

Offre ferme d'achat d'un bien immobilier

Identité(s) offrant(s).....
.....
.....

Domicilié(s)
.....

Téléphone(s) :

Mail(s) :
.....

N° carte(s) d'identité(s) :

Etat civil(s) :
.....

Notaire acquéreur(s) :

Ci-après dénommé(e)(s) « l'offrant », se portant fort pour autant que de besoin.

L'offrant déclare, par la présente, prendre l'engagement irrévocable solidaire et indivisible de se porter acquéreur du bien à l'adresse suivante : un studio, tel que repris dans le permis d'urbanisme de 2014 en tant que STUDIO 1, situé rue Francart 6 à 1050 Ixelles

Et d'en offrir la somme suivante pour l'acquisition :

EUR (en chiffres).

euros (en lettres).

Dans l'état où il se trouve, tous frais, droits quelconques et honoraires notariaux non compris.

Ce prix sera payable comme suit :

Un montant correspondant à 10% du prix principal, soit EUR.

À titre de garantie pour la bonne exécution des obligations et ce à la signature du compromis.

Le solde, à la signature de l'acte authentique.

Toutes les informations utiles ont été transmises à l'offrant et celui-ci déclare en avoir pris connaissance et qu'il n'y aura pas de contestation à cet égard.

PEB, certificat électrique, permis d'urbanisme 2014 avec plans d'urbanisme, dossier isolation 2014 (DIU), accord pour passage de l'acte au 15/06/2025.

½

K-VOLUTION SRL

info@kvolution.be

Rue Valduc, 334 - 1160 Auderghem

TEL 32 (0)2 732 52 68

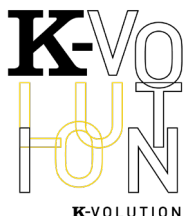
Compte Tiers BE65 0688 9931 3396

BELFIUS BE66 0688 9362 3843

BNP BE39 0016 1790 3719

TVA BE 0828 165 115

IPI 507 957



La présente offre est valable jusqu'au _____, le propriétaire devant notifier son acceptation à l'offrant pour cette échéance, à défaut de quoi l'offrant recouvrera son entière liberté.

La présente offre ferme est soumise aux conditions suivantes :

*Acompte de 10% et signature du compromis de vente dès l'accord des parties sur le texte approuvé par les notaires respectifs des parties sur base d'un modèle approuvé par la chambre des notaires et ce dans un délai de maximum 1 mois à dater de la contresignature de l'offre par le propriétaire.

*Les honoraires de l'agence sont à charge du vendeur.

*Payement du prix et passation **de l'acte au plus tard le 15 juin 2025.**

*Le vendeur vend le bien sous garantie ordinaire de droit, pour quitte de tout privilèges, hypothèques et charges quelconque à l'acquéreur qui en aura la jouissance réelle le jour de la signature de l'acte de vente.

Condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire (biffer la mention inutile)

La vente se fait aux conditions d'usage des compromis de vente proposés par la chambre des notaires

Soit : l'offrant déclare que la présente offre est faite sans condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire.

Soit : l'offrant déclare que la présente offre est faite sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire pour un montant deEUR
Dans les.....jours à dater de la signature du compromis de vente.

*L'offrant est propriétaire d'un autre bien : oui / non
Si oui, désire une estimation gratuite en vente ou location : oui /non

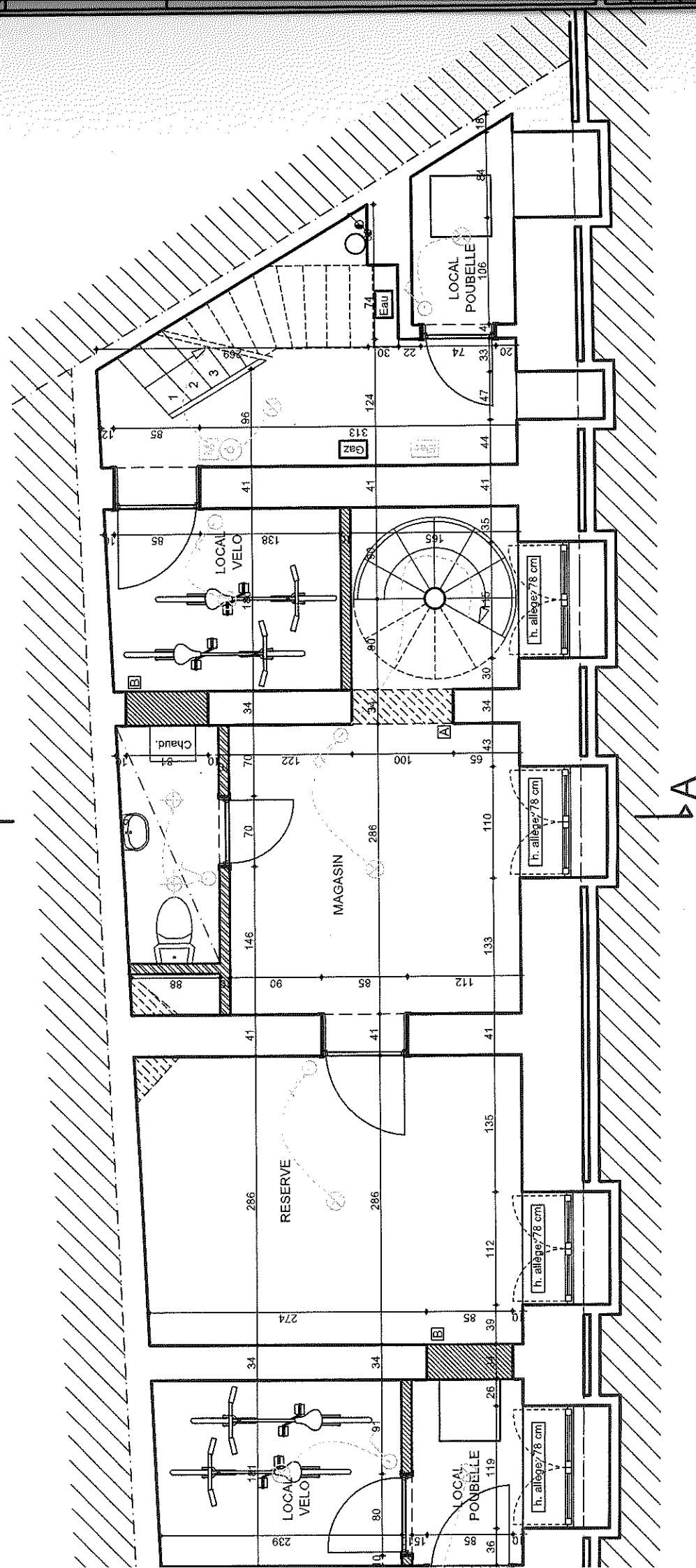
Conditions particulières :

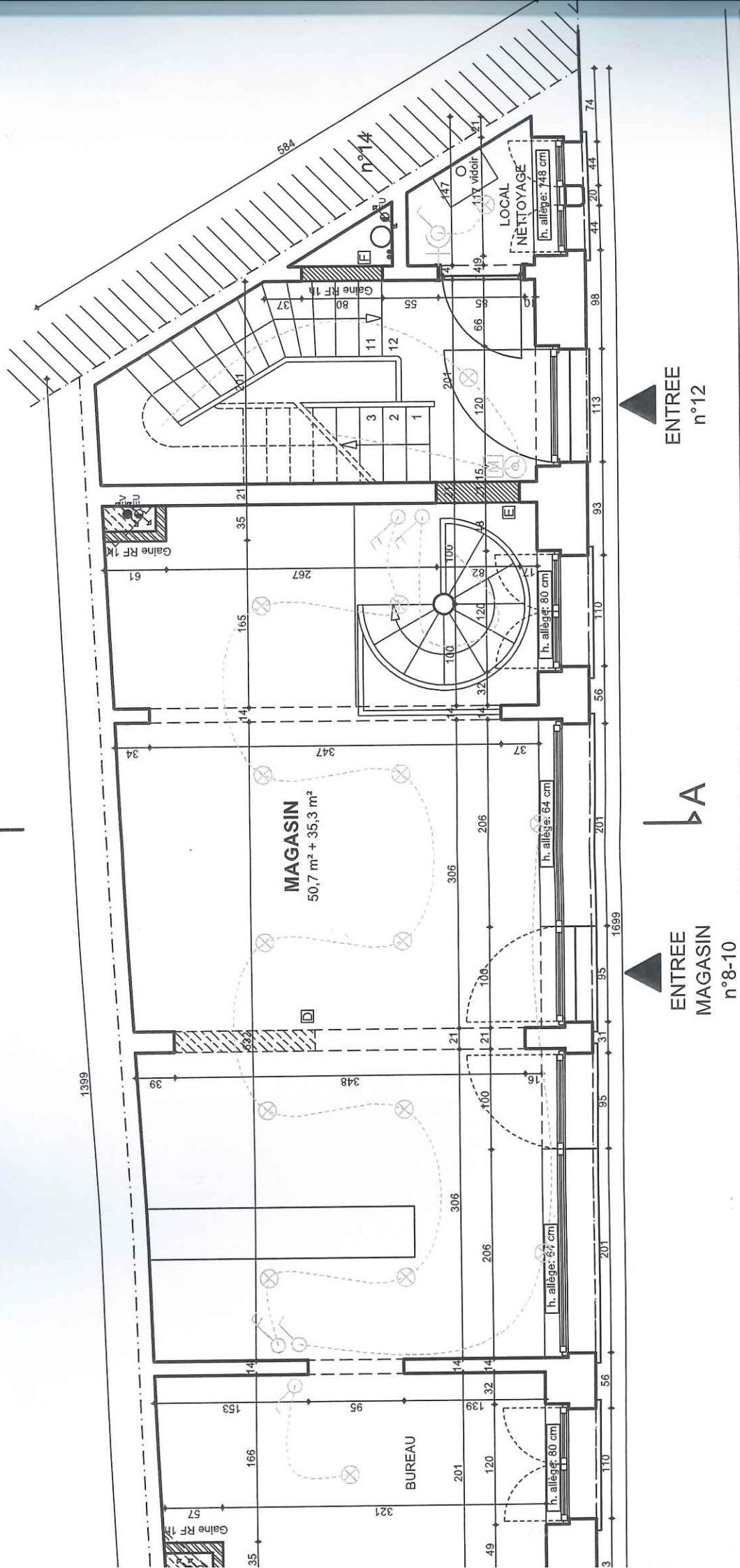
Le studio 1 sis au 6 de la rue Francart sera remis en état (**peinture complète-réparation-nettoyage**) par le propriétaire et ce après départ du locataire (28 février 2025 selon convention) et sera dans le même état que le studio témoin présenté au numéro 12. Le bien est vendu libre à l'acte.

Fait à, le

Précédé de la mention lu et approuvé,
L'offrant(s)

Pour acceptation,
Le(s) propriétaire(s)





D2.2 CUISINE		
S : carr.	M : plaf.	5,4 m ²
	P : fx-pl.	

D1.2 CUISINE		
S : carr.	M : plaf.	5,4 m ²
	P : fx-pl.	

PA'

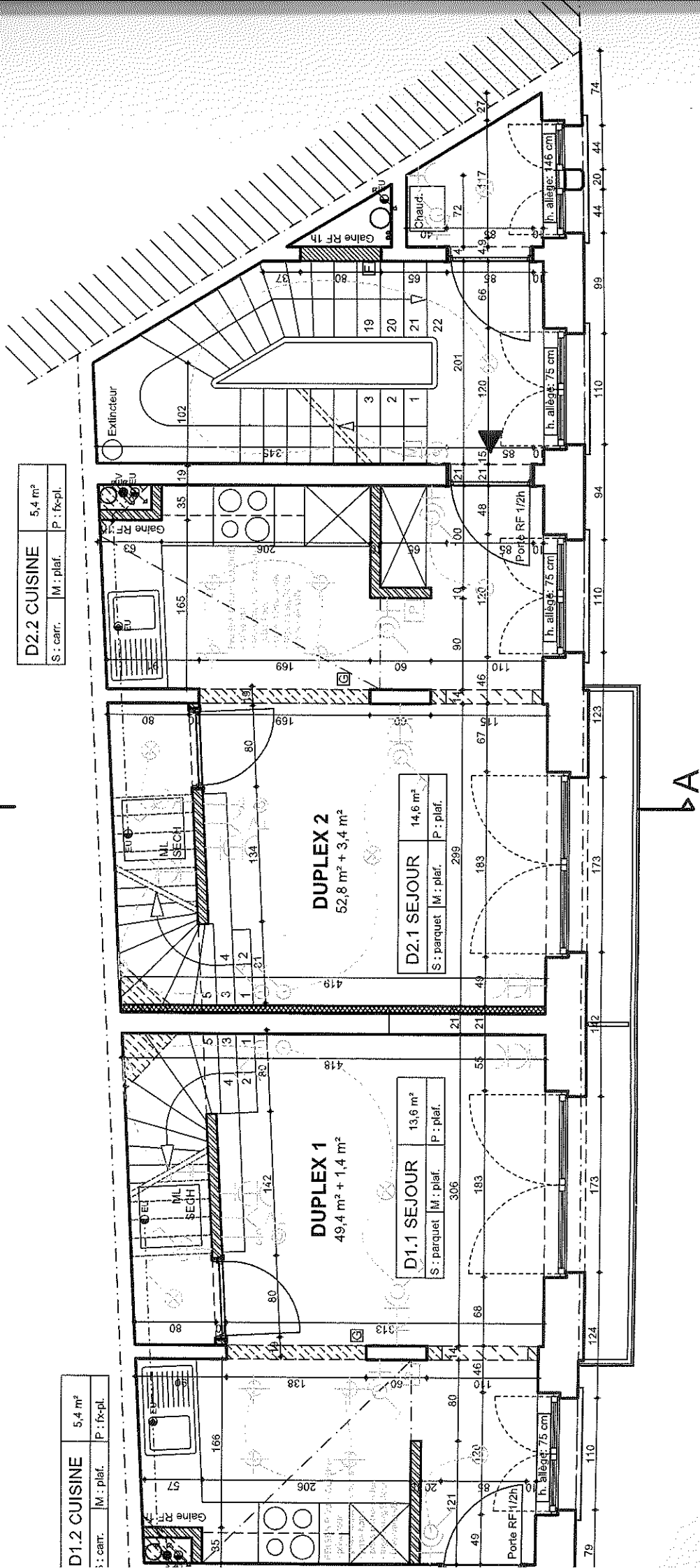
D1.1 SEJOUR		
S : parquet	M : plaf.	13,6 m ²
	P : plaf.	

D1.2 SEJOUR		
S : parquet	M : plaf.	14,6 m ²
	P : plaf.	

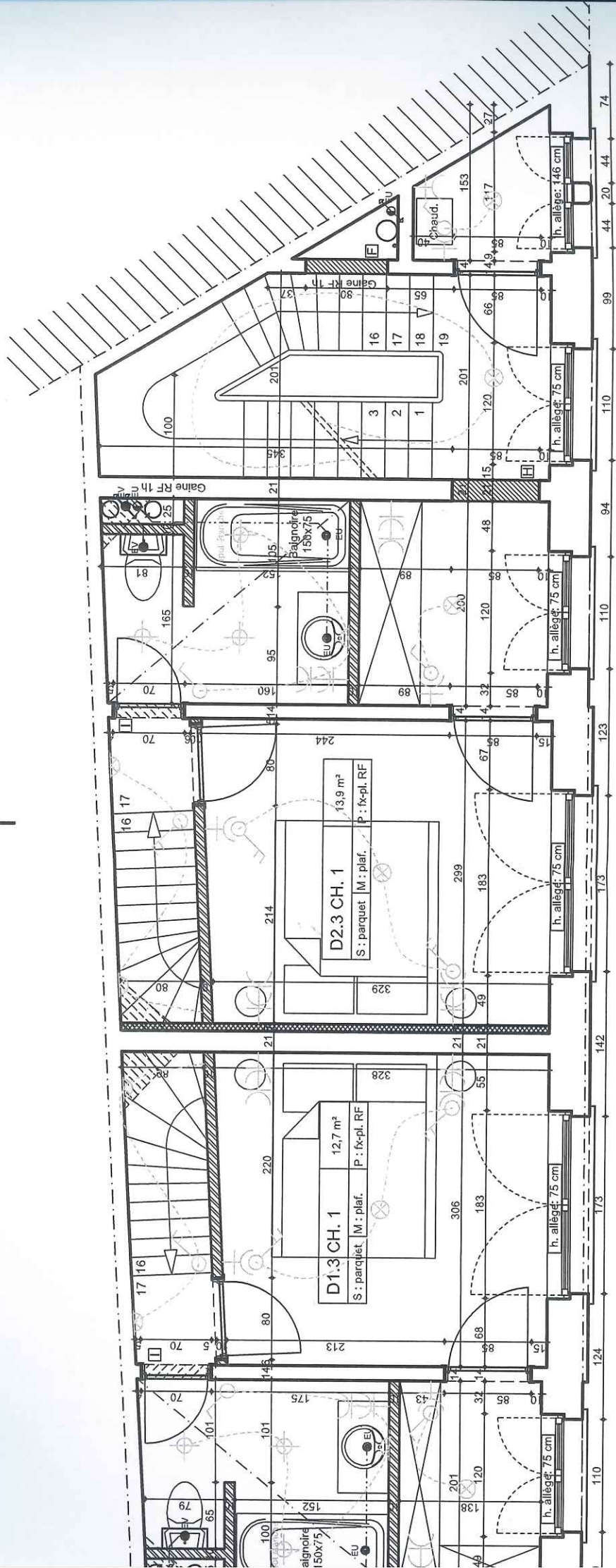
D2.1 SEJOUR		
S : parquet	M : plaf.	14,6 m ²
	P : plaf.	

DUPLEX 2
52,8 m² + 3,4 m²

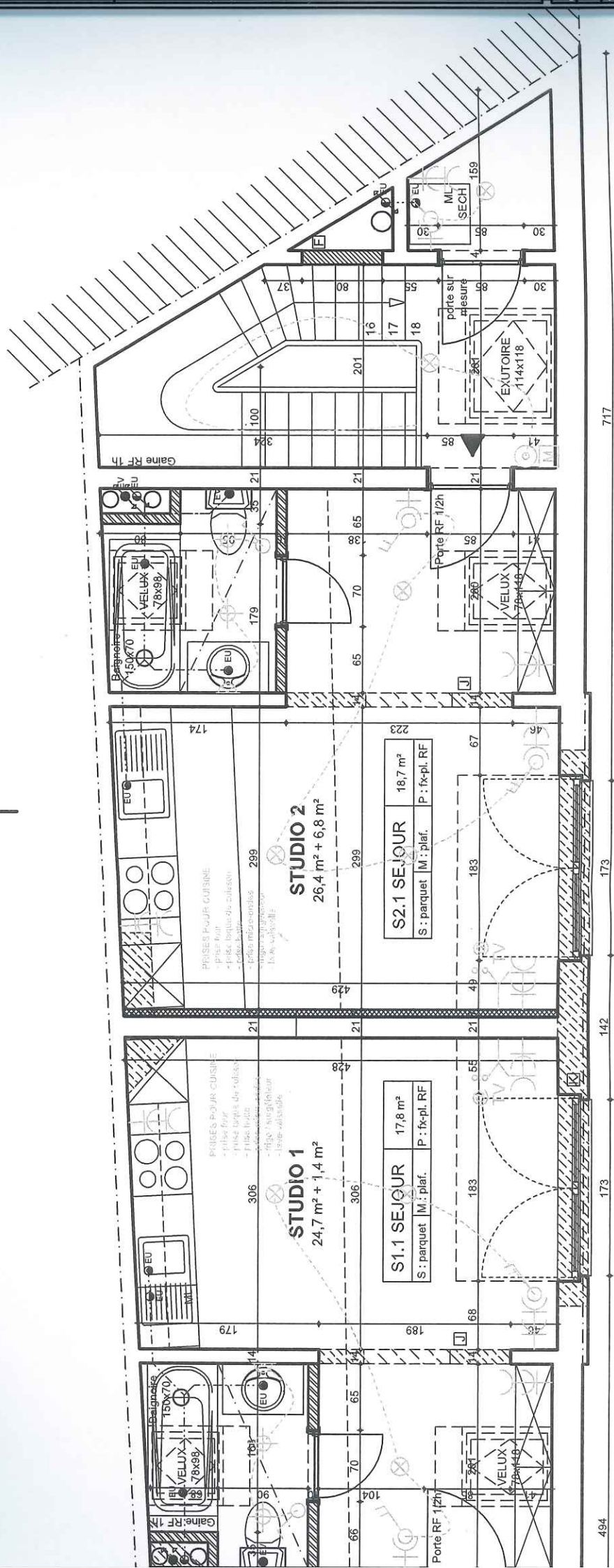
DUPLEX 1
49,4 m² + 1,4 m²



PA'



PA

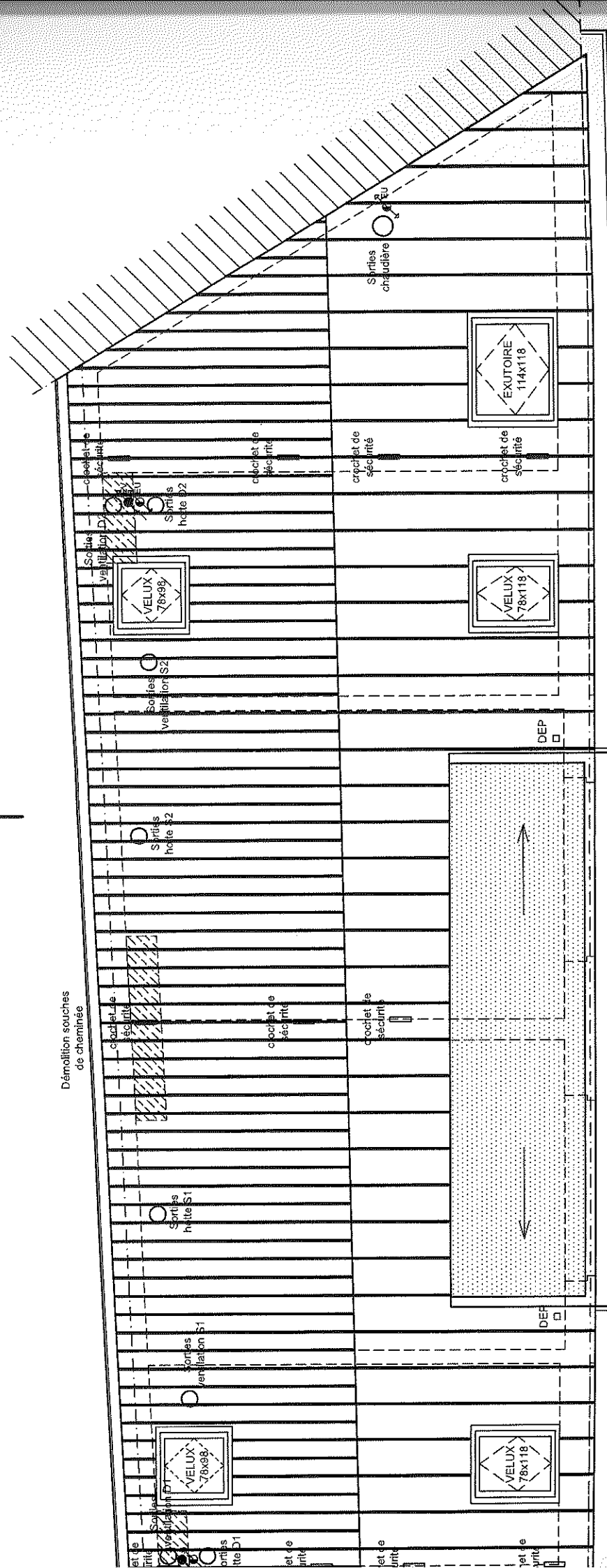


717

494

A'

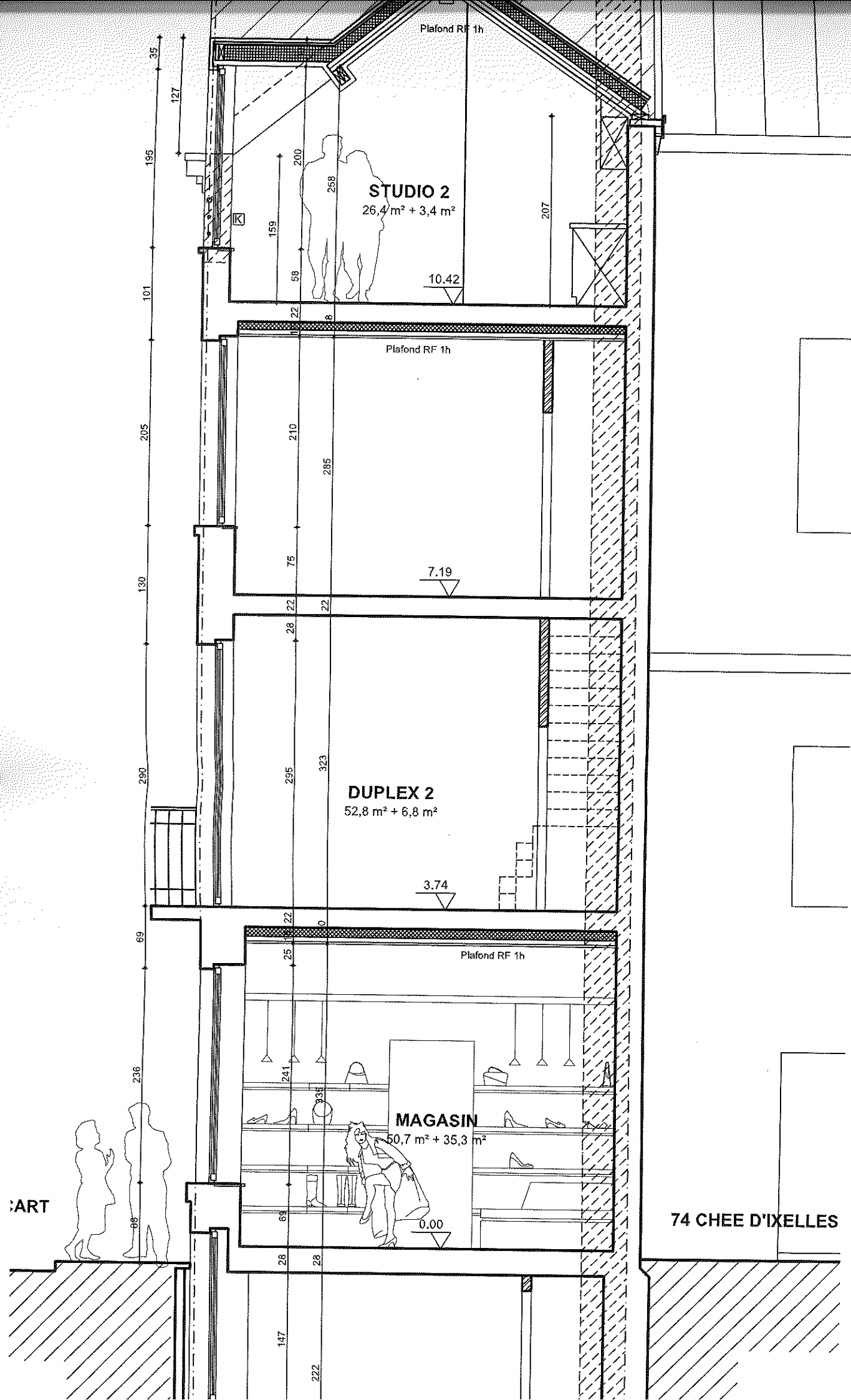
Démolition souches
de cheminée



A







ART

74 CHEE D'IXELLES

Notaire, Jean Didier GYSELINCK
Avenue Louise 422
1050 Bruxelles

Ixelles, le

09 SEP. 2024

Votre courrier du
05/08/2024

Vos références
2240327AG/NP

Nos références
CIT/URB/RU2024/1505-RUC135/6-12

Annexe(s)
/

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE D'IXELLES

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **05/08/2024** concernant le bien sis **Rue Francart 6 - 12** cadastré 21009A0728/00R000 21009A0728/00P000, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Sans préjuger de l'usage licite du bien, votre demande (sur base de votre descriptif) concerne **un bâtiment composé d'un commerce au rez-de-chaussée et de 4 logements aux étages**

Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document tel qu'un permis dont la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse ru@ixelles.brussels

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en galeries commerçantes, liserés de noyau commercial, zones de forte mixité.
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes : <http://www.ixelles.be/site/769-Plans-et-prescriptions-de-lotissements> et <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**).
- Les prescriptions du **PRAS** précité
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.
- Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (**RCU**).

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

COMMUNE D'IXELLES • GEMEENTE ELSENE

Chaussée d'Ixelles 168 Elsensesteenweg - 1050 Ixelles/Elsene - www.ixelles.be - www.elsene.be

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- Le bien **ne se situe pas** dans un périmètre de préemption.

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien **n'est pas** classé.
- Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est **pas** repris à l'inventaire.
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités**.

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 10.05.1876

Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante : archives@ixelles.brussels

8°) Autres renseignements :

- Le bien **n'est pas compris** dans un contrat de rénovation urbaine.
- Le bien **ne se situe pas** dans un contrat de quartier.
- Le bien se situe dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.
- Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles.
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE).
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM.
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

Urbanisme

N° de dossier	Objet	Décision	Date
1905/281-135/6-12	construire une maison	Délivrer	09/06/1905
2013/258-135/6-12 (SBO)	aménager deux duplex et deux studios aux étages de deux immeubles	Délivrer sous conditions	05/05/2014

Lorsque le projet autorisé par le permis a été entièrement réalisé, la situation ainsi créée est définitivement acquise. On peut dire, en quelque sorte, que la durée de validité du permis est illimitée.

Le CoBAT impose au titulaire d'un permis de réaliser les actes et travaux autorisés par ce dernier, sous peine de le voir se périmé automatiquement. Il existe deux délais de péremption prévus par l'article 101 du CoBAT):

- Tout d'abord, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation « de façon significative » ou, pour les permis qui impliquent de tels travaux, 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 d'urbanisme. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a réellement l'intention de réaliser le projet autorisé.
- Ensuite, une fois entamée la mise en œuvre du projet, le permis est périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a l'intention d'aller jusqu'au bout de la réalisation du projet autorisé.

Les permis autorisant des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction urbanistique ne sont pas concernés par les délais de péremption (art. 101, § 8, du CoBAT), parce qu'ils doivent indiquer les délais endéans lesquels les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent, d'une part, être entamés et, d'autre part, être achevés (art. 192, dernier alinéa, du CoBAT).

Environnement

Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le bien.

Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les permis d'environnement, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'environnement par téléphone 02 515 67 87 ou par mail : pe@ixelles.brussels

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien :

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

Permis d'urbanisme n°2013/258-135/6-12

Dénomination	Localisation	Nbre	Destination	Utilisation	Commentaire
Bâtiment N°6	sous-sol				locaux communs (local vélos et poubelles)
	rez-de-chaussée				accès aux logements
	1er et 2e étages	1	Logement		duplex n°1 d'une chambre
	3e étage	1	Logement		studio n°1
Bâtiment N°8-10	sous-sol et rez-de-chaussée	1	Commerce		magasin avec une réserve et des sanitaires au sous-sol
Bâtiment N°12	sous-sol				locaux communs (local poubelles et vélos)
	rez-de-chaussée				local commun (local de nettoyage)
	1er étage				local annexe (une chaudière)
	1er et 2e étages	1	Logement		duplex n°2 d'une chambre
	2e étage				local annexe (une chaudière)
	3e étage	1	Logement		studio n°2
					local annexe (machine à laver sèche linge)

Le nombre de logements : 4

Cette confirmation ne concerne que la régularité des **destinations** urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourrait modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'analyse technique urbanistique (Formulaire et exemple, disponible sur simple demande à l'adresse ru@ixelles.brussels).

Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à prendre conseil auprès de votre notaire et comparer par vous-même la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien (volume bâti autorisé, châssis, ...). Ceux-ci sont conservés au sein du service des Archives (Chaussée d'Ixelles, 178, 1050 Ixelles). La consultation des archives est libre et gratuite, mais nécessite la prise de rendez-vous (02.515.61.34 - E-mail : archives@ixelles.brussels). À noter que le service des Archives est uniquement habilité à mettre les documents à disposition du public : il ne fournit en aucun cas des renseignements techniques.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

Un constat d'infraction est un procès-verbal, soit un document qui est le point de départ d'une instruction pénale du dossier réalisé par un contrôleur en matière d'urbanisme désigné par le gouvernement. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet en aucun cas de présumer de l'absence de contrariétés entre la situation autorisée et la situation de fait, d'irrégularités ou d'infractions urbanistique. Il ne s'agit donc pas d'une garantie de la licéité du bien.

Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les infractions urbanistique, nous vous invitons à contacter la cellule du contrôle de l'urbanisme par téléphone 02 515 67 88 ou par mail : cu@ixelles.brussels

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec la cellule des renseignements urbanistiques par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse ru@ixelles.brussels.

Fait à Ixelles, le

09 SEP. 2024

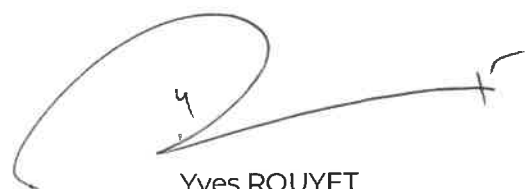
Par le Collège,

 La Secrétaire communale,
Par délégation :
L'Architecte principal,
Adjoint à la direction,



Frédéric LETENRE

Le Bourgmestre,
Par délégation :
L'Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine,



Yves ROUYET

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et

obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.



Ixelles

Formulaire 001

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Vos références : /

Nos références : 2013/258-135/6-12 (SBO)

Annexe(s) : 1 plan

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par *Madame Simone NUDELHOLC (rue Paul Hankar 22 - 1180 BRUXELLES)*

relative à un bien sis *Rue Francart de 6 à 12*

et tendant à **aménager deux duplex et deux studios aux étages de deux immeubles**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 08/10/2013 ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

~~(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;~~

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

~~(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du — au — et que aucune réaction(s) (n') a (ont) été introduite(s); que le collège en a délibéré;~~

~~(1) Vu l'avis de la commission de concertation du;~~

(1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme;

(1) Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

- Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité avec liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que la demande vise à aménager deux duplex et deux studios aux étages de deux immeubles ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 septembre 2013 ;
- Considérant que les deux immeubles existants comprennent actuellement un commerce au rez-de-chaussée et quatre logements aux étages, datant d'avant le 1er décembre 1993 ;
- Considérant les plans d'archives montrant qu'aucune modification n'a été réalisée depuis ;
- Considérant que les étages sont réaménagés afin d'améliorer, de manière significative, la qualité et l'habitabilité de l'immeuble ;
- Considérant que les quatre entrées de l'ensemble sont maintenues afin d'aménager :
 - côté gauche :
 - au n°6, l'accès à un duplex d'une chambre au premier et au deuxième étage et à un studio sous les combles,
 - au n°8-10, l'accès au commerce au rez-de-chaussée central ;
 - côté droit :
 - au n°12, l'accès à un duplex d'une chambre au premier et au deuxième étage et à un studio sous combles ;
- Considérant que des locaux accessoires aux logements sont prévus au sous-sol et à chaque étage côté droit, répondant ainsi aux articles 16 à 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Considérant que la demande présente encore des dérogations à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, vu que les surfaces minimales de séjour qui doivent être de 28 m² pour un appartement et de 22 m² pour un studio ne sont pas atteintes ;
- Considérant que le projet améliore néanmoins les logements existants par une meilleure répartition des locaux ;
- Considérant que des lucarnes pendantes sont créées en toiture avant ; qu'elles sont conformes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Qu'il convient toutefois de maintenir la corniche en bois d'un seul tenant et ses modénatures afin de mieux s'intégrer au cadre environnant ;
- Que cette modification impliquerait une dérogation minime à l'article 11 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que la vue vers l'extérieur ne serait pas à une hauteur d'1,50m, mais à 1,59 m ;
- Considérant que les châssis en façade seront remplacés par des châssis en bois de ton blanc identiques à l'existant ;
- Considérant que le dessin des portes en façade n'est pas détaillé ;
- Considérant que seule la légende précise que les portes et les châssis seront identiques à l'existant ;
- Considérant qu'il convient, dès lors, de corriger les plans afin de confirmer le maintien du dessin et du matériau des portes d'entrée (bois) ;
- Considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE A CONDITION de :

- ne pas créer de lucarnes pendantes et maintenir la corniche en bois d'un seul tenant avec ses modénatures ;
- corriger les plans afin de confirmer le maintien des portes d'entrée en bois d'origine.

Des plans modifiés (répondant aux conditions susmentionnées) seront approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficie des locaux habitables (Titre II, art. 3) et les vues (Titre II, art. 11) sont accordées pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus.

Références du dossier : 09/AFD/489117.

~~(1) Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit, que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations,~~

ARRETE :

Art. 1er. Le permis est délivré à *Madame Simone NUDELHOLC*

pour les motifs suivants (2) :

- attendu que la demande tend à aménager deux duplex et deux studios aux étages de deux immeubles ;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial;
- vu l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 février 2014;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 septembre 2013 ;
- considérant que les deux immeubles existants comprennent actuellement un commerce au rez-de-chaussée et quatre logements aux étages, datant d'avant le 1er décembre 1993 ;
- vu les plans des archives montrant qu'aucune modification n'a été réalisée depuis;
- que les étages sont réaménagés afin d'améliorer de manière significative la qualité et l'habitabilité de l'immeuble;
- que les quatre entrées de l'ensemble sont maintenues afin d'aménager côté gauche au n°6 l'accès à un duplex d'une chambre au premier et deuxième étage et un studio sous les combles, au rez-de-chaussée central (n°8-10)
- l'accès au commerce, et côté droit au n°12 l'accès à un duplex d'une chambre au premier et deuxième étage et un studio sous combles ;
- que des locaux accessoires aux logements sont prévus en sous-sol et à chaque étage côté droit, répondant ainsi aux articles 16 à 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que des dérogations à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme existent toujours, vu que les surfaces minimales de séjour qui doivent être de 28 m² pour un séjour et de 22 m² pour un studio ne sont pas atteintes ;
- que le projet améliore néanmoins les logements existants par une meilleure répartition des locaux ;
- considérant que des lucarnes pendantes sont créées en toiture avant
- qu'elles sont conformes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- qu'il convient toutefois de maintenir la corniche en bois d'un seul tenant et ses modénatures afin de mieux s'intégrer au cadre environnant ;
- que cette modification impliquerait une dérogation minime à l'article 11 du Titre II, du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la vue vers l'extérieur ne serait pas à une hauteur d'1,50m, mais à 1,59 m ;
- considérant que les châssis en façade seront remplacés par des châssis en bois de ton blanc identiques à l'existant;
- que le dessin des portes en façade n'est pas détaillé ;
- que seul dans la légende il est précisé que les portes et châssis seront identiques à l'existant ;
- qu'il convient dès lors de corriger les plans afin de confirmer le maintien du dessin et matériau des portes d'entrée en bois ;
- vu l'article 126/1 du Code bruxelloise de l'aménagement du territoire qui précise que le demandeur peut, préalablement à la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins, produire des plans modificatifs;
- vu les plans modificatifs -indice 2- reçus le 10 mars 2014;
- considérant que la lucarne est créée en toiture en maintenant la corniche existante en bois d'un seul tenant;
- que les portes d'entrée en bois d'origine sont maintenues et redessinées sur les plans modificatifs;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué; (1)

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

1. les mesures de sécurité prescrites par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale seront de stricte application;
2. sans préjudice du respect des conditions du présent permis, le plan cacheté et numéroté 1 de 1 (indice 2 reçu le 10 mars 2014), devra être respecté.

3° (3)

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire). Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

Art. 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 05/05/2014

Par le Collège,

La Secrétaire communale,
(s.) Patricia van der LIJN.

Le Bourgmestre,
Par délégation :
L'Echevine de l'Urbanisme,
de l'Environnement, du Patrimoine,
et de la Petite Enfance,
(s.) Nathalie GILSON.

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 13-06-2014

Par le Collège,

 La Secrétaire communale,

Patricia van der LIJN.

Le Bourgmestre,
Par délégation :
L'Echevine de l'Urbanisme,
de l'Environnement, du Patrimoine,
et de la Petite Enfance,

Nathalie GILSON.

COMMUNE DE BRUXELLES
URBANISME
TRAVAUX
EUR
20 JUIN 2014

GEMEENTE ELSENE
STEDENBOUW

- (1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s)
- (2) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le collège des bourgmestre et échevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.
- (3) Ajouter, s'il y a lieu, les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux d'urbanisme.

Annexe 1 au permis d'urbanisme

PERMIS D'URBANISME OCTROYES PAR LE CBE

Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) Entrée en vigueur : 1er janvier 2010
Disposition transitoire (article 120 de l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) : « Les demandes de permis ou de certificat et les recours dont la date de dépôt ou d'envoi est antérieure à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance poursuivent leur instruction selon les dispositions procédurales en vigueur à cette date. Toutefois, les recours introduits après l'entrée en vigueur de l'ordonnance contre une décision de l'autorité délivrante rendue avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont traités conformément aux dispositions en vigueur au jour où la décision de l'autorité délivrante a été rendue. Pour l'application de la présente disposition, les articles 126/1, 164/1 et 173/1 du Code, tels qu'insérés par la présente ordonnance, sont considérés comme des règles de fond d'application immédiate, y compris au bénéfice des requérants devant le Collège d'urbanisme dans le cadre de la procédure applicable avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. »

CoBAT :

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le permis délivré en application de l'article 153 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Le permis délivré en application de l'article 155 est exécutoire si, dans les trente jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Suspension et annulation

Article 160 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière.

Dans tous les cas, le fonctionnaire délégué vérifie en outre, le cas échéant, si les conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis ont été respectées.

Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

Article 161 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Dans le cas visé à l'article 155, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'[1 à l'Administration]1, dans les trente jours qui suivent la réception du permis.

§ 2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est non conforme aux prescriptions d'un projet de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ou l'établissement d'un plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

Article 162 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. La demande d'audition est adressée à l'Administration. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. A cette fin, l'Administration adresse aux parties et au Collège d'urbanisme une invitation à se présenter à l'audition devant le Collège d'urbanisme qui renseigne la date et le lieu de celle-ci. L'Administration et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Le permis reproduit le texte des articles 160 et 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. 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, § 1er, 1°, 2° et 4°, 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.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er 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.

La prorogation ou la reconduction 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 ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés 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.

Le refus définitif de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

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

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

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 5. Dans tous les cas où en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.

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 194/2 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 par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 30, à l'endroit où les travaux sont exécutés et où les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Recours au Gouvernement

Article 169 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ou, en cas d'absence de décision du fonctionnaire délégué, dans les trente jours à compter de l'expiration du délai visé à l'article 164, alinéa 5.

Ce recours est envoyé, par lettre recommandée à la poste, au Collège d'urbanisme qui en adresse copie au collège des bourgmestre et échevins et au Gouvernement dans les cinq jours de sa réception.

Article 170 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans les trente jours de sa notification, le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement contre le permis délivré par le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 164, lorsque cette décision consacre une dérogation visée à l'article 155, § 2, alinéa 1er en l'absence de proposition motivée du collège.

Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Il est adressé, en même temps, par lettre recommandée au Collège d'urbanisme, au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

A défaut d'avis émis dans ce délai, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

Article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Article 174 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.

Annexe 2 au permis d'urbanisme

1) L'Administration communale n'assume aucune responsabilité si par suite de cas fortuit (crue des eaux par exemple) ou par l'établissement de caves à un niveau inférieur à celui de l'égout, les eaux viennent refluer dans les souterrains et les inondent.

Le raccordement à l'égout collecteur public ne confère aux particuliers aucun droit de priorité ou de servitude sur ce collecteur.

Si, par suite de modifications apportées à la voie publique, la Commune est amenée à transformer son réseau d'égouts, les raccordements seront modifiés aux frais des riverains et ce, sans aucune indemnité ni recours de la Commune;

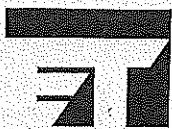
2) Le propriétaire est tenu :

- a) d'introduire au moins 3 semaines d'avance au Service des Revêtements et Egouts, la demande en vue de son raccordement d'égout au collecteur public. Ce raccordement doit obligatoirement se faire par les soins de l'Administration communale aux frais du propriétaire. Tous frais ultérieurs à ce raccordement (désobstruction : curage; réparation, renouvellement) sont également à charge du propriétaire;
- b) de solliciter du même Service des Revêtements et Egouts l'autorisation obligatoire et préalable en vue de l'établissement, du renouvellement, du remaniement ou de la mise en état du trottoir et des bordures;
- c) de signaler par écrit au Service des Permis d'urbanisme la date exacte du commencement des travaux ainsi que celle de l'achèvement de ceux-ci;
- d) de se conformer aux avis des services communaux dont une copie est jointe, ou a été remise préalablement, à l'architecte ou au propriétaire;

3). Tout travail, de quelque nature que ce soit, qui ne figure pas sur les plans timbrés approuvés par l'Administration communale, de même que toute modification à ces mêmes plans ne pourront être exécutés sans l'accord préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.



N° 234-INSF



ELECTROTEST

Technische Controles en Opleidingen
Contrôles Techniques et Formation

V.Z.W.
ASBL

Kerkstraat 33
1820 MELSBOECK

Distributienetbeheerder:
Gestionnaire de réseau de distribution: *Sibelga*

Nr teller: /
N° comp: /

Verslag van onderzoek:

Rapport de contrôle: *23 2014/09/12/12*

EAN
code

Aard onderzoek	: AREI	86	87/86	87/88	88	95	97	270	271	276	276bis	TT	TN	IT	Voorsch. netbeheerder
Genre de contrôle	: RGIE	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	Prescription du gest. de réseau de distr.

Plaats van het onderzoek: *Me FRANCART 8 1050 BXL*
Lieu du contrôle:

Eigenaar: *NUDEL HOLC* Adres: *Me P. HANNAER 32 1110 UCCLE*
Propriétaire: Adresse:

Installateur: *T. GRYGOREJEW* BTW / TVA: /
Datum van het onderzoek: *12/9/14* Ik. / C.I.: /
Date du contrôle: Inspecteur: *P. Broeys*

Onderzoek / Contrôle: ☐ Woning / maison ☒ Appart. *3*
Spanning *230* Meter / bord verbinding: *XJB 2x16* Max. beveiliging: *6A*
Tension Liaison compteur-tableau: Protection max.

Aardelektrode: *Agnet* Isolatie: *1.2* Aantal verdeelborden: *1*
Electrode de terre Ohm Isolement: Mohm Nombre de tableaux

Differentieelschakelaars Interrupteurs différentiels			Aantal eindstroombanen: Nombre des circuits terminaux:		TestΔIn		I.ΔIn		AREI / RGIE		
In (A)	ΔIn (mA)	type			OK	NOK	OK	NOK	270	271bis	278
<i>60A 300</i>	<i>A</i>	<i>generale 2P</i>			☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
<i>60A 300/4</i>	<i>A</i>	<i>generale 4P</i>			☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐

Visueel nazicht: algemeen: OK NOK direkte aanraking: OK NOK
Contrôle visuel: générale: ☒ ☐ contact direct: ☒ ☐ Indirecte aanraking: OK NOK
Contact indirect: ☒ ☐

Aansluitingen: OK ☒ NOK ☐ Potentiaalvereffeningen: OK ☒ NOK ☐
Raccordements: Liaisons equipotentielles:

Inbreuken/Infractions: (zie keerzijde / voir verso)
Opmerkingen/Remarques:

PAS

Besluit / Conclusion
De installatie is *conform* met het AREI
en mag *in dienst* gesteld worden.
L'installation est *conforme* au RGIE
et peut *être mise en service*.
De algemene differentieelschakelaar is verzegeld met een loodje met het token E.T.
L'interrupteur différentiel général est scellé par plomb portant l'insigne E.T.
Het einddraadschema en opstellingsschema werden voor gezien getekend en
diemmen overeen met de installatie.
Le schéma unifilaire et le schéma de position sont visés et sont
conformes avec l'installation.

Overschiek artikel 274 van het AREI, moeten zonder vertraging de werken worden uitgevoerd die nodig zijn om de vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, en moeten alle geconstateerde fouten worden hersteld vóór het indienen bij het indienen van de installatie de inbreuken zijn geconstateerd.
Conformément à l'art. 274 du RGIE, les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées au moment de la visite doivent être exécutés sans retard et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de réhabilitation ou de mise en service des installations les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens. Nouveau contrôle au plus tard 18 mois après la date de contrôle.
Het controlebezoek door ET voorzien door art. 271 van het AREI moet plaats hebben uiterlijk 18 maanden na de datum van de verkoopakte.
La visite de contrôle prévue par l'art. 271 du RGIE doit avoir lieu au plus tard 18 mois après la date de vente.
La visite de contrôle prévue par l'art. 271bis du RGIE doit avoir lieu au plus tard 18 mois après la date de vente.

Niet conform		Conform		N° volg rapport
276bis AK	274 AK	276bis HK	274 HK	
☐	☒	☐	☐	/
271 AK	☐	271 HK	☐	/
276 AK	☐	276 HK	☐	/

NOTE: a) l'obligation de conserver le P.V. de la visite de contrôle dans le dossier de l'installation électrique; b) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; c) l'obligation d'envoyer immédiatement le P.V. à l'organisme agréé pour la vérification de la conformité de l'installation électrique; d) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; e) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; f) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; g) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; h) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; i) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; j) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; k) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; l) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; m) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; n) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; o) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; p) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; q) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; r) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; s) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; t) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; u) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; v) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; w) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; x) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; y) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique; z) l'obligation de renseigner dans le dossier l'ouïe modification intervenue dans l'installation électrique.

Tel: (02) 751 98 39
Fax: (02) 751 52 09

info@electro-test.be
www.electro-test.be

IBAN: BE 79 7341 1260 0033
BIC: KREDBEBB

BE 0434.433.603
RPR Brussel



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

Rue Francart 6
1050 IXELLES
Studio 3e étage
Superficie brute:

25 m²

Certificat PEB valide jusqu'au:

22/01/2025



Performance énergétique du bâtiment

Très économe

<= 45 A

46 - 95 B

96 - 150 C

151 - 210 D

211 - 275 E

276 - 345 F

> 345 G

Performance énergétique moyenne en Région de Bruxelles-Capitale

D-

Très énergivore

Consommation par m² [kWh EP/(m².an)]

200

Consommation totale [kWh EP/an]

5.021

2

Emissions CO2

Emissions annuelles de CO2 par m² [kg CO2/(m².an)]

PEU

BEAUCOUP

42

3

Recommandations

Les 3 premières recommandations pour améliorer la performance énergétique sont:

1. Installer un système de ventilation permettant la ventilation contrôlée du logement.
2. Poser une isolation complémentaire dans la toiture en pente.
3. Poser une isolation complémentaire dans la toiture plate.

Retrouvez plus de détails et d'autres recommandations dans les pages suivantes.

4

Informations administratives

Certificat délivré le: 22/01/2015

Affectation: Habitation individuelle

Certificat PEB n°: 20150122-0000266138-01-8

Coordonnées du certificateur PEB:

Nom: CLARINVAL Caroline

Numéro d'agrément: 001062017

Société: Vinçotte-Certigo

Signature:



CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue Francart 6, 1050 IXELLES
Certificat PEB N°: 20150122-0000266138-01-8
Certificat PEB valide jusqu'au: 22/01/2025

Annexe

Ce certificat PEB est une carte d'identité qui vise à informer les acheteurs ou locataires potentiels de la qualité énergétique de l'habitation certifiée.
Chaque logement qui est construit, qui est mis en vente ou qui est mis en location en Région de Bruxelles-Capitale doit disposer de ce document, qui a été établi par un certificateur Résidentiel agréé.
Une copie du certificat PEB est conservée par le propriétaire jusqu'à la fin de sa période de validité. Le certificat PEB reste valide pour autant qu'aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'habitation n'ait été constatée, qui soit survenue après la visite sur site du certificateur Résidentiel et pour autant qu'il n'ait pas été révoqué par Bruxelles Environnement.

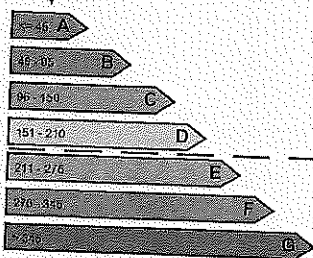
Si vous constatez des anomalies dans le certificat PEB, veuillez contacter: plaintes-certlibru@environnement.irisnet.be

Veuillez trouver ci-dessous plus d'explications concernant les données reprises dans le certificat

Performance énergétique du bâtiment

Les classes A à E possèdent chacune 3 sous-niveaux (A+, A, A-, B+, B, B-, ...).
Les habitations les plus performantes qui soient appartiennent à la classe A+, les plus énergivores à la classe G.

La classe énergétique de l'habitation est indiquée dans la flèche.
Elle est déterminée sur base de la consommation par m².



Performance énergétique moyenne en Région de Bruxelles-Capitale

La ligne en pointillés représente la performance énergétique moyenne des habitations du parc immobilier de la Région, à la date de l'établissement de ce certificat.
Si la classe énergétique de votre habitation se situe au-dessus de cette limite, elle consomme moins d'énergie par mètre carré que la moyenne des habitations bruxelloises.

La valeur de consommation par m² de superficie brute (=épaisseur des murs comprise) et la consommation totale se veulent indicatives et peuvent diverger de la consommation réelle de l'habitation, suivant l'occupation qui en est faite.
Elles sont calculées en prenant en compte les caractéristiques des installations techniques et des parois de l'habitation, ainsi que certaines conditions standard d'occupation et de température de chauffage.

La valeur de consommation indiquée est donnée pour une année climatique moyenne.
Vous pouvez donc comparer les valeurs de consommation de certificats de performance énergétique de différentes habitations établis à des années différentes, mais pas directement les comparer à votre facture énergétique annuelle, qui elle, varie en fonction du climat de l'année.

La valeur de consommation par m² d'habitation est exprimée en kilowattheure d'énergie primaire (kWhEP), ce qui permet, au moyen de facteurs standards de conversion, de tenir compte des quantités d'énergie consommées en fonction des combustibles. Par exemple, en Belgique, pour produire et fournir 1 kWh d'électricité, il faut consommer en moyenne 2,5 kWh d'énergie en amont (pétrole, gaz, nucléaire, charbon, éolien, ...).

Consommation par m² [kWh EP/(m².an)]

200

Consommation totale [kWh EP/an]

5.021

Emissions CO2

Le CO2 est le principal gaz à effet de serre, responsable des changements climatiques.
La quantité de CO2 émise est proportionnelle à la quantité de combustible et d'électricité utilisée pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et éventuellement le refroidissement de l'habitation.



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue Francart 6, 1050 IXELLES
Certificat PEB N°: 20150122-0000266138-01-8
Certificat PEB valide jusqu'au: 22/01/2025

3

Recommandations

Disclaimer

Les recommandations reprises dans ce document ont été générées par le logiciel sur base des données encodées par le certificateur et via une procédure définie par la Région de Bruxelles-Capitale. Il se peut que certaines d'entre elles apparaissent à cause de renseignements insuffisants à propos de certaines caractéristiques énergétiques de l'habitation.

Les recommandations présentées ici peuvent en pratique se révéler difficilement applicables pour des raisons techniques, économiques, urbanistiques, esthétiques ou autres que le certificateur n'a pas pour mission d'évaluer.

Certaines mesures décrites ci-dessous nécessitent le recours à des professionnels (architecte, entrepreneur, installateur) et malgré le soin apporté à l'établissement de ce certificat, le certificateur ne peut être tenu responsable des dommages ou dégâts qui résulteraient de la réalisation incorrecte des mesures décrites.

Sachez enfin que certains travaux économiseurs d'énergie donnent droit à des primes. Nous vous conseillons donc de vous informer des conditions techniques à respecter pour les obtenir.

Pour obtenir plus d'informations sur les recommandations reprises ci-dessous et sur les primes énergie, vous pouvez consulter le site internet de Bruxelles Environnement : www.bruxellesenvironnement.be ou téléphoner au 02 775 75 75

Installer un système de ventilation permettant la ventilation contrôlée du logement.

La ventilation a pour but de garantir une bonne qualité d'air dans votre logement, en apportant de l'air neuf dans les locaux dits secs (séjour, chambres...), et en évacuant l'air vicié dans les locaux dits humides (salle de bain, cuisine, toilette, buanderie...).

Il existe trois systèmes de ventilation différents:

- La ventilation naturelle : il s'agit de la méthode de ventilation la moins chère. Elle est recommandée pour les logements qui ne sont pas parfaitement isolés. Des grilles d'aération réglables manuellement laissent entrer l'air frais dans les "pièces sèches". Et des ouvertures dans ou sous toutes les portes intérieures laissent circuler l'air. Des ouvertures réglables, intégrées aux cheminées verticales, permettent à l'humidité et l'air d'être évacués.
- L'extraction mécanique, plus performante que la ventilation naturelle.
- La ventilation mécanique double flux avec récupération de chaleur. Ce système assure un échange de chaleur entre l'air entrant et sortant: l'air chaud extrait réchauffe l'air froid entrant. Elle peut être assurée par plusieurs ventilateurs ou par un ventilateur central. Ce procédé permet de réguler parfaitement la circulation d'air mais il n'est à utiliser que dans des logements bien isolés et étanches à l'air.
- Si vous remplacez les châssis, il est recommandé de placer des dispositifs d'alimentation en air dans les locaux secs, ce qui est obligatoire lors de certaines rénovations.

Poser une isolation complémentaire dans la toiture en pente.

En renforçant l'isolation de la toiture en pente, vous réduirez votre consommation de chauffage et augmenterez le confort de votre logement.

- Si certaines parties de la toiture sont isolées, mais insuffisamment, il est conseillé de poser une isolation complémentaire. N'oubliez pas de supprimer le pare-vapeur avant de compléter l'isolation et d'en replacer un nouveau sur la face intérieure de la nouvelle isolation avant de procéder à la finition éventuelle.
- Pour des combles habitables, isolez la toiture en pente.
 - o Faites isoler la toiture par un professionnel, avant d'isoler la toiture, il s'assurera de son étanchéité à l'eau et de la qualité de sa structure, en particulier de la présence d'une sous-toiture. S'il n'y en pas, il faudra envisager d'en faire poser une et renouveler la couverture pour isoler correctement.
 - o Il s'assurera également d'appliquer un film pare-vapeur sur la face intérieure (chaude) de la couche d'isolation afin d'éviter les problèmes de condensation.
 - o En hiver, des parois bien isolées augmentent le confort des habitants. L'isolation avec des matériaux à forte inertie thermique (plus massiques) ne permet pas seulement de faire des économies sur le chauffage, elle augmente également le confort thermique estival mais aussi le confort acoustique de l'habitation. En été, la température des chambres du grenier ou sous le toit sera bien mieux régulée.



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue Francart 6, 1050 IXELLES
Certificat PEB N°: 20150122-0000266138-01-8
Certificat PEB valide jusqu'au: 22/01/2025

3

Recommandations

- o Profitez des travaux pour placer une épaisseur suffisante d'isolant. Pour bénéficier d'une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter, entre autres concernant l'épaisseur minimale à placer selon le type d'isolant choisi. www.bruxellesenvironnement.be
- Si vous n'avez pas l'intention de faire du grenier une pièce à vivre, la solution la plus simple et la moins chère consiste à isoler le plancher du grenier. Une isolation de type rigide recouverte d'une couche circulaire vous permettra alors facilement d'avoir accès aux combles.

Poser une isolation complémentaire dans la toiture plate.

En renforçant l'isolation de la toiture plate, vous réduirez votre consommation d'énergie et augmenterez le confort de votre logement.

- L'isolation des toitures plates doit faire appel à des techniques adaptées. Il est recommandé de les isoler par l'extérieur, par la pose d'un isolant et d'une couche d'étanchéité.
- Profitez des travaux pour placer une épaisseur suffisante d'isolant. Pour bénéficier d'une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter, entre autres sur l'épaisseur minimale à placer en fonction du type d'isolant choisi. www.bruxellesenvironnement.be
- N'oubliez pas de poser un pare-vapeur sur la face inférieure de l'isolation donc en-dessous de l'isolation existante.

Poser une isolation complémentaire dans les murs extérieurs.

Si vous rénovez votre logement, profitez-en pour isoler davantage les murs extérieurs.

En renforçant l'isolation des murs extérieurs, vous réduirez votre consommation d'énergie et augmenterez le confort de votre logement.

- L'isolation des murs n'étant pas facile à mettre en œuvre, il faut recourir à un professionnel pour évaluer et réaliser les travaux. Le cas échéant, pour les façades côté rue en particulier, il est nécessaire de respecter les prescriptions urbanistiques, réglementations et législations en vigueur.
- Il existe principalement trois méthodes pour isoler les murs de votre habitation. Le choix de la méthode dépend de plusieurs critères: urbanistiques, esthétiques, spatiaux et financiers. L'isolation des murs par l'extérieur s'avère souvent être la meilleure solution, suivie par le remplissage des murs creux avec un matériau isolant.
- Si ces deux solutions s'avèrent impossibles à réaliser, on peut opter pour l'isolation murale par l'intérieur. Le placement de l'isolant sur la face intérieure des murs doit être réalisé soigneusement par un professionnel afin d'éviter les désagréments dus aux ponts thermiques (condensation et moisissures).
- Isolez prioritairement les murs aveugles.
- Profitez des travaux pour placer une épaisseur suffisante d'isolant. Pour bénéficier d'une Prime Energie régionale, il y a certaines conditions techniques à respecter, entre autres concernant l'épaisseur minimale à placer en fonction du type d'isolant choisi. www.bruxellesenvironnement.be

Améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment et ventiler correctement.

Améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment permet d'éviter les pertes (non contrôlées) par infiltration et exfiltration d'air et donc d'économiser de l'énergie.

Attention, l'apport contrôlé d'air neuf est nécessaire pour maintenir un climat sain à l'intérieur d'une habitation et il faut penser à ventiler votre logement de manière adéquate mais les courants d'air froid non maîtrisés sont la cause de pertes d'énergie et d'inconfort.

- Les fuites se situent fréquemment au niveau des portes et fenêtres, des caisses à volet, au raccord entre les murs et la toiture et au niveau de la toiture en elle-même.
- Ne confondez donc pas infiltrations et ventilation : ne bouchez pas les dispositifs de ventilation présents dans votre logement.



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Rue Francart 6, 1050 IXELLES
Certificat PEB N°: 20150122-0000266138-01-8
Certificat PEB valide jusqu'au: 22/01/2025

3

Recommandations

Régulez le brûleur à l'aide d'une sonde extérieure.

- Une sonde extérieure bien placée permet le rendement maximal des chaudières à condensation; elle garantit une température d'eau idéale en fonction de la température extérieure, ce qui permet un gain énergétique non négligeable.

Vous trouverez en dernière page du certificat PEB, des conseils pour économiser l'énergie dans la vie quotidienne

