

25,00
100/00

André PHILIPS, Notaire,
Société civile à forme de sprl – n° entreprise 0465.261.785
Avenue de Jette, 45 – 1081 Bruxelles

RN

Acte n° 135

ACTE DE BASE MODIFICATIF

L'AN DEUX MILLE TREIZE.

Le quatre avril,

Par devant Nous, Maître Frank DEPUYT, Notaire associé de résidence à Molenbeek-Saint- Jean (1080 Bruxelles) suppléant de Maître André PHILIPS, Notaire de résidence à Koekelberg (1081 Bruxelles)

A COMPARU

L'Association des copropriétaires de la Résidence Charles Woeste, ayant son siège social à Jette (1090 Bruxelles), avenue Charles Woeste, 290, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0851.608.431

Dont l'acte de base a été reçu par le Notaire André Philips, soussigné, le trente octobre mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf décembre suivant, volume 12473 numéro 1, suivi d'un acte de base rectificatif reçu par le Notaire André Philips, soussigné, le premier avril mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf avril suivant, volume 12879 numéro 3.

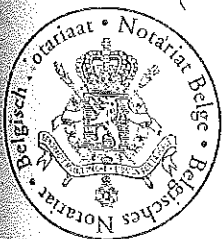
*remise et
signé
feuille*

Ici représentée par la société privée à responsabilité limitée VILICUS ayant son siège social à 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan,90, inscrite au registre des personnes morales de Dendermonde sous le numéro 0454.448.661

Elle-même représentée par la société anonyme « SYNDICUNITY » ayant son siège social à Ternat, Kruisstraat, numéro 1 agissant en vertu de l'article 9 des statuts en sa qualité de gérant statuaire.

La société anonyme prénommée « SYNDICUNITY » ici représentée par son administrateur-délégué en vertu des statuts, à savoir la société privée à responsabilité limitée SEMPST à Ternat Kruisstraat, numéro 1

Nommée à cette fonction aux termes d'une délibération



du Conseil d'Administration tenue in fine de l'Assemblée Générale du treize juillet deux mil douze, dûment publiée aux Annexes du Moniteur Belge le douze septembre suivant sous le numéro 12153388.

Ladite société SEMPST prénommée ici représentée par son gérant statutaire, à savoir :

- Monsieur VERDOODT Lode, né le 7 décembre 1958
à Aalst, domicilié à, Kruisstraat à Ternat,

Agissant en vertu des statuts.

-La société VILICUS prénommée, agissant en sa qualité de syndic et nommée aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le seize février deux mil douze, dont une copie demeurera ci-annexée, mais qui ne sera pas transcrite.

Agissant en vertu de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le neuf février deux mil onze, dont une copie demeurera ci-annexée, mais qui ne sera pas transcrite.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, préalablement à l'acte de base modificatif faisant l'objet du présent acte, Nous a exposé ce qui suit :

EXPOSE

1. Suivant acte reçu par le notaire André Philips, prénommé, le trente octobre mil neuf cent nonante-sept suivi d'un acte de base rectificatif le premier avril mil neuf cent nonante-neuf transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles comme dit ci-avant fût dressé le statut immobilier de l'immeuble ci-après décrit.

Commune de JETTE

Un complexe immobilier dénommé « **Charles Woeste** » composé de deux résidences et d'un centre commercial érigé sur une parcelle de terrain sise avenue Charles Woeste, 290-312 et rue Uyttenhove, 33-37, cadastré ou l'ayant été Section F numéros 13/N, 13/R, 13/K, 13/L et 13/P et actuellement Section F numéro 13/S pour une superficie de deux hectares sept ares trente-six centiares.

L'origine de propriété trentenaire de cet immeuble figure dans ledit acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire André Philips, prénommé, le trente octobre mil neuf cent nonante-sept, dont question ci-avant.

2. Un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Jette en date du vingt-quatre janvier deux mil douze à Monsieur Dominique Bonneels, né à Lubumbashi (Congo) le treize juin mil neuf cent septante-quatre, registre national numéro 740613/295/38, époux de Madame Bobadilla Flores domicilié à Awans, rue Maurice Duchêne, 42 et en cours de domiciliation à 1051 Bruxelles, avenue Louise, 135/b7.1 .

en vue du changement d'affectation d'un local réserve en appartement.

CET EXPOSE FAIT, la comparante, agissant comme dit ci-avant, requiert le notaire soussigné d'acter qu'elle a décidé de modifier ledit acte de base comme suit :

A. La comparante remet présentement au notaire soussigné, le permis d'urbanisme modificatif délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Jette le vingt-quatre janvier deux mil douze pour la transformation d'un local réserve en logement.

La comparante nous a requis d'acter qu'elle désire modifier l'acte de base dont question ci-avant et confirme que le présent acte, ainsi que ses annexes, et l'acte de base du trente octobre mil neuf cent nonante-sept ainsi que celui du premier avril mil neuf cent nonante-neuf forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

B. La comparante requiert le Notaire soussigné d'acter les modifications suivantes :

-Il y a lieu de modifier la description du bien suivant figurant dans l'acte de base initial

Dans le Groupe Jette III :

Un local **réserve** dénommé " **réserve -1** ", sis au niveau -1 côté parking, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent quarante-sept/centmillièmes (147/100.000) indivis des parties communes générales dont le terrain.

- vingt/dixmillièmes (20/10.000) indivis des parties

W. ANNAUT
Notaire

communes spéciales du Groupe III.

PAR LE TEXTE SUIVANT :

Un appartement dénommé " **appartement 01** ", sis au niveau -1 côté parking, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un dressing, un water-closet, un living, une cuisine, une chambre et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent quarante-sept/centmillièmes (147/100.000) indivis des parties communes générales dont le terrain.

- vingt/dixmillièmes (20/10.000) indivis des parties communes spéciales du Groupe III.

Frais

Les frais du présent acte s'élèvent à sept cent vingt-six euros (726 EUR)

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social .

Déclaration pour le code des droits et taxes divers

Pour répondre au prescrit de l'article 6 Code des droits et taxes divers, modifié par la loi du dix-neuf décembre deux mille six, en transformation du Code des taxes assimilées au timbre, et conformément à l'article 11 du l'arrêté d'exécution dudit Code du vingt-et-un décembre deux mille six, le notaire instrumentant mentionne :

Sans Acte

« Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par Maître André Philips, notaire à Koekelberg (1081 Bruxelles) ».

DONT ACTE.

Fait et passé à Koekelberg, en l'étude

Et lecture faite, la comparante ainsi que le Notaire ont signé.

[Signature]

Residentie CHARLES WOESTE
Charles Woestelaan 290-312, Uyttenhovestraat 33-37, 1090 Jette

Algemene Hernieuwde Statutaire Vergadering dd. 16.02.2012.

Notulen

Aanwezig of vertegenwoordigd : 65 eigenaars op 284, 49768/100.000sten.

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld.

Stemuitslagen met voor-, tegenstemmen en onthoudingen worden aan dit verslag gehecht, samen met de handtekeningen van voorzitter, secretaris en de nog aanwezige eigenaars bij het eind van de vergadering.

1. Opening van de vergadering door de syndicus.

Gezien de nieuwe wet op de mede-eigendom opent de syndicus de vergadering. De aanstelling van de voorzitter van de vergadering gebeurt onder agendapunt 3.

2. Aanstelling van de voorzitter van deze vergadering.

De wet voorziet dat de voorzitter van de laatste algemene vergadering een ontvangstverplichting van de stukken van de VME heeft wanneer de syndicus niet meer zou functioneren en er geen andere syndicus reeds werd aangeduid.

Stemvraag : gaat u akkoord met de heer Winnepennickx tot voorzitter van deze algemene vergadering.

De vergadering gaat akkoord met 47040/47040 voor, 0/47040 tegen, 1528 onthoudingen met de aanstelling van de heer Winnepennickx tot voorzitter van deze Algemene Vergadering.

De voorzitter doet een oproep aan de eigenaars om de kosten van aangetekende zending voor de uitnodiging tot de vergadering te beperken door het invullen van het opnieuw meegestuurde formulier waarbij men een keuze kan maken tussen gewone post en e-mail.

115 eigenaars ontvangen nog steeds hun uitnodiging per aangetekend schrijven.

3. Aanstelling secretaris van de vergadering.

De syndicus heeft de wettelijke verplichting de notulen van de vergadering op te maken en deze binnen de 30 dagen aan de eigenaars toe te sturen. De wet laat toe dat de secretaris, welke als enige functie heeft de notulen te ondertekenen, de syndicus is.

Stemvraag : gaat u akkoord met de aanstelling van dhr Wollaert, syndicus, als secretaris van de vergadering.

De vergadering gaat akkoord met : 47040/47233 voor, 193/47233 tegen, 1335 onthoudingen met de aanstelling van dhr Wollaert, syndicus, als secretaris van de vergadering.

4. Activiteitenverslag 2011 door de syndicus.

Worden naast de normale onderhoudswerken elk jaar uitgevoerd :

- Onderhoud detectoren, inspectie/installatie van camera's door Jean-Marie
- Verder afhandelen van de aanvraag voor een milieuvergunning en een regularisatie van de stedenbouwkundige vergunning. De gemeente heeft beslist dat er een plan moet voorgelegd worden met een voorstel tot 'vergroening' van de parking. De IBGE legt in het totaal 44 stallingsplaatsen op voor fietsen. Deze mogen zowel binnen als buiten voorzien worden. Indien buiten dienen ze overdekt te zijn. Verder overleg is nodig met de milieudienst van de gemeente in verband met hun vraag tot vergroening van de parking
- Samenwerking met politie inzake wangedrag van bewoners.
- Nog steeds houden diverse bewoners zich niet aan het correct sorteren van afval met onnodig trieerwerk voor het kuispersoneel. De problematiek van het groot huisvuil blijft eveneens aanhouden met onnodige kosten als gevolg.
- Opvolgen van de vernieuwingwerken betreffende de tegelwerken in de gemeenschappelijke gangen.

5. Toestand rechtsgeschillen : achterstallige eigenaars, politielokaal.

Dossier politielokaal :

Nadat de zaak van Ingehouden huur omwille van niet-prestaties van de politie ten bate van de residentie Charles Woeste in 1° Aanleg door de VME werd verloren, werd hoger Beroep aangetekend.

De laatste conclusies zijn door het Hof bepaald op 31.07.2012 waarna vermoedelijk uitspraak volgt in het najaar 2012.

Er werden reeds 4 jaar meer huurgelden gestort. We zullen in de begroting toch een provisie voorzien voor het geval dit proces ook in Beroep deze zaak wordt verloren.

Achterstallige eigenaars :

15 advocatendossiers voor een totaal van 37308.80 euro zijn lopende met vraag tot beslag, opdracht tot dagvaarding, afwachting uitspraak Vrederegerecht, verkoopbeslag, uitvoerend beslag en vraag tot huurgeldenbeslag.

6. Bespreking inkomsten-uitgaven 2011.

Inkomsten-uitgaven t.o.v. de begroting 2011.

De mede-eigenaars keurden vorig jaar een begroting goed ten bedrage van 778387.38 euro voor het gehele complex.

Het totaal van de uitgegeven algemene kosten (en privé water) bedroeg 762568.14 euro, zijnde een minuitgave van 15819.24 € of 2.03% . Detail van budget/resultaat werd meegestuurd met de uitnodiging en worden door de syndicus toegelicht

Belangrijke hogere uitgaven dan voorzien deden zich voor in de post brandverzekering maar de het terug te vorderen bedrag van de verzekering wordt maar in 2012 op de rekening gestort..

Anderzijds werden de 10322.00 euro voorzien voor de huur van het politiekantoor en de 12100.00 euro voor de wettelijke aanpassing van de basisakte niet betaald.

Er werden voor 18844.32 euro privatieve kosten geboekt (rappelkosten , juridische kosten wegens niet tijdige betalingen, deel vrijstellingen waterschades en mutatiekosten n.a.v. een verkoop, naampaatjes, afstandsbedieningen, ...)

Per einde boekjaar was er een totaal van 53577.39 euro openstaande eigenaars, waarin de reeds vermelde 37308.80 euro advocatendossiers. Er blijft nog 16268.59 euro te betalen door andere eigenaars. Dit bedrag werd uiteraard meegenomen in hun afrekening van 2011.

Er waren voor 5372.67 euro voor openstaande leveranciers.

De bankstand per einde boekjaar bedroeg 11992.39 euro.

Verslag van de Rekencommissaris omtrent het nazicht van boekhouding

Het omstandig verslag werd meegestuurd met de uitnodiging van deze Algemene Vergadering.

Wij beperken ons derhalve tot het voorwoord en de conclusies.

VOORWOORD

Op basis van artikel 577-8/2 duidt de algemene vergadering jaarlijks een rekencommissaris aan, al dan niet mede-eigenaar, waarvan de verplichtingen en de bevoegdheden bepaald worden door het reglement van mede-eigendom.

De laatste algemene statutaire vergadering van 09/02/2011 heeft mij aangeduid als rekencommissaris.

Om mijn opdracht tot een goed einde te brengen, heb ik eerst de akte van mede-eigendom geraadpleegd maar ik vond niets over de verplichtingen en bevoegdheden in dit verband.

Dan ben ik overgegaan tot een kruiscontrole tussen de verschillende rekeningenboeken en de overeenstemming ervan met de balansen. Daarbij besteedde ik bijzonder veel aandacht aan de rekeningen van de budgettaire lasten en aan de leveranciers.

Er werd een controle uitgevoerd van de overeenstemming tussen de kosten en de leveranciers en de bewijsstukken en boekhoudkundige stukken ervan.

Er werd ook nagekeken dat de saldi van het financieel journaal en de bankuittreksels aan het begin en het einde van dit jaar overeenstemden.

Er werd ook gecontroleerd dat de boekhouding voor het boekjaar 2011 goed werd bijgehouden en meer bepaald de periode van 27/12/2010 tot 26/12/2011; dit werk gebeurde tussen 26/12/2011 en 06/01/2012.

CONCLUSIE

De boekhouding lijkt mij betrouwbaar en werd goed bijgehouden.

De rekeningen geven op een voldoende volledige, getrouwe en correcte wijze de budgettaire situatie van de mede-eigendom weer.

Alle onderzochte uitgaven blijven binnen het budgettair kader waarover gestemd werd op de algemene vergadering van 09/02/2011.

De gecontroleerde boekingen waren correct. Er werd één enkele invoerfout ontdekt, maar het ging dan wel om een fout in de factuurdatum (zie punt 4).

Ik vestig evenwel uw aandacht op de opmerkingen en aanbevelingen van de rubrieken 2 & 3.

Ik wens mevrouw Van Mulken en de heer Wollaert te bedanken omdat zij mij gedurende deze twee weken de gevraagde documenten en journaals hebben bezorgd, zonder enig voorbehoud.

De raad van mede-eigendom vraagt derhalve aan de vergadering de goedkeuring van de afrekening.

Goedkeuring van de afrekening 2011.

De vergadering keurt de afrekening goed met 47176/47366 voor en 190/47366 tegen, 1202 onthoudingen.

Goedkeuring van de balans 2011.

De vergadering keurt de balans goed met 44974/44974 voor en 0/44974 tegen 2278 onthoudingen.

7. Décharge aan de raad van mede-eigendom, de rekencommissaris en de syndicus

De vergadering verleent décharge aan de syndicus, de rekencommissaris en raad van mede-eigendom met 45644/45644 voor, 0/45644 tegen en 1292 onthoudingen

8. Verlenging mandaat syndicus en nieuwe overeenkomst.

Vilicus Plus wordt herverkozen van 28.02.2013 tot 27.02.2014 met 45974/46639 voor, 665/46639 tegen en 400 onthoudingen.

9. Aanstelling rekencommissaris boekjaar 2012.

De wet voorziet een aanstelling van een rekencommissaris telkens voor een termijn van 1 jaar.

Stemvraag : gaat u akkoord met de aanstelling van dhr Draguet als rekencommissaris wiens opdracht er uit bestaat tot driemaandelijks nazicht en jaarlijks het verslag uit te brengen op de algemene vergadering van de controle van de rekeningen.

De vergadering gaat akkoord met de aanstelling van dhr Draguet als rekencommissaris met : 49116/49116 voor, 0/49116 tegen, 486 onthoudingen.

10. Vernieuwing vloeren gemeenschappelijke gangen en ingangen : stand der werken.

Deze werken hebben enige vertraging opgelopen. De beëindiging is voorzien in week 9 (einde februari).

11. Evaluatie van de leveringscontracten.

De beheerraad stelt, na studie, voor de huidige leveringscontracten aan te houden.

12. Begroting 2012.

De syndicus stelt een begroting voor van 818286.00 euro.

De syndicus geeft commentaar bij de meegestuurde begroting.

De vergadering keurt de begroting goed met 46385/46788 voor en 403/46788 tegen 2814 onthoudingen.

13. Toestand bijzondere opvragingen voor leningen terras/dak en vloeren in Jette III.
Situatie vernieuwing liften.

Lopende leningen dak en terrasrenovatie :

Dit jaar blijft enkel fase II (terras/en dakrenovatie) nog over, voor een bedrag van 17930.52 euro, welke enkel door de eigenaars van Jette III wordt gedragen. Deze kost wordt buiten de begroting gehouden en gespijsd door één opvragingen op 15.2.2012.

Lening vernieuwing vloeren :

Hiertoe dienen twee opvragingen te gebeuren van 18.000.00 euro.
1 op 15.2.2012 en op 15.8.2012.

Situatie vernieuwing liften :

14. Vernieuwing complex : plaatsen van een afvoer vanaf ingang 33/-2 voor de lift.

Gezien bij hevige regens er steeds water in de liftputen van ingang 33/-2 loopt, wordt er voorgesteld om een afvoer voor de lift te plaatsen. Hiervoor werd een offerte bekomen van de firma ARI tbv 4232.24 euro.

De vergadering keurt de werken goed met 45952/47529 voor en 1577/47529 tegen 1777 onthoudingen.

15. Vragen van eigenaars

Vraag tot eliminatie van diverse kosten voor appartement 052 :

Het betreft hier het pand met een rechtstreekse voordeur. De eigenaar is van mening dat er een aantal gemeenschappelijke kosten voor niet van toepassing zijn. Dit vraagt een wijziging van de statuten met 4/5 meerderheid.

De vergadering beslist met 3069/48841 voor, 45772/48841 tegen en 954 onthoudingen deze vraag niet goed te keuren.

Vraag tot het opsplitsen van 'bureau 4'.

De eigenaar van het kavel genaamd 'bureau 4' doet een aanvraag tot splitsing van dit kavel in één appartement en één bureau. Dit vereist unanimité dwz alle eigenaars dienen aanwezig of vertegenwoordigd te zijn en met het voorstel in te stemmen. Deze voorwaarden zijn niet aanwezig en derhalve is het punt niet handelbaar.

Vraag tot wijziging van het statuut van de chassis, inclusief baveit.

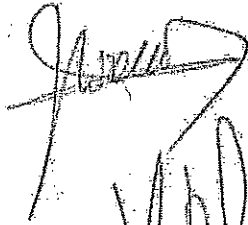
Aangezien momenteel de chassis, inclusief baveit, tot de gemeenschappelijke delen behoort en de basisakte/reglement van mede-eigendom dient gecoördineerd te worden, zou men van de gelengenheid gebruik willen maken om het chassis, inclusief baveit te veranderen in een privaatief element. Op deze manier maakt men het mogelijk dat elke eigenaar individueel zijn chassis kan aanpassen. Dit vereist een 4/5 meerderheid.

De vergadering gaat akkoord met 47125/47702 voor, 577/47702 tegen, 1896 onthoudingen met het wijzigen van het statuut van het chassis, inclusief baveit.

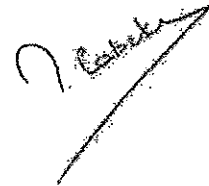
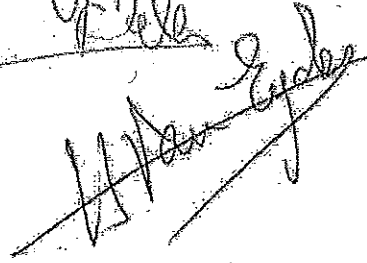
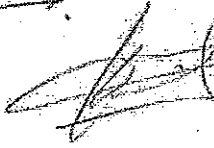
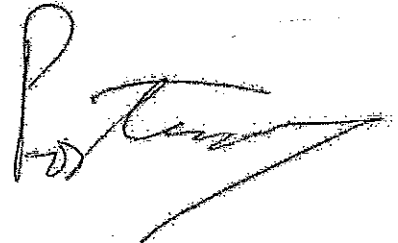
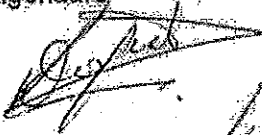
16. Voorlezing notulen en ondertekening door voorzitter, secretaris en nog aanwezige eigenaars.

De voorzitter

Secretaris/syndicus



Eigenaars



Enregistré...ix.....rôle(s).....renvoi(s)
Au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette
Le ...17...avril...2013.....
Volume.....12.....folio.....99...case...14.....
Reçu..... Vingt-cinq euros (25).....

L'inspecteur principal a.i.

W. ARNAUT

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de Jette

Vos références:

Nos références: J.9130

Annexe(s): 2 plans.

Rapport pompiers dd. : 13.09.2011 (réf. : A.2004.0756/7/ABM/dm).

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Monsieur BONNEELS Dominique

relative à un bien sis rue Rosalie Uytenhove 33

et tendant à le changement de destination d'un bureau en logement;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 19.01.2012;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

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 existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre 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 existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé;

(1) Vu la décision du _____ du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du Collège en date du / dérogation au susdit _____ (1) plan particulier d'affectation du sol;
_____ (1) permis de lotir;
_____ (1) règlement régional d'urbanisme;

(1) Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du _____ au _____ et qu'_____ réclamation n'a été introduite; 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;

Note

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s).

ARRETE:

Art. 1er. Le permis est délivré à Monsieur BONNEELS Dominique pour les motifs suivants (2)

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
- considérant que la demande initiale visait au changement d'affectation de 2 bureaux en 3 logements;
- vu les articles 10 et 14 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13.11.2008 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou de l'intervention d'un architecte;
- considérant les plans modificatifs introduits par le demandeur en date du 11/01/2012 ;
- considérant que ces plans modificatifs visent à agrandir le séjour qui n'était pas conforme dans la demande initiale en percant le mur porteur ;
- attendu que le RRU est une norme vers laquelle il faut tendre dans le cas de constructions existantes;
- considérant que cet appartement est conforme RRU ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la division des châssis et de se calquer sur les logements des niveaux supérieurs pour marquer clairement la destination donnée à ces locaux ;
- considérant que les cloisons de séparation entre le couloir et le logement, sont des cloisons vitrées et qu'il y a lieu de les remplacer par des cloisons pleines finies de la même façon que les cloisons des logements existants tout en respectant la résistance au feu telle que précisée dans le rapport du STAMU;
- considérant le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme qui prévoit au minimum 1 emplacement de parcage par logement et qui s'applique à la construction de nouveaux immeubles à logements multiples, que cet immeuble est existant et que les bureaux fonctionnent avec 10 emplacements de parking;
- vu l'avis favorable moyennant conditions du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25.03.2011;
- considérant que l'article 13 du titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) mentionne, qu'en matière d'équipements des logements et en particulier de raccordements aux réseaux de distribution (eau, électricité, gaz), les compteurs sont individualisés par logement;
- considérant que l'article 12 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) mentionne, que les cuisines, les salles de bain, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères doivent être équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique.

Art. 2. Le titulaire du permis devra:

1° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins:

- garantir le contrôle de l'exécution des travaux par l'architecte qui a établi les plans, comme indiqué sur la demande de permis d'urbanisme et sur l'attestation de l'architecte;
- avertir le Collège des Bourgmestre et Echevins du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.
- remplacer les cloisons de séparations entre les logements et le couloir commun par des murs pleins finis de la même façon que les murs des logements existants ;
- remplacer la vitrine donnant sur la coursive par des châssis de même type que les châssis des logements des niveaux supérieurs ;
- octroyer au moins un des 10 emplacements de parking au logement et plus si ces emplacements sont peu utiles aux bureaux ;
- rentrer une attestation de conformité du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, auprès de l'Administration communale dès l'achèvement des travaux et avant toute occupation des lieux.
- sous réserve des droits de tiers ;
- prévoir un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique dans la cuisine, la salle de bain, la toilette. Cette ventilation ne pourra en aucun cas se faire en façade.

2° (3)

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Note

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s).

(2) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le collège des bourgmestre et échevins visé, 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 dans la mesure où elles complètent celles du plan particulier d'affectation du sol ou du permis de lotir.

Art. 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991). 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 échevins 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.

Par le Collège:

Le Secrétaire communal,


P.-M. Empain

Date : 24.01.2012.


Le Bourgmestre,


H. Doyen

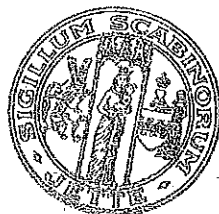
Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

08 FEV. 2012

Par le Collège:

Le Secrétaire communal,


P.-M. Empain




Le Bourgmestre,

H. Doyen

Annexe 1 au permis d'urbanisme

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis Dispositions légales et réglementaires

Suspension et annulation

Article 124 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Dans le cas visé à l'article 116, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 116 § 1er alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière.

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

Article 126 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 124 et 125, 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, soit, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. 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.

Péremption et prorogation

Article 87 de l'ordonnance du 29 août 1991.

§ 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 84, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 86.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion.

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 151, 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 visés aux articles 129, 133, 144 et 148. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

§ 2. En cas de projet mixte au sens de l'article 108, § 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 § 1er 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.

Exécution du permis

Article 120 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 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 87, § 2.

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

Publicité

Article 121 de l'ordonnance du 29 août 1991.

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 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 129 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 128, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme.

Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 128, deuxième alinéa.

Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception.

La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 130 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. Article 131 de l'ordonnance du 29 août 1991.

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 132 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118, § 2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.

Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Entrée en vigueur : 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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, § 1^{er}, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 153, § 1^{er}, 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

§ 1^{er}. 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'à l'Administration], 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^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.

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 certifiées 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 le ou 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^o les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;

2^o la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;

3^o 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 qui impliquaient 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.

Enregistré. *quatre* rôle(s).....renvoi(s)

Au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette

Le ...17...*avril*...2013.....

Volume...12.....folio...99.....case...14.....

Reçu..... Vingt-cinq euros (25).....

L'inspecteur principal a.i.

W. ARNAUT

Résidence CHARLES WOESTE
Charles Woestelaan 290-312, Uyttenhovestraat 33-37, 1090 Jette

Nouvelle Assemblée générale statutaire du 09.02.2011.

Minutes

Présents ou représentés : 61 propriétaires sur 284, 48326/100.000sten.

L'assemblée est valablement constituée.

Les résultats des votes avec le nombre de votes pour, contre et d'abstentions sont annexés aux présentes minutes, portant la signature du président, secrétaire et des propriétaires encore présents à la fin de l'assemblée.

1. Ouverture de l'assemblée par le syndic.

Vu la nouvelle loi sur la copropriété, le syndic ouvre l'assemblée. La nomination du président de l'assemblée se fait au point n° 3 à l'ordre du jour.

2. Brève explication de la nouvelle loi relative à la copropriété

M. Wollaert, syndic, donne une brève explication de la nouvelle loi sur la copropriété. Le texte intégral vous a déjà été envoyé en format de poche au mois d'août dernier.

Les aspects concernant les points à l'ordre du jour ci-après sont expliqués plus en détail. Vous aurez remarqué que la convocation à l'assemblée a été envoyée par courrier recommandé à de nombreux d'entre vous, car il s'agit d'une obligation légale, sauf si l'on a indiqué sur la fiche d'information à renvoyer que l'on souhaitait recevoir la convocation par courrier ordinaire ou par email.

Nous constatons toutefois que 197 propriétaires sur 284 n'ont pas renvoyé la fiche d'information. Nous leur remettrons cette fiche une fois de plus.

Cette fiche a également un autre but : la loi oblige les propriétaires à nous signaler les locataires et occupants, ainsi que tout changement d'adresse du propriétaire.

Par la présente, nous signalons que les frais des envois recommandés représentent un frais général de la copropriété.

En outre, ce n'est pas très pratique de devoir aller chercher soi-même les envois recommandés.

APPEL URGENT : RENVOYEZ-NOUS LA FICHE D'INFORMATION.

Les abstentions et les votes contre doivent être mentionnés de façon nominative dans les minutes. Le comptage se fera en scannant les formulaires de vote et en établissant un tableau qui sera annexé aux minutes.

3. Nomination du président de cette assemblée.

La loi prévoit que le président de la dernière assemblée générale a l'obligation de recevoir les pièces de l'association des copropriétaires si le syndic ne devait plus fonctionner et si aucun autre syndic ne devait avoir été désigné.

Question soumise au vote : acceptez-vous la nomination de monsieur Winnepennickx comme président de cette assemblée générale.

L'assemblée accepte Mr. Winnepennickx comme président de cette Assemblée Générale et ceci avec 46033/47457 voix pour, 1424/47457 voix contre, 317/47457 abstentions

4. Nomination du secrétaire de l'assemblée.

Le syndic a l'obligation légale de rédiger les minutes de l'assemblée et de les envoyer aux propriétaires dans les 30 jours. Cette loi permet au syndic d'assumer le rôle de secrétaire, dont la seule fonction est de signer les minutes.

Question soumise au vote : acceptez-vous la nomination de monsieur Wollaert, syndic, comme secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée décide de nommer mr. Wollaert, syndic, comme secrétaire de cette Assemblée générale avec : 47267/47457 voix pour, 190/47457 voix contre, 317 abstentions.

5. Élection du Conseil de Copropriété

M. Coppieters a quitté Home Invest et cette dernière est représentée actuellement par M. Filip Winnepennickx.

Question soumise au vote : acceptez-vous les candidatures de Home Invest, actuellement représentée par M Winnepennickx (président), Mme. Linda Henrion et MM. Deplechin et Draguet comme membres du conseil de copropriété.

L'assemblée décide avec : 46685/46902 voix pour, 217/46902 voix contre, 872 abstentions d'accepter les candidatures de Home Invest, Mme Henrion et MM Deplechin et Draguet comme membres du conseil de copropriété.

6. Nomination du commissaire aux comptes

La loi prévoit la nomination d'un commissaire aux comptes, chaque fois pour un mandat de 1 an.

Question soumise au vote : acceptez-vous la nomination de M. Draguet comme commissaire aux comptes dont la mission consiste au contrôle trimestriel et annuel du rapport à présenter à l'assemblée générale du contrôle des comptes.

L'assemblée accepte la nomination de M. Draguet comme commissaire aux comptes avec : 45457/45964 voix pour, 507/45964 voix contre, 2274 abstentions.

7. Rapport d'activités 2010 par le syndic.

Sont exécutés annuellement, outre les travaux d'entretien normaux :

- Entretien des détecteurs, inspection/installation des caméras par Jean-Marie.
 - Dépôt d'une demande de permis d'environnement et de régularisation du permis d'urbanisme.
 - Suivi des travaux aux armoires électriques centrales de Jette III.
 - Collaboration avec la police concernant l'inconduite des occupants.
 - Énormément de temps doit être consacré à la hausse du nombre d'infractions au règlement d'ordre intérieur. Des dizaines de lettres doivent être écrites aux locataires (copie aux propriétaires) et occupants en raison du tri incorrect des déchets, ce qui représente une perte de temps inutile pour le personnel d'entretien, étant donné que Bruxelles-Propreté refuse de vider les conteneurs.
- Le problème des encombrants n'est toujours pas résolu. On refuse de téléphoner à Bruxelles-Propreté et on dépose tout dans les parties communes, ce qui est

particulièrement coûteux à faire enlever.

Inconduite en tout genre, comme pollution sonore, jeter les sacs poubelles par les fenêtres, utiliser les halls d'escaliers comme toilettes : malgré notre échange de courrier avec les coupables, les notes d'informations et les affichages, le syndic et le personnel d'entretien ne sont pas en mesure de garder l'immeuble propre.

Le syndic mettre de nouveau une note d'information générale dans les boîtes aux lettres, demandant un comportement ordonné.

8. Situation des litiges juridiques : propriétaires en arriérés, local de police

Dossier local de police :

L'affaire Van Steenberghe/VME Charles Woeste (retenue de loyer) sera plaidée le 26/04/2011. Nous maintenons toujours nos conclusions que l'association des copropriétaires n'a plus aucun avantage à maintenir la présence du service de surveillance interne de la police.

Propriétaires en arriérés de paiement :

10 dossiers d'avocats, pour un total de 22.152,99 euros, sont actuellement en cours, avec demande de saisie, ordre de citation, en attente de jugement de la Justice de Paix, saisie vente, saisie exécutoire et demande de saisie sur loyers.

9. Discussion des recettes - dépenses 2010.

Recettes-dépenses par rapport au budget 2010.

L'an dernier, les copropriétaires ont approuvé un budget à concurrence de 697.022,38 euros pour le complexe dans son ensemble.

Le total des frais généraux dépensés (et l'eau privée) s'est élevé à 734.379,60 euros, soit une dépense excédentaire de 37.357,22 € ou 5,11 %.

Des dépenses importantes plus élevées que prévu se sont produites dans les postes rénovation du complexe, eau et électricité.

D'autre part, le loyer de 10.322,00 euros prévu pour le bureau de police n'a pas été payé.

On a enregistré pour 12.936,29 euros de frais privés (frais de rappel, frais juridiques pour retards de paiement, partie de franchise dégâts des eaux et frais de mutation suite à une vente, plaquettes nominatives, commandes à distance, ...)

En fin d'exercice, une somme totale impayée par les propriétaires de 46.826,29 euros, dont la somme déjà mentionnée de 22.152,99 euros en dossiers d'avocats. Compte tenu des frais privés (12.936,29 euros), il reste encore 11.737,01 euros à payer par d'autres propriétaires. Ce montant a bien entendu été repris dans leur extrait de compte pour 2010.

Il y avait pour 46.256,66 euros en fournisseurs ouverts.

En fin d'exercice, le solde en banque était de 25.829,44 euros.

Rapport du Conseil de Copropriété concernant le contrôle des comptes

Les comptes ont été vérifiés par le Conseil de Copropriété : messieurs Draguet et Deplechin. Ils confirment que les comptes sont entièrement corrects, en ce qui concerne les informations comptables et que le syndic et le conseil de copropriété sont entièrement restés dans les limites de leurs compétences attribuées.

Le contrôle s'est fait par la vérification du journal des fournisseurs, clients et bancaires selon le système de la double comptabilité.
Le bilan est concluant.

Le conseil de copropriété demande dès lors à l'assemblée d'approuver les comptes.

Approbation des comptes 2010.

L'assemblée approuve les comptes avec 46964/47471 voix pour et 507/47471 voix contre.
767 abstentions.

Approbation du bilan 2010.

L'assemblée approuve le bilan avec 47153/47660 voix pour et 507/47660 voix contre 578 abstentions.

10. Décharge au conseil de copropriété et au syndic

L'assemblée accorde décharge au syndic et au conseil de copropriété avec 46836/47153 voix pour, 317/47153 voix contre et 1173 abstentions.

11. Prolongatio du mandat de syndic et nouvelle convention

Vilicus Plus est réélu du 28.02.2012 au 27.02.2013 avec / voix pour, / voix contre, abstentions.

Le conseil de copropriété est mandaté pour signer le contrat du syndic avec 46773/47470 voix pour 697/47470 voix contre et 856 abstentions.

12. Rénovation des revêtements sol dans les entrées et couloirs communs : problème de l'obtention d'un prêt.

Ces travaux approuvés l'an dernier ont dû être financés sur 60 mois. Au moment d'introduire la demande de prêt, la société Korfina, qui avait établi une offre pour ceci, nous a fait savoir qu'en raison de son organisation interne, elle ne pouvait plus accorder de nouveaux prêts pour l'instant, alors qu'avec les dossiers précédents, cela avait été approuvé sans problème dans les trois jours.

Pour pouvoir commencer les travaux au mois d'août 2010, le syndic avait déjà commandé le remplacement du carrelage. Au cours d'une recherche de plusieurs mois pour trouver une autre institution financière, nous avons abouti chez Dexia, qui étaient les seuls disposés à accorder un prêt.

Le dossier a été pris en considération en principe, à savoir leur service juridique voulait une mention spécifique dans les minutes de l'assemblée générale, mandatant le syndic pour la signature d'une ouverture de crédit (voir le point suivant à l'ordre du jour).
Voilà la raison du retard.

Entre-temps, Vilicus Plus sprl a avancé le premier acompte de ses propres fonds pour la livraison des revêtements de sol.

Si le dossier évolue normalement, les travaux pourront être entamés au cours des mois à venir.

13. Mandat au syndic pour l'ouverture d'un crédit en vue de l'obtention d'un prêt pour le remplacement des revêtements de sol

L'assemblée accepte avec 42917/46671 voix pour, 3754/46671 voix contre, 992 abstentions de mandater le syndic pour la signature de l'ouverture de crédit sur 60 mois..

14. Autorisation d'étude préliminaire pour le remplacement des châssis de fenêtres

En raison des nombreuses plaintes au sujet de l'étanchéité des châssis à l'eau et au vent (le vitrage est privé), et du fait que ceux-ci font partie des communs, une étude approfondie du problème s'impose.

La structure de la façade nécessite toutefois un examen approfondi du mode de remplacement et des coûts correspondants. Le syndic enverra à toutes les propriétaires un rapport détaillé de l'architecte sur la façon dont une rénovation de telle grandeur doit être faite.

Ce point sera mis sur la prochaine Assemblée, mais nous pouvons déjà vous dire que le coût probable total s'élèvera à 2.500.000 euros, seulement pour les châssis glissantes.

Si on envisage de exécuter de pareille travaux, nous devons travailler en plusieurs années.

Le vote pour ce point est annuler.

15. Changement d'effectif du personnel d'entretien

Comme Laurence a exprimé le souhait de ne plus travailler qu'à mi-temps dès à présent, pour des raisons médicales, un changement de l'effectif s'impose. Vu la nécessité (voir ordre intérieur) de maintenir l'intérieur dans un état de propreté minimum, le conseil de copropriété propose l'extension de l'effectif.

On propose d'engager un temps plein supplémentaire pour étendre l'effectif de 3 à 3,5. Le coût de cette opération atteindra 156.300,00 euros au lieu de 133.198,89 euros l'exercice passé.

L'assemblée accepte l'extension du personnel d'entretien de 3 à 3,5 personnes avec 43761/47086 voix pour, 3325/47086 voix contre, 1240 abstentions

16. Proposition d'un montant au-delà duquel un appel à la concurrence est nécessaire

D'après la loi, il est obligatoire de fixer un montant au-delà duquel plusieurs offres doivent être soumises. Il ne s'agit toutefois pas d'une 'carte blanche' pour le syndic. Il va de soi que les travaux de peinture, de façade, etc., font l'objet d'un appel d'offres.

Le syndic doit se limiter aux travaux nécessaires et urgents ou aux travaux de rénovation ordonnés par l'assemblée générale. Des frais nécessaires importants peuvent toutefois se produire, qui nécessitent une réparation d'urgence et représentent un élément de confort et/ou de sécurité pour les propriétaires. Un exemple de ceci : des frais de réparation majeurs pour les ascenseurs.

Pour cela, on propose de fixer le montant à 10.000,00 euros.

L'assemblée rejette avec 14161/47925 voix pour, 33764/47925 voix contre, 401 abstentions le montant de 10000.00 euro au-delà duquel un appel à la concurrence est nécessaire.

17. Évaluation des contrats de fourniture

Comme la nouvelle loi n'est entrée en vigueur que récemment, on propose d'examiner tous les contrats de fourniture régulière d'ici la prochaine assemblée générale, et le syndic proposera éventuellement des alternatives, en concertation avec le conseil de copropriété.

18. Fixation d'une période de 15 jours pour la tenue de l'assemblée générale.

L'assemblée accepte (rejette) la proposition de la période entre le 20.01 et le 05.02 au cours de laquelle l'assemblée générale annuelle statutaire doit se réunir, par 47337/48326 voix pour, 989/48326 voix contre, 0 abstentions.

Cette période doit être reprise dans le règlement de copropriété.

19. Exécution et coût de la rédaction du texte coordonné des statuts, conformément aux nouvelles dispositions légales.

La loi exige que les statuts soient coordonnés dans l'année, conformément aux nouvelles dispositions légales. Comme les statuts et ses leurs modifications comportent plus de 200 pages, cette opération sera coûteuse, d'autant plus que l'acte de base est rédigé en deux langues.

Ce travail doit être réalisé par un juriste notarié. Les prix courants pour cela tournent autour de 75.00 euros/heure. Il faut également tenir compte du fait que divers actes de base modificatifs doivent également être intégrés dans le texte coordonné. Une estimation pour cela tournera probablement autour de 12100,00 euros, soit en moyenne 35 euros/propriétaire.

Et il y a encore le coût des copies en sus.

20. Budget 2011.

Le syndic propose un budget de 843252.99 euros.

Emprunts en cours rénovation de toiture et terrasses :

Cette année, seule la phase II (rénovation des terrasses et toiture) reste encore, pour un montant de 53.791,56 euros, à supporter uniquement par les propriétaires de Jette III. Ce coût est hors budget et alimenté par deux appels de fonds de 26.895,78 euros les 15.02 et 15.08.2009.

À titre d'information : En 2012, il y a encore 17.930,52 euros à payer via deux appels de fonds de 8.956,26 euros.

Emprunt rénovation des revêtements de sol :

Le remboursement de celui-ci commencera après l'approbation du prêt, à raison de 3.408,70 euros/mois via deux appels de fonds spéciaux / an.

L'assemblée approuve le budget 41627/45020 voix pour et 3393/45020 voix contre, 2418 abstentions.

21. Questions des propriétaires

Demande de convertir le bureau 4 et la réserve -1 en appartement :

Il s'agit du lot aboutissant sur la passerelle avec bureau en dessous (anciennement Courrier express), ainsi que du lot situé au 33/-1.

Comme il s'agit d'une modification de la destination, une majorité des 4/5 des voix est requise.

L'assemblée accepte avec 46924/47814 voix pour, 890/47814 voix contre, 512 abstentions avec la modification de la destination du bureau 4 et la réserve-1.

Demande d'expulsion des locataires des appartements 239, 236, 936 pour inconduite.

De graves problèmes d'ordre intérieur se produisent dans les appartements suivants : 239 (bruit, hurlements, cris, importuner les voisins),

936 (souiller les communs, uriner dans les ascenseurs, jouer dans les couloirs, ...),
236 (souiller les communs, dormir dans les cages d'escaliers).

L'assemblée demande avec 47137/47137 voix pour, 0/47137 voix contre, 981 abstentions
aux propriétaires de ces locataires de rompre leur contrat de bail.

Demande d'installation d'un casse-vitesse dans le haut de la rampe d'accès au parking.

En raison de la vitesse excessive, on demande l'installation d'un casse-vitesse dans le haut
de la rampe d'accès au du parking.

L'assemblée accepte ceci avec 36161/42501 voix pour, 6340/42501 voix contre, 5617
abstentions

VARIA

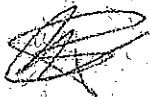
- Suite une plainte d'un résident à la commune de Jette contre la copropriété concernant le
conteneurs à ordures, la commune a constatée que la Résidence Charles Woeste ne
possédait pas encore d'un permis d'environnement pour les parking intérieurs et extérieurs
du bâtiment. Nous avons dû procéder à une régularisation. Lors de cette régularisation ils
ont aussi constatée que le nombres d'emplacements à l'extérieur ne correspondait pas avec
le permis d'urbanisme et nous sommes obligées de demander une régularisation mixte
auprès de la commune ainsi que l'IBGE.

L'assemblée donne unanime le mandat au syndic de faire et signer cette régularisation.

- sécurisation Snackbar fond galerie : le propriétaire veut placer une grille autour de son
commerce pour des raison de sécurité.
L'assemblée donne unanime son accord.

22. Lecture des minutes et signature par le président, secrétaire et propriétaires
encore présents.

Le Président



Le Secrétaire / syndic



Les Propriétaires

