardage en ardoise le mur mitoyen de droite, rue De Mot 22

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, en abrégé CoBAT;

Vu le dossier administratif et notamment :

- la demande de permis d'urbanisme introduite le 24 avril 2008 par la s.a. INCORPORE, représentée par Madame Yannike BERGLING tendant à agrandir un immeuble comportant trois appartements en vue de créer un studio au 1^{er} étage, rue De Mot 22;
- l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24 avril 2008;
- les mesures particulières de publicité et le p.v. de clôture d'enquête publique, tenue du 5 au 19 juin 2008, attestant qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- l'avis de la commission de concertation du 2 juillet 2008 rédigé comme suit :

"Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
2. que la demande vise à agrandir un immeuble comportant trois appartements en vue de créer un studio au 1^{er} étage;
3. que l'immeuble comporte deux appartements une chambre et un appartement deux chambres;
4. le permis d'urbanisme délivré le 20 août 2007 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et relatif à la division de l'immeuble en trois logements et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (conformément aux plans SUE PU 060515);
5. que le projet consiste à construire une extension au-dessus de la cuisine du rez-de-chaussée afin d'étendre la pièce bureau au 1^{er} étage en vue d'y créer un studio;
6. que cette nouvelle construction dépasse de plus de 3 m la hauteur du bâtiment voisin qui est un parking couvert;
7. que le mur mitoyen sera isolé et recouvert d'un bardage en ardoise type Eternit;

8. que la toiture de la nouvelle annexe autorisée le 20 août 2007 sera transformée en terrasse au profit de l'appartement du 1^{er} étage;
9. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil un panneau translucide, de 2,20 m de haut sur 3,47 m de long, devra être placé sur le mur mitoyen;
10. que cet aménagement est trop important par rapport à l'intérieur de l'îlot;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 6 (toiture);
12. que cette dérogation est due au souhait du demandeur d'agrandir son immeuble afin de permettre sa division en quatre entités;
13. que le PCD préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal;
14. que la demande vise à réaliser quatre logements comportant peu de chambres; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes;
15. que ce projet comportant quatre logements sur une parcelle de faible dimension augmentera de manière trop importante la densité d'habitation en cet endroit;
16. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 juin 2008 au 19 juin 2008 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations;
17. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

AVIS DEFAVORABLE";

- l'avis du fonctionnaire délégué libellé comme suit :

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à agrandir un immeuble comportant trois appartements en vue de créer un studio au 1^{er} étage;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5 juin 2008 au 19 juin 2008 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation en séance du 2 juillet 2008;

Considérant que l'immeuble comporte deux appartements une chambre et un appartement deux chambres;

Considérant le permis d'urbanisme délivré le 20 août 2007 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et relatif à la division de l'immeuble en trois logements et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (conformément aux plans SUE PU 060515);

Considérant que le projet consiste à construire une extension au-dessus de la cuisine du rez-de-chaussée afin d'étendre la pièce bureau au 1^{er} étage en vue d'y créer un studio;

Considérant que cette nouvelle construction dépasse de plus de 3 m la hauteur du bâtiment voisin qui est un parking couvert;

Considérant que le mur mitoyen sera isolé et recouvert d'un bardage en ardoise type Eternit;

Considérant que la toiture de la nouvelle annexe autorisée le 20 août 2007 sera transformée en terrasse au profit de l'appartement du 1^{er} étage;

Considérant que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil un panneau translucide, de 2,20 m de haut sur 3,47 m de long, devra être placé sur le mur mitoyen;

Considérant que cet aménagement est trop important par rapport à l'intérieur de l'îlot;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 6 (toiture);

Considérant que cette dérogation est due au souhait du demandeur d'agrandir son immeuble afin de permettre sa division en quatre entités;

Considérant que le PCD préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal;

Considérant que la demande vise à réaliser quatre logements comportant peu de chambres; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes;

Considérant que ce projet comportant quatre logements sur une parcelle de faible dimension augmentera de manière trop importante la densité d'habitation en cet endroit;

Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

AVIS DEFAVORABLE";

- la décision de refus prise le 4 septembre 2008 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek, notifiée le 29 septembre 2008 à la demanderesse et au fonctionnaire délégué, pour les motifs suivants :

"Considérant que la demande est située au plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Considérant l'avis de la commission de concertation en séance du 2 juillet 2008;

Considérant que la demande vise à agrandir un immeuble comportant trois appartements en vue de créer un studio au 1^{er} étage;

Considérant que l'immeuble comporte deux appartements une chambre et un appartement deux chambres;

Considérant le permis d'urbanisme délivré le 20 août 2007 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et relatif à la division de l'immeuble en trois logements et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (conformément aux plans SUE PU 060515);

Considérant que le projet consiste à construire une extension au-dessus de la cuisine du rez-de-chaussée afin d'étendre la pièce bureau au 1^{er} étage en vue d'y créer un studio;

Considérant que cette nouvelle construction dépasse de plus de 3 m la hauteur du bâtiment voisin qui est un parking couvert;

Considérant que le mur mitoyen sera isolé et recouvert d'un bardage en ardoise type Eternit;

Considérant que la toiture de la nouvelle annexe autorisée le 20 août 2007 sera transformée en terrasse au profit de l'appartement du 1^{er} étage;

Considérant que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil un panneau translucide, de 2,20 m de haut sur 3,47 m de long, devra être placé sur le mur mitoyen;

Considérant que cet aménagement est trop important par rapport à l'intérieur de l'îlot;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 6 (toiture);

Considérant que cette dérogation est due au souhait du demandeur d'agrandir son immeuble afin de permettre sa division en quatre entités;

Considérant que le PCD préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal;

Considérant que la demande vise à réaliser quatre logements comportant peu de chambres; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes;

Considérant que ce projet comportant quatre logements sur une parcelle de faible dimension augmentera de manière trop importante la densité d'habitation en cet endroit;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 juin 2008 au 19 juin 2008 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations;

Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale";

- le recours introduit le 10 octobre 2008 par la s.a. INCORPORE, représentée par Madame Yannike BERGLING;

Entendu le rapport de Monsieur Marc VANTHOURNOUT en séance du 1^{er} décembre 2009;

Entendu, lors de cette même séance, Madame Yannike BERGLING, requérante, assistée de son architecte, Monsieur Emmanuel TONGLET;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande vise à étendre l'immeuble en vue de créer un 4^{ème} logement au 1^{er} étage, à remplacer la toiture en pente de l'annexe arrière du rez-de-chaussée par une toiture plate en vue d'y aménager une terrasse pour le logement existant du 1^{er} étage, ainsi qu'à recouvrir d'un bardage en ardoise le mur mitoyen de droite;

Considérant que l'extension de volume permettant l'ajout d'un logement supplémentaire est acceptable dans la mesure où, d'une part, celle-ci s'inscrit dans le gabarit de l'immeuble et, d'autre part, la partie adjacente de l'immeuble voisin de droite est anormalement basse du fait qu'elle ne se compose que d'un rez-de-chaussée abritant des emplacements de garage;

Considérant, toutefois, que le nouveau logement présente quelques défauts d'habitabilité;

Qu'en effet, celui-ci contrevient à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le local de séjour dispose d'une superficie nette éclairante légèrement inférieure à 1/5^{ème} de sa superficie de plancher; que, de plus, l'étroitesse et l'implantation centrale de la douche rend la salle de douche, avec w.c. intégré, peu fonctionnelle;

Qu'en revanche, les travaux intérieurs sollicités, qui consistent à déplacer la cuisine dans le local affecté en dressing, ainsi que le percement et la fermeture de baies intérieures qui les accompagnent sont acceptables;

Considérant que la création d'une terrasse sur l'annexe arrière du rez-de-chaussée implique le rehaussement du mur mitoyen de gauche variant de 1,76 m à 2,28 m sur une profondeur de 3,47 m; qu'un tel rehaussement entraîne une gêne excessive pour les occupants de l'immeuble sis au 16 rue De Mot, dont la propriété n'est séparée de cette mitoyenneté que par un accès carrossable de +/- 3 m de large menant à des boxes de garages situés en intérieur d'îlot; qu'elle ne peut donc être acceptée;

Considérant que le refus pour l'aménagement de la terrasse emporte le refus de réaliser une porte-fenêtre permettant l'accès à la terrasse; qu'il y a donc lieu de refuser la démolition de l'allège de la fenêtre existante du local destiné à la cuisine du nouveau logement;

Considérant, enfin, que le placement d'un bardage en ardoise sur le mur mitoyen de droite en briques apparentes, ne s'intègre, de par le choix du matériau, ni à l'immeuble ni au front bâti existant, ce qui contrevient à l'article 21 des prescriptions générales du PRAS relatives aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement en ce que la modification de l'aspect de cette façade visible depuis l'espace public ne sauvegarde ni ne valorise les qualités esthétiques du périmètre et ne promeut pas son embellissement;

Considérant que par sa lettre du 14 janvier 2010, le Collège d'urbanisme s'est adressé à la requérante en ces termes :

"Nous portons à votre connaissance qu'à la suite de l'audition du 1^{er} décembre 2009, le Collège d'urbanisme, après en avoir délibéré, a décidé que les travaux sollicités visant à aménager une terrasse pour le logement existant du 1^{er} étage, le long de la mitoyenneté gauche, et à recouvrir d'un bardage en ardoises le mur pignon droit ne pouvaient être acceptés mais que, par contre, ceux visant à étendre l'immeuble au 1^{er} étage en vue d'y aménager un 4^{ème} logement pouvaient l'être moyennant le respect des conditions suivantes :

- agrandir la salle de bain afin de la rendre fonctionnelle (nécessité actuelle d'enjamber la douche pour accéder au w.c.) et, ce, tout en s'assurant du maintien d'une superficie minimum de 22 m² pour le local principal du studio;
- garantir à ce local, une superficie d'éclairage naturel qui atteint, au minimum, 1/5^{ème} de sa superficie de plancher (si nécessaire, agrandir les fenêtres arrières).

En cas d'accord de votre part, nous vous saurions gré de nous faire parvenir, pour le 15 février 2010 au plus tard, des plans modifiés, en 4 exemplaires dûment signés par vous et votre architecte, qui, d'une part, répondent aux conditions formulées ci-dessus en ce qui concerne l'aménagement du 4^{ème} logement, et qui, d'autre part, prévoient le maintien de l'annexe arrière du rez-de-chaussée telle qu'accordée par le permis du 20 août 2007 ainsi que le traitement du mur pignon droit en laissant apparentes les briques (exemple : isolation thermique intérieure + enduit hydrofuge transparent extérieur).

A cet égard, le plan joint à votre courrier du 29 avril 2009, et qui faisait apparaître la construction d'une loggia en façade arrière, n'est pas retenu par le Collège.

Nous attirons votre attention sur le fait que, passé ce délai du 15 février, le Collège d'urbanisme n'aura d'autre alternative que de refuser le permis d'urbanisme pour l'entièreté de la demande."

Considérant que les plans modifiés, datés du 23 janvier 2010, répondent aux conditions formulées par le Collège d'urbanisme;

Le Collège composé de Monsieur Luc HENNART, Président
Madame Vinciane BOON,
Monsieur Pierre SENNECHALES,
Monsieur Marc VANTHOURNOUT,

assisté de

Monsieur Alex GHUYS, secrétaire permanent
Monsieur Benjamin FASTRE, architecte

décide :

Article 1^{er} : Le recours est recevable et partiellement fondé.

Article 2 : Le permis d'urbanisme est délivré pour l'extension de l'immeuble en vue de créer un 4^{ème} logement au 1^{er} étage conformément aux plans modifiés 102 et 103 indices A du 23 janvier 2010 ci-joints, à la condition de respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale d'Urgence du 24 avril 2008.

Article 3 : La présente décision ne dispense pas du respect des dispositions légales et réglementaires relatives à la mise en œuvre du permis d'urbanisme.

Article 4 : Le permis d'urbanisme n'est exécutoire qu'en l'absence de recours soit du collège des bourgmestre et échevins, soit du fonctionnaire délégué dans les 30 jours de la présente notification.

Article 5 : Notification de la présente décision est faite à la s.a. INCORPORE, représentée par Madame Yannike BERGLING, au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek et au fonctionnaire délégué.

Article 6 : Un recours peut être introduit par envoi recommandé dans les trente jours de la réception de la présente décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à l'adresse suivante :

*Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Emir KIR, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme
Botanic Building - boulevard Saint-Lazare 10
1210 BRUXELLES*

Fait le 18 février 2010

Pour la notification,
Le Secrétaire permanent,

Alex GHUYS.

Pour le Collège d'urbanisme,
Le Président,

Luc HENNART.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

§ 1^{er}. Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1^{er}, 1^o, 2^o et 4^o, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1^{er} peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure ou lorsqu'il fait état d'un recours en annulation devant la section d'administration du Conseil d'Etat introduit à l'encontre de son permis et sur lequel il n'a pas encore été statué.

La demande de prorogation ou de reconduction doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai initial ou prorogé de péremption.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visées aux articles 165, 169, 180 et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1^{er} ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Publicité

Article 158 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.



COLLEGE D'URBANISME
DE LA REGION DE
BRUXELLES-CAPITALE

1035 Bruxelles
Centre des Communications du Nord
rue du Progrès 80 - boîte 1
Tél : 02/204.23.59 - 02/204.23.73
Fax : 02/204.15.68



10-02-2010

s.a. INCORPORE
Madame Yannike BERGLING
rue De Mot 20-22

1040 BRUXELLES

RECOMMANDE

Vos références

Nos références
AGBL/REC - RB 3201/08/5

Annexe
1

OBJET : Votre recours contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek de refuser le permis d'urbanisme tendant à étendre l'immeuble en vue de créer un 4^{ème} logement au 1^{er} étage, à remplacer la toiture en pente de l'annexe arrière du rez-de-chaussée par une toiture plate en vue d'aménager une terrasse et à recouvrir d'un bardage en ardoise le mur mitoyen de droite, rue De Mot 22

Madame,

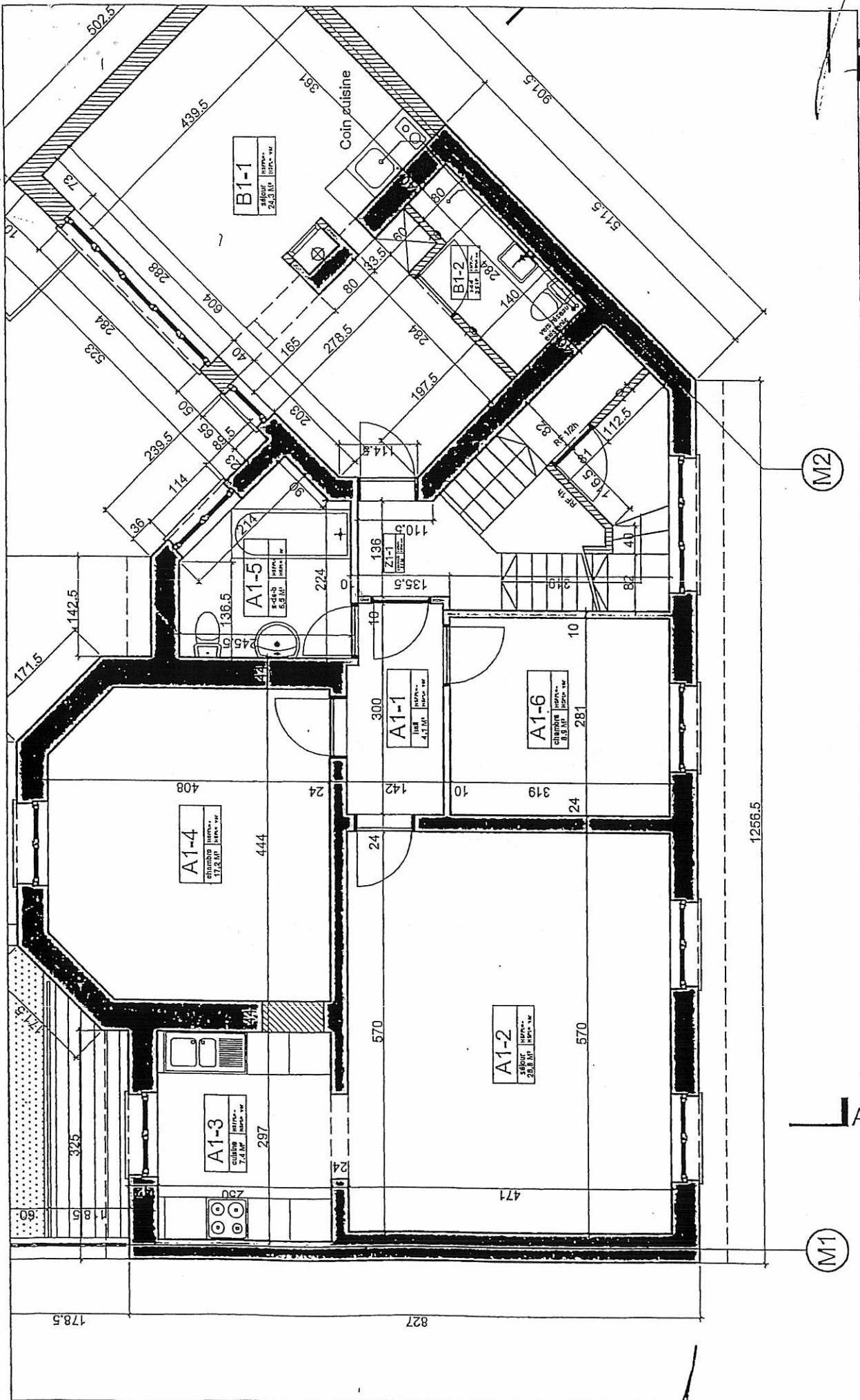
Par la présente, nous vous notifions la décision du Collège d'urbanisme relative au recours visé sous rubrique.

Nous vous souhaitons bonne réception de cette lettre et vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Pour le Collège d'urbanisme,
Le Secrétaire permanent,

Enregistré 7 rôle(s) / renvoi(s) au 2^{ème} bureau
de l'Enregistrement de Jette, le 27 mai 2010
fol. 99 case 12 vol. 5 Reçu: vingt cinq
euros 25,00 €)
L'Inspecteur (signé) p.r.

Alex GHUYS.



M2

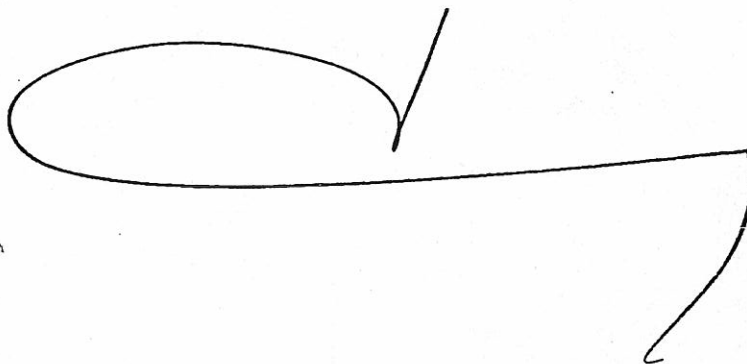
M1

A

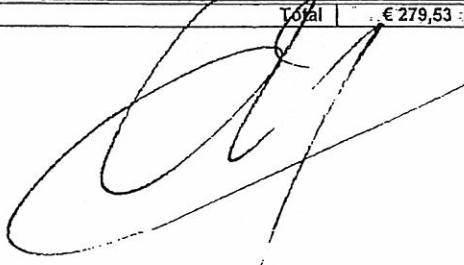
Enregistré 1 rôle(s) / renvoi(s) au 2^{ème} bureau
de l'Enregistrement de Jette, le 27 mai 2010
fol. 99 case 12 vol. 5 Reçu: *volet vier*
euro(s) 25,00 (€)
L'Inspecteur (signé) p.r.

POUR EXPEDITION CONFORME

Déposé avant la formalité de l'Enregistrement en vertu de l'article 173 du Code des droits d'Enregistrement.



Salaire par case	€ 4,10
Salaire simple de transcription	€ 112,68
Salaire double de transcription	€ 131,46
Salaire archivage des plans	€ 31,29
Total	€ 279,53



Transcrit au bureau des hypothèques de :

HYP - BRUXELLES 1

Le vingt-sept mai deux mille dix

Réf. : 48-T-27/05/2010-03419 /

À verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003028-75 - BIC

Le montant de

deux cent septante-neuf euros cinquante-trois cents

Le Conservateur - De Bewaarder Beeckmans