

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Extraordinaire

Copropriété : AEV Cureghem - ACP Principale
0873.547.653 - Rue des Vétérinaires 45
1070 - Bruxelles (Anderlecht)

KBO / BCE : BE0873.547.653

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Date de l'AG : 14 octobre 2025 à 18:21

Moyens & Supports : Présentiel - The Faculty /
Distanciel - <https://magic.copromatic.com/assemblee/AGA37DD9>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 14 octobre 2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Election du Président de séance. - Majorité absolue - Clé de vote : Principale
- 2) Election du Secrétaire de séance. - Majorité absolue - Clé de vote : Principale
- 3) Informations à donner quant à l'avancement du projet Permis Unique - Sans vote
- 4) Budget prospectif des travaux d'aménagement : mise à jour des données pour la période 2023-2025. - Sans vote
- 5) Décision à prendre quant à l'approbation des mises à jour du plan stationnement des voitures. Cet accord vise à respecter les décisions antérieures des copropriétaires et à apporter une réponse positive aux conditions posées par les autorités dans le dossier de demande de permis unique - Majorité absolue - Clé de vote : Principale
- 6) Décision à prendre quant à l'extension de budget requise pour la poursuite de la mission de la société Advista - Majorité absolue - Clé de vote : Principale
- 7) Décision à prendre quant à approuver le dépassement budgétaire relatif à la mission confiée à Me Barbier (cabinet HSP) - Majorité absolue - Clé de vote : Principale
- 8) Informations à donner quant à l'obligation de procéder aux régularisations urbanistiques des lots privatifs concernés conformément à l'inventaire de Me Barbier. - Sans vote
- 9) Informations à donner quant à l'avancement du projet des bornes rétractables ainsi que la motorisation des portes - Sans vote
- 10) Décision à prendre quant à valider le processus de collecte et d'évacuation des déchets conformément aux règles fixées par Bruxelles Propreté. - Majorité absolue - Clé de vote : Principale
- 11) Décision à prendre quant à procéder à une 2^{ième} et dernière phase d'enlèvement de plantes invasives - Majorité absolue - Clé de vote : Principale
- 12) Décision à prendre quant à l'approbation de l'Assemblée pour préparer une offre d'achat à Mr P. Vandebussche pour annexer le terrain privatif jouxtant la Maison du Répétiteur aux parties communes de l'ACP Principale. - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Principale
- 13) Lecture et mandat à donner au Président et au Secrétaire pour signature du Procès-Verbal - Majorité absolue - Clé de vote : Principale



Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émergée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : BEATRE-RIFFI TEMSAMANI (149382) , BERSHAN DANIELA (85699) , BLANQUAERT BART (83258) , COPPENS-SZENTKERESZTY DE ZAGON (174973) , DE GREEF MARTINE (119961) , DEBAERE Philippe (93005) , DUPUY VINCENT-ACOSTA SOLIS GERMANIA (169488) , DUQUE Gilles (136000) , GAMBOA Nimuel (91136) , GAROFANO-GUILLON (126646) , GOLDSTEIN Marc (282964) , HEUSSCHEN CHRISTIAN (96565) , HOEF-HOEF BESTER (82592) , HORUS LIBRA SPRL (176280) , JAFFRE ELODIE (108934) , JULEMONT Gaetan (54000) , KARTOUT Elias - VAN DIJK Adrien (180580) , LEDENT-LANDRIEU (129003) , MCLAUGHLIN GILLIAN (163839) , MERTENS Marc - HERS Sophie (101390) , PERMENTIER-VINTIOEN (185181) , SMETS Christel (99000) , STERKEN Vincent - SLEDZ Katleen (106761) , SUR LA ROUTE SPRL (115983) , van Binsbergen - Huenninger (79792) , VAN DE SYPE-GORDTS (147500) , VAN DER WIELEN-HONINCKX-DEKONINCK (80392) , VAN HAAREN Catherine (224101) , VAN HAAREN-VAES (241000) , VAN ZUYLEN - LINSMAUX (114355) , VANDEN MEERSSCHE Katrien (110288) , VEERMAN VINCENT-JORDENS GAELLE (105189) , WIDERA ALEXANDER Laurenz (96475)

Copropriétaires représentés : ALLARD MICHEL (131243) représenté•e•s par Marie-Thérèse SZEWCZYK , BOOTSVELD-GEIKEN (ne pas relancer) (80547) représenté•e•s par DE GREEF MARTINE , BROADBENT Jonathan (296000) représenté•e•s par MCLAUGHLIN GILLIAN , SCI BRUXELLES (77992) représenté•e•s par Marie Dekoninck , CASEY Michaël (110449) représenté•e•s par HELENE de Zagon , CERF-BLASBAND (530246) représenté•e•s par Olivier Ledent , DE LIMBURG STIRUM CATHERINE (325500) représenté•e•s par Robert Casals , GHERON TRETIAKOFF David - ZERRIATTE Reda (137786) représenté•e•s par Robert Casals , GUILMIN PHILIPPE (161417) représenté•e•s par HELENE de Zagon , LENDERMANN Ann (222180) représenté•e•s par MERCKX Alexandre , LEPERCQ HAICLA-MILOJKOWIC (120988) représenté•e•s par HOEF-HOEF BESTER , MARECHAL ERIC-FABIANA MARECHAL (86591) représenté•e•s par HOEF-HOEF BESTER , Murray-Sharma (102790) représenté•e•s par HOEF-HOEF BESTER , PRATTE Magali Marie Nelly Ghislaine (101693) représenté•e•s par MCLAUGHLIN GILLIAN , SIBILLA Anna (107000) représenté•e•s par Robert Casals , SZENTKERESZTY de ZAGON ZITA (119541) représenté•e•s par HELENE de Zagon , V47 S.A (2081613) représenté•e•s par DE GREEF MARTINE , VAN DEN BROECK Gilles - DROYERS Nadia (293005) représenté•e•s par Olivier Ledent , VAN LATHEN Antoon (206000) représenté•e•s par DUQUE Gilles

▶ Sur la base de la clé "Principale", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 52/100 copropriétaires totalisant 9604293/15708004 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : BARRIT SAMI (106533) , BASTIN YAGO (114355) , BAUM MATHIAS-KAVVADIAS ZOE (130987) , BEAUPRE SPRL INDIVISION (129054) , BOUSSIER Hendrik (122820) , BROCK Stefanie (52615) , BUI CASSANDRA (91581) , CABANAS-FERNANDEZ ANTONIO (100481) , CLAUS-KLINCK (101992) , COSAERT Annelies (161745) , DE BREUCK PAUL - BEQUE CAROLINE (199980) , DE LIGNE ANNE (115388) , DEBEUCKELAERE Alexander (129808) , DU BUISSON Gaspar (56235) , Everaert - Oussaifi (93275) , Geyskens Szpyt (138127) , HONS Bernard (93005) , HOUTART-BLEROT (206044) , JOOSTEN ESTER (71174) , JP Mornard Management (216500) , LEFEBVRE Olivier (139500) , LOCATELLI Lelia-RADIGALES Hugo (112992) , MAAMAR ALEXANDRE (104955) , MAERTEN KAROLIEN (54214) , OLSEN-ARNADOTTIR (85952) , OLSEN RUNAR (206044) , PAUWELS ILSE (156594) , PIANA GEORGES-VERHEYDEN (82163) , PLANIMMO-OLIVIER CNOPS (161384) , PORTEGIES Héléna (162720) , ROSSI-PENNINCK (173839) , SMITH-FARQUAHR GREG (111264) , SOO-KYOUNG Lee (126612) , SPI (David Stainier) (82418) , STAINIER Sandra (99643) , STOLL JOHANNES -GOERLITZ LISA (56656) , THEYS MICHELINE (102190) , THURIOT Philippe (76355) , VAN DEN BROECK GILLES (164528) , VANDENBOSCH Ann (110571) , VANDENBUSSCHE PASCAL (120000) , VENKATAPEN DIDIER-GIESE MONIKA (166696) , VIDEVENTS GCV-VIERENDEELS (82753) , VINCENTIVE (129387) , VLAEMMINCK-HEIREMANS (117941) , WETS Isabelle - DERYCKE (207739) , ZDANIYEMMO srl (237820) , ZUIJDENDORP-VAN EIJDHOVEN (239082)

▶ Sur la base de la clé "Principale", sont absents et non représentés : 48/100 copropriétaires totalisant 6103711/

15708004 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Election du Président de séance. Majorité absolue - Clé de vote : Principale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, vote pour élire Mr Hoef comme Président(e) de séance.

Sur une base de calcul de 9604293 quotes-parts :
sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 3 copropriétaires totalisant 641381 quotes-parts
VAN HAAREN Catherine (224101) , VAN HAAREN-VAES (241000) , HORUS LIBRA SPRL (176280)
Sur une base de calcul de 8962912 quotes-parts :
ont voté pour : 49 copropriétaires totalisant 8962912 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Election du Secrétaire de séance. Majorité absolue - Clé de vote : Principale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, vote pour élire Mr Benoit (Syndic) comme Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 9604293 quotes-parts :
est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire totalisant 176280 quotes-parts
HORUS LIBRA SPRL (176280)
Sur une base de calcul de 9428013 quotes-parts :
ont voté pour : 51 copropriétaires totalisant 9428013 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Sont arrivé•e•s en cours de séance : Geyskens Szpyt (138127) représenté•e•s par Philippe Michel C Debaere , WETS Isabelle - DERYCKE (207739) , ROSSI-PENNINCK (173839)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Principale", à 10123998 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir•s) et 5584006 quotes-parts absents.



3) Décision n°3

Informations à donner quant à l'avancement du projet Permis Unique Sans vote

Le Syndic a joint à la convocation le rapport d'avancement du projet préparé par la société Advista et le commentaire.

Mr Duqué présente le dossier "analyse du nombre de logements" qui a été élaboré sur base du travail préparatoire du cabinet HSP et qui a été présenté aux autorités communales en charge des questions urbanistiques. La présentation sera envoyée aux copropriétaires à l'issue de l'Assemblée.

Le Syndic expose également les conclusions de l'atelier "kots à vélo" organisé en collaboration avec Advista. La présentation sera envoyée aux copropriétaires à l'issue de l'Assemblée.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

4) Décision n°4

Budget prospectif des travaux d'aménagement : mise à jour des données pour la période 2023-2025. Sans vote

Mr Duqué présente le budget prospectif lequel a été joint à la convocation.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

Est parti·e en cours de séance : BLANQUAERT BART (83258)

Est arrivé·e en cours de séance : BLANQUAERT BART (83258) représenté·e·s par SUR LA ROUTE SPRL

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Principale", à 10123998 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 5584006 quotes-parts absents.

5) Décision n°5

Décision à prendre quant à l'approbation des mises à jour du plan stationnement des voitures. Cet accord vise à respecter les décisions antérieures des copropriétaires et à apporter une réponse positive aux conditions posées par les autorités dans le dossier de demande de permis unique Majorité absolue - Clé de vote : Principale



Rappel du contexte :

Lors de l'AG du 19 mars 2025, l'Assemblée a confirmé ses décisions antérieures d'attribuer un emplacement de stationnement par logement; c'est-à-dire le besoin de 116 emplacements de stationnement à l'air libre dans le site et de 17 emplacements intérieurs dans la Grande Clinique Aile Centrale. (AG du 25/03/2025 - Résolution : 8 - 1/7.)

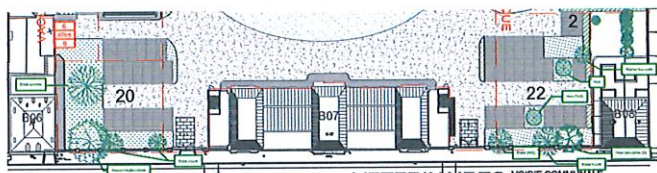
Les deux résolutions suivantes étaient également mises à l'ordre du jour de l'AG du 19 mars 2025 :

- Résolution : 8 - 4/7 : « Supprimer l'abattage des deux houx et de l'érable actuellement prévu dans la demande de permis ».

- Résolution : 8 - 5/7 : « Eviter au maximum possible les modifications de sol à l'intérieur du diamètre de la couronne des arbres avoisinants (en particulier en face de l'arbre remarquable numéro 7442. »

L'assemblée du 19 mars 2025, n'ayant pas apporté de solution conciliable pour traiter ces résolutions « 8 - 4/7 » et « 8 - 5/7 », elles ont été reportées pour décision en AG ultérieure.

Pour respecter cette décision de l'AG du 19 mars 2025 qui confirme le ratio d'un emplacement par logement, mais pour satisfaire également aux conditions relatives à la préservation des arbres du site, le plan Taktyk « 3TER » précédemment approuvé par l'Assemblée, a été adapté de la manière suivante dans les zones de stationnement du côté Nr 49 et Nr 45 rue des Vétérinaires :



Cette variante préserve tous les arbres repris en vert dans ce plan: l'érables sycomore, le platane à feuille d'érable et les érables à sucre du côté du portail au Nr 49, de même que l'érable 5662, l'érable à sucre, le févier sans épine, les deux houx et le robinier faux acacia du côté du portail au Nr 45.


Ce plan a été présenté le 24 avril 2025 chez Urban Brussels et Bruxelles Environnement comme étant globalement le plus favorable, non seulement pour préserver ces arbres mais également pour assurer une conformité aux autres conditions spécifiées par les Autorités.

Comme par exemple:

- Permettre la gestion des accès carrossables par les quatre portails, mais en garantissant que le nombre maximum total de véhicules autorisés de stationnement dans le site ne sera pas dépassé.
- Limiter la circulation dans le site : décourager la traversée Vétérinaires-Kuborn, éviter des circulations aléatoires pour la recherche d'un emplacement de stationnement.
- Combattre le stationnement sauvage : des véhicules non autorisés d'accès dans le site ou de véhicules garés dans des zones non autorisées pour le stationnement.

La proposition étant à priori accueillie positivement par les Autorités (mais de manière officieuse à ce stade de la procédure), ce même plan a également été présenté aux copropriétaires en session d'information Permis Unique le 30 juin 2025.

L'Assemblée se déclare valablement informée et marque son accord quant à cette mise à jour du plan de stationnement qui maintient le principe d'attribution d'un parking par logement tout en préservant les arbres remarquables du site.



Note : cette résolution et cet accord ne concernent que le déplacement de quelques emplacements de stationnement des voitures pour la préservation des arbres, elle ne concerne pas l'édification de locaux pour le stationnement des vélos.

Sur une base de calcul de 10123998 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 96565 quotes-parts

HEUSSCHEN CHRISTIAN (96565)

est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire totalisant 176280 quotes-parts

HORUS LIBRA SPRL (176280)

Sur une base de calcul de 9851153 quotes-parts :

ont voté pour : 38 copropriétaires totalisant 5523970 quotes-parts

ont voté contre : 15 copropriétaires totalisant 4327183 quotes-parts

VAN HAAREN Catherine (224101), VAN HAAREN-VAES (241000), PERMENTIER-VINTIOEN (185181), SUR LA ROUTE SPRL (115983), DE GREEF MARTINE (119961), BOOTSVELD-GEIKEN (ne pas relancer) (80547) représenté•e•s par DE GREEF MARTINE, V47 S.A (2081613) représenté•e•s par DE GREEF MARTINE, SIBILLA Anna (107000) représenté•e•s par Robert Casals, GHERON TRETIAKOFF David - ZERRIATTE Reda (137786) représenté•e•s par Robert Casals, DE LIMBURG STIRUM CATHERINE (325500) représenté•e•s par Robert Casals, VANDEN MEERSSCHE Katrien (110288), KARTOUT Elias - VAN DIJK Adrien (180580), BLANQUAERT BART (83258) représenté•e•s par SUR LA ROUTE SPRL, GAROFANO-GUILLON (126646), WETS Isabelle - DERYCKE (207739)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6) Décision n°6

Décision à prendre quant à l'extension de budget requise pour la poursuite de la mission de la société Advista Majorité absolue - Clé de vote : Principale

Le Syndic informe l'Assemblée que jusqu'à présent, l'accompagnement du dossier après introduction des demandes de permis a nécessité 133h45 de travail.

Un premier budget de 50 heures y avait été alloué en 2024 et un paquet de 60h avait été accordé en mars 2025. Le budget total (110 h) est donc aujourd'hui dépassé de 23h45.

Ceci s'explique entre autres par le rôle de coordinatrice projet confié à Advista ainsi que leur participation régulière aux réunions Stand Up hebdomadaires.

Une nouvelle enveloppe budgétaire est requise afin de couvrir les actions suivantes :

- Organisation d'un atelier "Vélo" : 20 heures ;
- Rédaction du dossier complété : 50 heures ;
- Participation aux réunions hebdomadaires, : 10 heures.

Avec un total d'environ 80h, cela correspondrait à une enveloppe minimale de 7.200€ HTVA.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, vote pour étendre le budget requis pour la poursuite de la mission de



la société Advista.

Sur une base de calcul de 10123998 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 91136 quotes-parts

GAMBOA Nimuel (91136)

Sur une base de calcul de 10032862 quotes-parts :

ont voté pour : 50 copropriétaires totalisant 9240396 quotes-parts

ont voté contre : 4 copropriétaires totalisant 792466 quotes-parts

SIBILLA Anna (107000) représenté·e·s par Robert Casals , GHERON TRETIAKOFF David - ZERRIATTE Reda (137786) représenté·e·s par Robert Casals , DE LIMBURG STIRUM CATHERINE (325500) représenté·e·s par Robert Casals , LENDERMANN Ann (222180) représenté·e·s par MERCKX Alexandre

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Est parti·e en cours de séance : WETS Isabelle - DERYCKE (207739)

Est arrivé·e en cours de séance : WETS Isabelle - DERYCKE (207739) représenté·e·s par SUR LA ROUTE SPRL

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Principale", à 10123998 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 5584006 quotes-parts absents.

7) Décision n°7

Décision à prendre quant à approuver le dépassement budgétaire relatif à la mission confiée à Me Barbier (cabinet HSP) Majorité absolue - Clé de vote : Principale

Lors de l'Assemblée Générale du 19 mars 2025, il a été décidé de mandater un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme et de l'environnement afin d'accompagner l'Assemblée dans une approche plus proactive, visant à accélérer l'avancement du dossier en cours.

Un budget de 12.100€ TVAC avait été alloué à cette mission, confiée conjointement au Conseil de Copropriété et au Syndic, pour procéder à la désignation d'un avocat.

Le choix s'est porté sur le cabinet HSP, représenté par Maître Barbier.

Au 23 septembre 2025, le montant total engagé pour cette mission s'élève à 33.596.15€ TVAC.

Outre la participation de Me Barbier à trois réunions informelles (avec Bruxelles Environnement, le CRMS et le service Urbanisme), le dépassement budgétaire s'explique principalement par :

- La prise de connaissance du dossier ;
- La préparation et la participation à plusieurs réunions de travail internes ;
- La préparation ainsi que la participation à trois réunions de travail supplémentaires avec les services communaux ;
- De recherches urbanistiques approfondies concernant l'inventaire du nombre de logements.

Handwritten initials: HB and B

En effet, la Commune avance un chiffre nettement inférieur à celui communiqué par le Syndic, à savoir 133 logements. Les investigations menées par le cabinet HSP ont permis de corroborer les données présentées par l'ACP.

Une réunion de travail avec les services communaux concernés s'est tenue le 13 octobre en présence de Mme De Vriendt et plusieurs de ses collègues afin de statuer sur ce point, lequel constitue toujours un blocage majeur dans l'avancement du dossier, en attente d'un alignement avec l'administration.

Pour rappel, cette problématique avait déjà été soulevée dans le rapport de la dernière réunion de concertation.

Le Syndic informe l'Assemblée qu'il ne sera probablement pas fait appel aux mandats de Mr Laridant (géomètre) et de Mr Lannoy (pour un montant de 4.000€ HTVA) avant la tenue de la prochaine AGO.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, vote pour approuver le dépassement budgétaire.

Sur une base de calcul de 10123998 quotes-parts :

se sont abstenu•e•s : 6 copropriétaires totalisant 2573425 quotes-parts

JAFFRE ELODIE (108934) , GAMBOA Nimuel (91136) , VEERMAN VINCENT-JORDENS GAELLE (105189) , STERKEN Vincent - SLEDZ Katleen (106761) , van Binsbergen - Huenninger (79792) , V47 S.A (2081613) représenté•e•s par DE GREEF MARTINE

est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire totalisant 96565 quotes-parts

HEUSSCHEN CHRISTIAN (96565)

Sur une base de calcul de 7454008 quotes-parts :

ont voté pour : 38 copropriétaires totalisant 5882817 quotes-parts

ont voté contre : 10 copropriétaires totalisant 1571191 quotes-parts

COPPENS-SZENTKERESZTY DE ZAGON (174973) , GUILMIN PHILIPPE (161417) représenté•e•s par HELENE de Zagon , SZENTKERESZTY

de ZAGON ZITA (119541) représenté•e•s par HELENE de Zagon , CASEY Michaël (110449) représenté•e•s par HELENE de Zagon ,

BERSHAN DANIELA (85699) , SIBILLA Anna (107000) représenté•e•s par Robert Casals , GHERON TRETIAKOFF David - ZERRIATTE Reda

(137786) représenté•e•s par Robert Casals , DE LIMBURG STIRUM CATHERINE (325500) représenté•e•s par Robert Casals ,

LENDERMANN Ann (222180) représenté•e•s par MERCKX Alexandre , GAROFANO-GUILLON (126646)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

Informations à donner quant à l'obligation de procéder aux régularisations urbanistiques des lots privés concernés conformément à l'inventaire de Me Barbier. Sans vote

Rappel du contexte :

En mai 2023, la Commission de concertation qui a examiné notre demande de permis unique, considère dans son PV



« que la situation de droit de l'ensemble des logements existants sur le site n'est pas prouvée ».

Les Autorités ont donc posé la condition suivante pour l'octroi d'un nouveau permis d'urbanisme : « Clarifier la situation de droit de l'ensemble des entités de logement ».

Il s'agit d'un sujet ancien déjà présenté lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2009, mais qui n'a jamais été finalisé de manière satisfaisante avec les Autorités urbanistiques.

10. Permis d'urbanisme – Travaux et conformité

Suite à une visite de la Direction des Monuments et Sites, un procès verbal a été rédigé à l'attention de la copropriété et du propriétaire d'un lot dans le bâtiment Grande Clinique Aile Droite.

Il est rappelé à la copropriété et aux propriétaires qui aménagent leur lot privatif de respecter la réglementation urbanistique.

Les aménagements non prévus dans le/les permis d'urbanisme et qui sont soumis à des demandes de permis doivent faire l'objet d'une introduction d'une nouvelle demande.

Une réunion avec l'administration urbanistique est prévue le 28 Avril 2009 afin de définir les modalités de collaboration et d'introduction des différents dossiers en raison de la situation particulière du Site des Vétérinaires.

La réunion du 28 avril 2009 entre le Syndic Multirent, représentant notre copropriété à cette époque, et l'administration de l'urbanisme, n'a pas permis d'aboutir à une situation clarifiée.

A la suite de cette réunion, l'administration de l'urbanisme a donc transmis le 30 avril 2009 un courrier recommandé de mise en demeure de procéder aux régularisations urbanistiques requises :

Ci-dessous, un extrait de ce courrier de mise en demeure du 30 avril 2009 : (Le courrier complet est joint en annexe)

En suite de notre réunion de ce 28 avril 2009 relative aux travaux entrepris par les propriétaires des différents lots des Anciennes Cliniques Vétérinaires et de leur conformité avec la situation autorisée (permis n° 01/PFU/178434 du 9 février 2009), et dans la suite du procès-verbal sous référence constatant des travaux qui nécessitaient un nouveau permis d'urbanisme unique préalable, je vous prie de bien vouloir prendre acte de ce qui suit et d'informer valablement l'ensemble des propriétaires :

Sans définir ici une liste exhaustive de travaux nécessitant un permis d'urbanisme, les cas suivants peuvent être cités à titre d'exemples :

- Changement d'affectation du l'usage d'un Lot : (Par exemple : Logement, Bureau, Commerce, etc.)
- Modification des surfaces habitables (Transformation de caves en chambres, ou création d'étages intermédiaires dans un Lot)
- Division ou rassemblement de Lots ayant pour effet d'augmenter, ou de diminuer, le nombre d'unités de logement recensées dans l'immeuble.

En l'occurrence, lorsque des travaux nécessitant un permis d'urbanisme ont été effectués sur un Lot privatif, il incombe au propriétaire de s'assurer que ces travaux ont bien été effectués conformément aux plans déposés et approuvés par l'administration de l'urbanisme. Si ce n'est pas le cas, il est de la responsabilité du propriétaire du Lot concerné de demander une régularisation urbanistique au service de l'urbanisme compétent.

A l'heure actuelle, les Autorités communales et régionales rappellent à la copropriété qu'elles mettent toujours en doute la régularité urbanistique de certains travaux réalisés dans les bâtiments du site, ou de cas de changements d'affectation qui auraient été réalisés dans les faits, mais sans avoir été déclarés de manière officielle.

L'ACP principale et le Syndic qui la représente, ne peuvent se substituer aux autorités pour infliger des amendes administratives ou forcer les copropriétaires concernés à effectuer les éventuelles procédures de régularisation nécessaires, mais un blocage de la demande de permis unique sur ce sujet serait une situation très pénalisante pour l'ensemble de la copropriété.

Les résultats de l'analyse par l'avocat Me Nicolas Barbier, des permis d'urbanisme délivrés entre 2005 et 2025 pour des Lots de la copropriété, peuvent être consultés sur demande chez le Syndic Logis-gest.

Cette résolution informative doit donc être considérée comme une réactualisation de la mise en demeure adressée à tous les copropriétaires de 2009, mais adressée cette fois aux propriétaires de Lots en 2025, nécessitant le cas échéant, une éventuelle régularisation urbanistique.

L'Assemblée se déclare valablement informée et consciente des sanctions administratives ou financières pouvant toucher l'ensemble de l'ACP ou des propriétaires individuels en cas de négligences persistantes dans la mise en œuvre des clarifications et régularisations urbanistiques requises.

9) Décision n°9

Informations à donner quant à l'avancement du projet des bornes rétractables ainsi que la motorisation des portes Sans vote

S'agissant des travaux relatifs à l'installation de bornes rétractables, Mr Brondel informe l'assemblée que l'ACP devrait avoir un avis de dossier complet ou incomplet au plus tard le 29/9 soit 45 jours après l'accusé de réception du dossier du 14/8. L'accusé est joint aux convocations.

Le dossier a été déclaré complet.

Dès réception du permis, le planning des travaux ainsi que les modalités pratiques seront communiqués à l'ensemble des copropriétaires et occupants du site.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

10) Décision n°10

Décision à prendre quant à valider le processus de collecte et d'évacuation des déchets conformément aux règles fixées par Bruxelles Propreté. Majorité absolue - Clé de vote : Principale

Le syndic informe l'Assemblée qu'une visite du site a été organisée en présence d'un représentant de Bruxelles-Propreté, dans le but d'identifier une procédure durable de gestion des déchets adaptée au contexte particulier de la copropriété.

Après analyse, Bruxelles-Propreté propose deux options :

Option 1 : Mise à disposition de conteneurs pour le tri sélectif, nécessitant l'identification de zones de regroupement sur le site. Cette solution s'avère toutefois irréalisable en raison des contraintes patrimoniales. De plus, la gestion logistique (sortie/rentree des conteneurs plusieurs fois par semaine par un prestataire privé) engendrerait des coûts importants.

Option 2 : Dépôt des sacs de déchets triés directement sur la voie publique, aux quatre entrées du site, conformément à la réglementation en vigueur.

Le groupe de travail (CDC, Syndic, Advista) estime que la seconde option est la plus adaptée au contexte spécifique de l'Association des Copropriétaires. Cette proposition sera soumise à l'approbation des autorités compétentes.

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de suivre l'avis du groupe de travail et valide la mise en œuvre de la solution 2.

Sur une base de calcul de 10123998 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 85699 quotes-parts

BERSHAN DANIELA (85699)

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 2 copropriétaires totalisant 345768 quotes-parts

DUPUY VINCENT-ACOSTA SOLIS GERMANIA (169488) , HORUS LIBRA SPRL (176280)

Sur une base de calcul de 9692531 quotes-parts :

ont voté pour : 52 copropriétaires totalisant 9692531 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Est arrivé•e en cours de séance : THURIOT Philippe (76355) représenté•e•s par Katrien Vintioen

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Principale", à 10200353 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir•s) et 5507651 quotes-parts absents.

11) Décision n°11

Décision à prendre quant à procéder à une 2ième et dernière phase d'enlèvement de plantes invasives Majorité absolue - Clé de vote : Principale

Le Syndic rappelle qu'au cours de l'Assemblée Générale du 19 mars 2025, il avait été décidé de confier à la société RL Garden une mission d'enlèvement des espèces invasives, pour un montant de 6.243 € TVAC.

Lors de la réception des travaux, en présence du Conseil de Copropriété, il a été constaté la présence de nouveaux rejets, dont certains pourraient potentiellement endommager les impétrants. Il a également été relevé que la zone située à hauteur du n°49 de la rue des Vétérinaires n'avait pas été incluse dans le cahier des charges initial. Or, cette zone doit impérativement être dégagée afin de permettre :

- L'installation des bornes rétractables,
- Ainsi que l'inventaire des éléments patrimoniaux liés à la grande cheminée.

La société RL Garden a transmis un nouveau devis pour la réalisation de cette dernière phase, s'élevant à 4.610,10 € TVAC.

Il est proposé d'intégrer la gestion des plantes invasives dans le cahier des charges d'un prochain appel d'offres "entretien des espaces verts".

Après délibération, l'Assemblée procède au vote.

Sur une base de calcul de 10200353 quotes-parts :

se sont abstenus : 2 copropriétaires totalisant 2172749 quotes-parts

GAMBOA Nimuel (91136) , V47 S.A (2081613) représentés par DE GREEF MARTINE

est considéré(e) défaillant(e) : 1 copropriétaire totalisant 169488 quotes-parts

DUPUY VINCENT-ACOSTA SOLIS GERMANIA (169488)

Sur une base de calcul de 7858116 quotes-parts :

ont voté pour : 49 copropriétaires totalisant 7291736 quotes-parts

ont voté contre : 4 copropriétaires totalisant 566380 quotes-parts

COPPENS-SZENTKERESZTY DE ZAGON (174973) , GUILMIN PHILIPPE (161417) représentés par HELENE de Zagon , SZENTKERESZTY

de ZAGON ZITA (119541) représentés par HELENE de Zagon , CASEY Michaël (110449) représentés par HELENE de Zagon

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Décision à prendre quant à l'approbation de l'Assemblée pour préparer une offre d'achat à Mr P. Vandebussche pour annexer le terrain privatif jouxtant la Maison du Répétiteur aux parties communes de l'ACP Principale. Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Principale

L'Assemblée générale décide de donner mandat au Syndic, et aux experts immobiliers ou juridiques compétents qu'il jurerait utile de consulter, afin de procéder à la préparation de cette offre pour un montant maximum d'honoraires de 1.500 € TVAC. Le texte de cette offre sera soumis à l'approbation d'une prochaine Assemblée générale.

Sur une base de calcul de 10200353 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 91136 quotes-parts

GAMBOA Nimuel (91136)

sont considérés(e)s défaillants(e)s : 2 copropriétaires totalisant 172920 quotes-parts

HEUSSCHEN CHRISTIAN (96565) , THURIOT Philippe (76355) représentés par Katrien Vintioen

Sur une base de calcul de 9936297 quotes-parts :

ont voté pour : 52 copropriétaires totalisant 9714117 quotes-parts

a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 222180 quotes-parts

LENDERMANN Ann (222180) représentés par MERCKX Alexandre

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des quatre cinquièmes

13) Décision n°13

Lecture et mandat à donner au Président et au Secrétaire pour signature du Procès-Verbal

Majorité absolue - Clé de vote : Principale

La lecture du présent procès-verbal des décisions prises, avec les majorités obtenues et du nom des propriétaires ayant votés contre ou qui se sont abstenus, a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Le Syndic invite les copropriétaires encore présents et / ou représentés à signer le présent Procès-Verbal.

Sur une base de calcul de 10200353 quotes-parts :

sont considéré·e·s défaillant·e·s* : 6 copropriétaires totalisant 585841 quotes-parts

VAN DER WIELEN-HONINCKX-DEKONINCK (80392), SCI BRUXELLES (77992) représenté·e·s par Marie Dekoninck, Geyskens Szpyt (138127) représenté·e·s par Philippe Michel C Debaere, DEBAERE Philippe (93005), GAMBOA Nimuel (91136), VEERMAN VINCENT-JORDENS GAELLE (105189)

Sur une base de calcul de 9614512 quotes-parts :

ont voté pour : 50 copropriétaires totalisant 9614512 quotes-parts

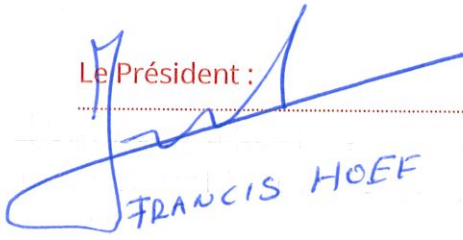
En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 21:32 .

Fait à : The Faculty

Le Président :



FRANCIS HOEF

Le Secrétaire :



Les présents :



Solidesco
ARCHITECTURE

**Etude de bruit des pompes à chaleur du projet Grande Clinique
Centrale**

Rue des Vétérinaires 45
1070 Anderlecht

Le 14 août 2025
Réf : 2025R301
Version : /

A l'attention de M. Jean-Philippe Brondel

Par
Robin Boelens
Lut Muyshondt

Contenu

Contenu	2
Historique des modifications	2
1 Objectif	3
2 Limites	3
3 Simulation 3D.....	5
3.1 Présentation du modèle.....	5
3.2 Résultats de la simulation.....	9
4 Conclusion	12

Historique des modifications

Version	Date	Modifications	Auteur	Revue
	14/08/2025	Première version du document	RB	LM

1 Objectif

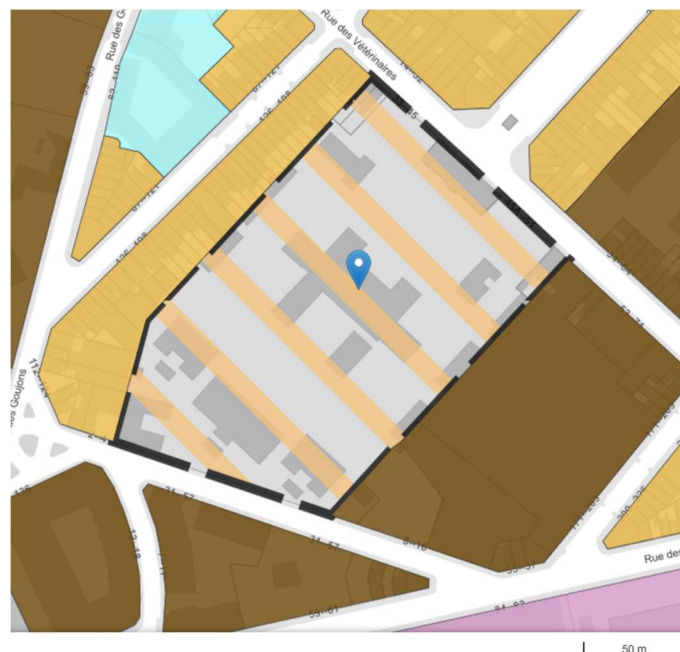
Ce document présente les résultats de l'analyse acoustique du bruit extérieur des 18 pompes à chaleur des appartements de l'immeuble situé au 45, rue des Vétérinaires à Anderlecht. Les pompes à chaleur sont installées dans la cour intérieure, largement entourée par l'immeuble.

Dans ce rapport, la production de bruit maximale des pompes à chaleur est calculée pour vérifier que ces installations respectent les seuils imposés par l'Arrête du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage du 21/11/2002.

2 Limites

L'immeuble doit être conforme aux exigences de l'ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et l'Arrête du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre les bruits de voisinage du 21/11/2002. Les exigences dépendent de l'affectation du site et des immeubles environnants.

La localisation du site est indiquée sur le plan ci-dessous (source : Brugis). L'immeuble est situé dans une zone d'intérêt régional (bandes orange). Les habitations les plus proches se trouvent dans la même zone, dans une zone de forte mixité (brun) et dans une zone d'habitation (orange).



Le bruit spécifique peut être mesuré en tout point extérieur à la limite de la propriété, en général à la limite de la parcelle avec les voisins ou au niveau de la façade des immeubles voisins. Les limites dépendent de la période. Trois périodes sont définies dans le tableau suivant, extrait de l'Arrête du 21/11/2002.

Horaire	Lun	Mar	Mer	Jeu	Ven	Sam	Dim	Jour férié
07:00 - 19:00	A	A	A	A	A	B	C	C
19:00 - 22:00	B	B	B	B	B	C	C	C
22:00 - 07:00	C	C	C	C	C	C	C	C

Sur base des informations de la fiche technique des pompes à chaleur (la puissance électrique maximale absorbée par le compresseur et la masse équivalente CO2 de fluide

frigorigène), il s'agit d'installations non classées. Lorsque les mesures sont effectuées dans une zone différente de celle d'où provient la source sonore, les valeurs les plus strictes sont d'application (en cas d'installations classées, les valeurs limites les moins strictes seraient d'application). Dans ce cas-ci, les limites de la zone d'habitation s'appliquent au niveau des habitations dans la zone d'habitation et les limites de la zone d'intérêt régional et la zone de forte mixité s'appliquent partout ailleurs.

Le bruit spécifique total des installations ne peut donc pas dépasser les valeurs suivantes :

Zone	A	B	C
Zone d'habitation	45 dB(A)	39 dB(A)	33/39* dB(A)
Zone d'intérêt régional ou zone de forte mixité	51 dB(A)	45 dB(A)	39/45* dB(A)

* : Des limites plus élevées sont applicables aux installations dont le fonctionnement ne peut être interrompu.

Étant donné que les installations fonctionnent 24h sur 24 et que leur fonctionnement ne peut être interrompu, car elles assurent l'alimentation d'eau chaude des logements, la limite pour la période C avec majoration est d'application. Spécifiquement, la limite de 39 dB(A) est à respecter au niveau des immeubles dans la zone d'habitation et la limite de 45 dB(A) est à respecter partout ailleurs. Pour les propres appartements du projet, la limite de 45 dB(A) s'applique également (zone d'intérêt régional). Si le bruit est tonal (comme défini dans l'Arrêté), un facteur de correction doit être inclus dans le bruit spécifique pour cette tonalité.

Ces limites sont valables pour l'ensemble des pompes à chaleur et d'éventuelles autres installations de l'immeuble.

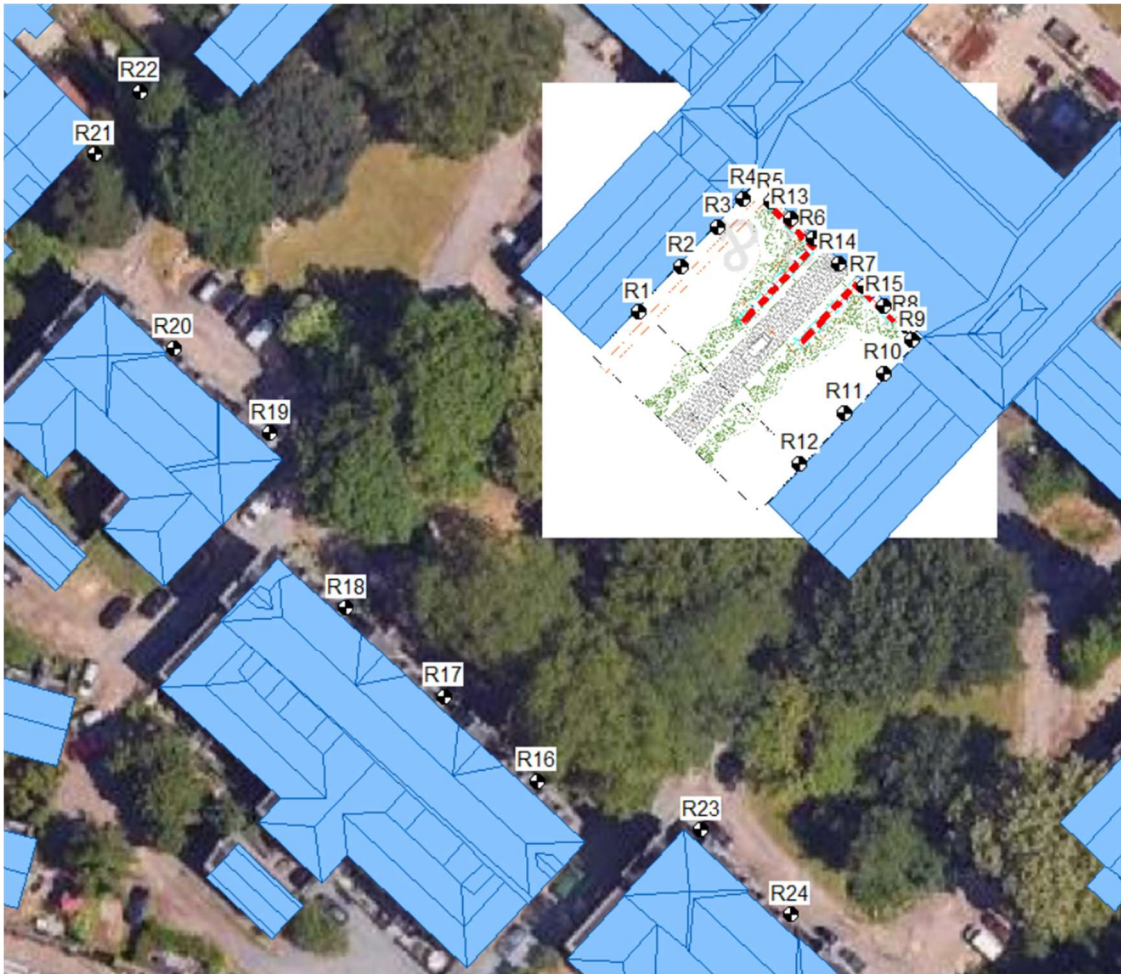
3 Simulation 3D

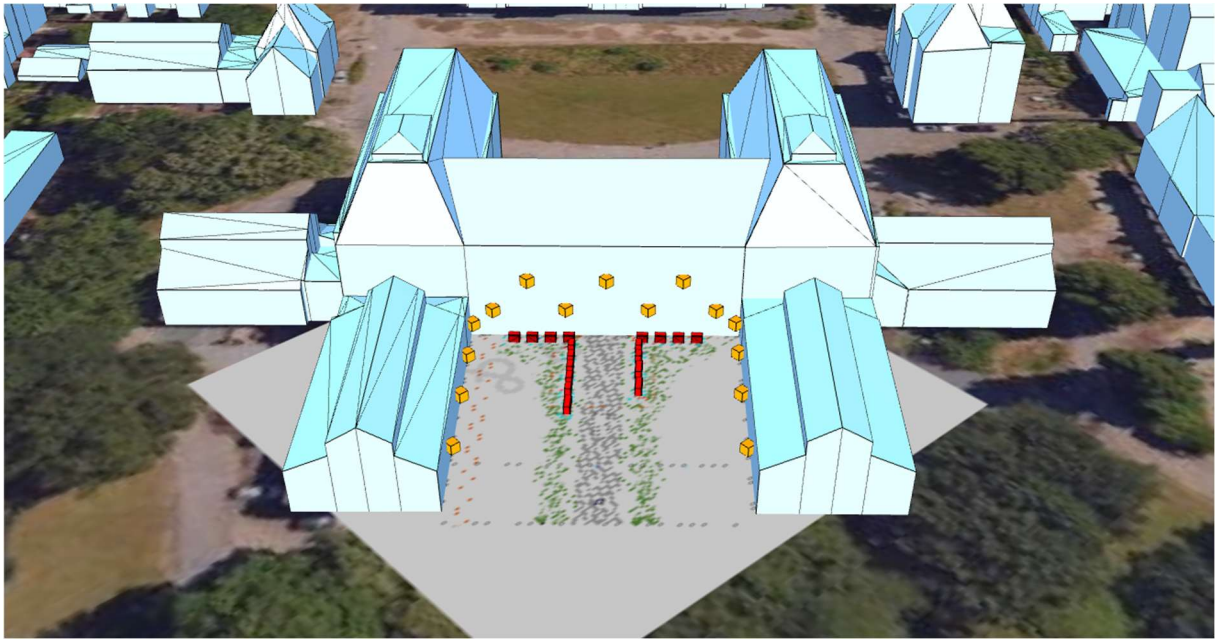
Afin de vérifier si les seuils de l'Arrête du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage du 21/11/2002 sont respectés, une simulation de la propagation du bruit a été réalisée à l'aide du logiciel IMMI. Celui-ci utilise la norme NBN EN ISO 9613-2.

3.1 Présentation du modèle

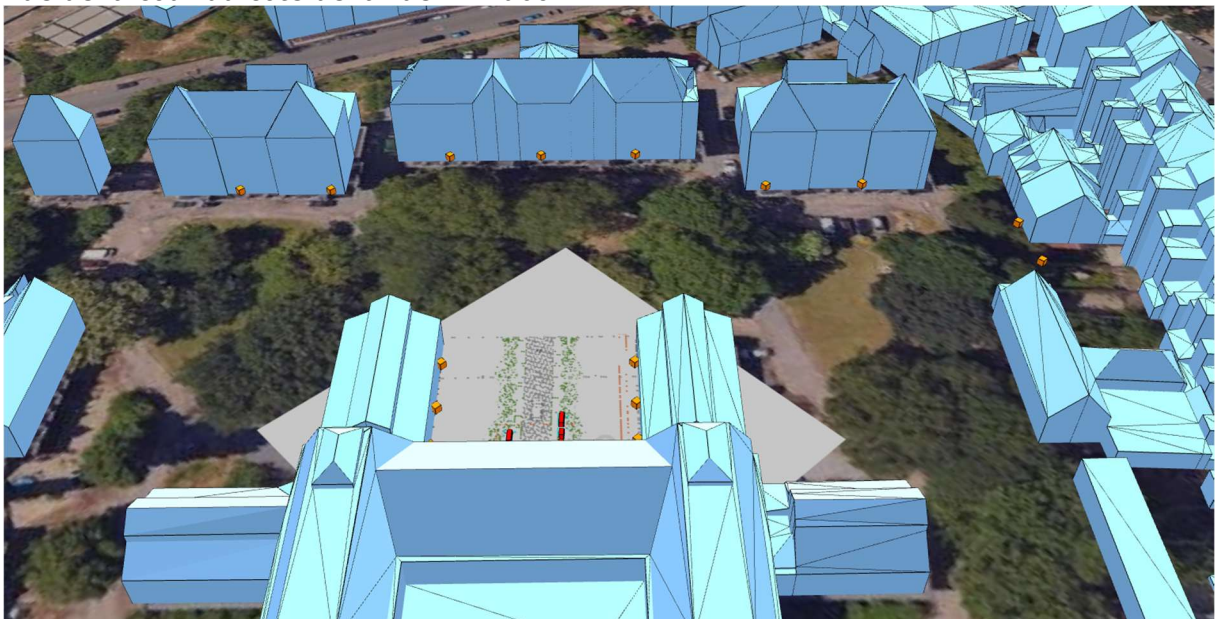
Les figures ci-dessous illustrent le modèle 3D. Les éléments suivants ont été modélisés :

- Les bâtiments du site ainsi que ceux du voisinage
- Les pompes à chaleur suivantes de la marque Ecoforest (les rectangles **rouges**) :
 - 5 pompes à chaleur du type ecoGEO B/C 1-9kW & AU12 (puissance sonore $L_{w,A} = 55$ dB(A)) des appartements 3, 6, 7, 8 et 9,
 - 10 pompes à chaleur du type ecoGEO B/C 3-12kW & AU12 (puissance sonore $L_{w,A} = 55$ dB(A)) des appartements 1, 2, 4, 5, 11, 12 et 15 jusqu'au 18,
 - 3 pompes à chaleur du type ecoGEO B/C 5-22kW & AU22 (puissance sonore $L_{w,A} = 55$ dB(A)) des appartements 10, 13 et 14.Les puissances sonores sont relevées des fiches techniques des installations et sont les puissances sonores maximales des unités extérieures.
- Des récepteurs représentant les propriétés des voisins les plus proches (les carrés **orange**) :
 - Les récepteurs R1 jusqu'à R15 représentent les appartements du projet.
 - Les récepteurs R16 jusqu'à R20, R23 et R24 représentent les immeubles les plus proches dans la zone d'intérêt régional. Leur affectation n'est pas claire, il est supposé que la valeur limite des périodes B et C s'applique également (la valeur limite de 45 dB(A)).
 - Les récepteurs R21 et R22 représentent les immeubles les plus proches dans la zone d'habitation.

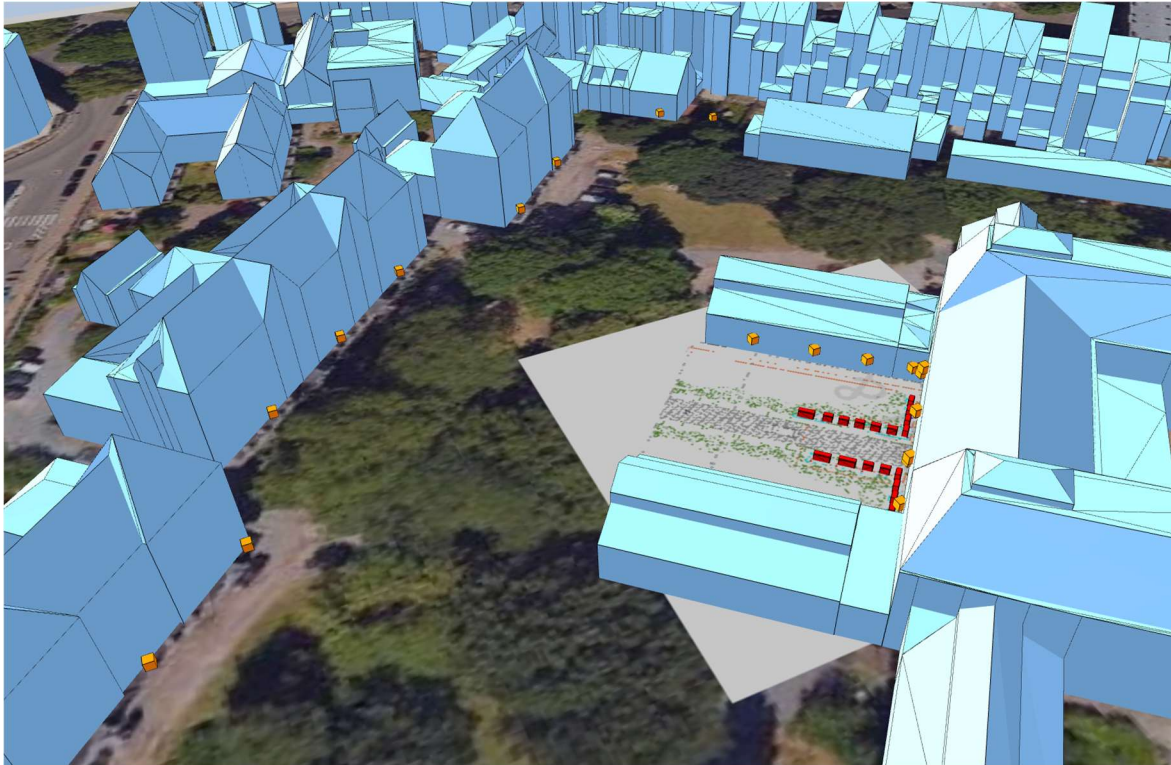




Vue de la cour du côté de la rue Dr Kuborn



Vue du côté de la rue des Vétérinaires



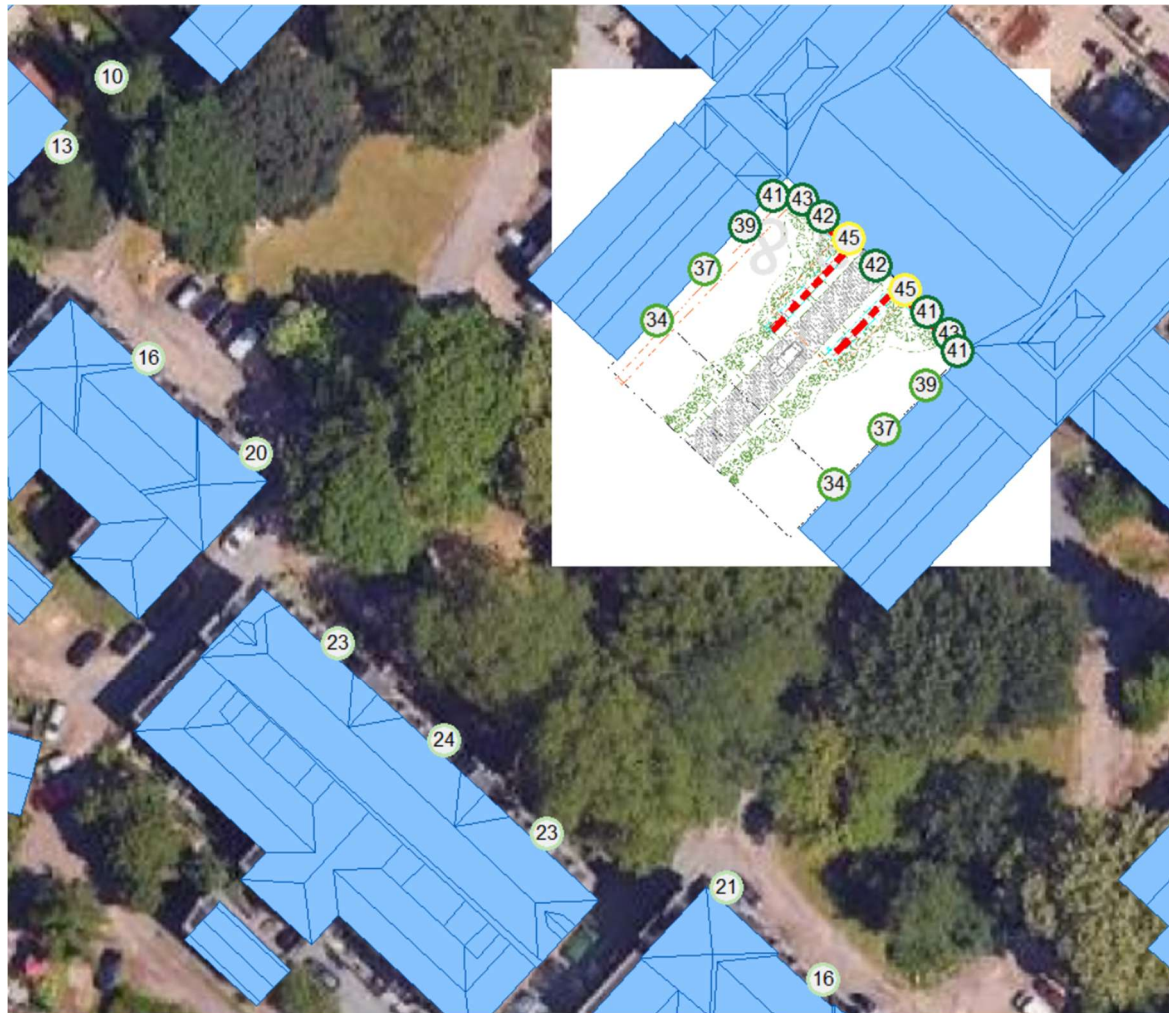
Vue du côté de la rue Bara



Vue de dessus

3.2 Résultats de la simulation

Les résultats de la simulation sont présentés ci-dessous pour la situation où les pompes à chaleur fonctionnent toutes simultanément en plein régime. Les valeurs affichées sur la carte correspondent au niveau de bruit (en dB(A)) calculé à leurs positions respectives. Les valeurs calculées incluent une marge d'incertitude de 3 dB liée à la méthode de calcul de la norme NBN EN ISO 9613-2.



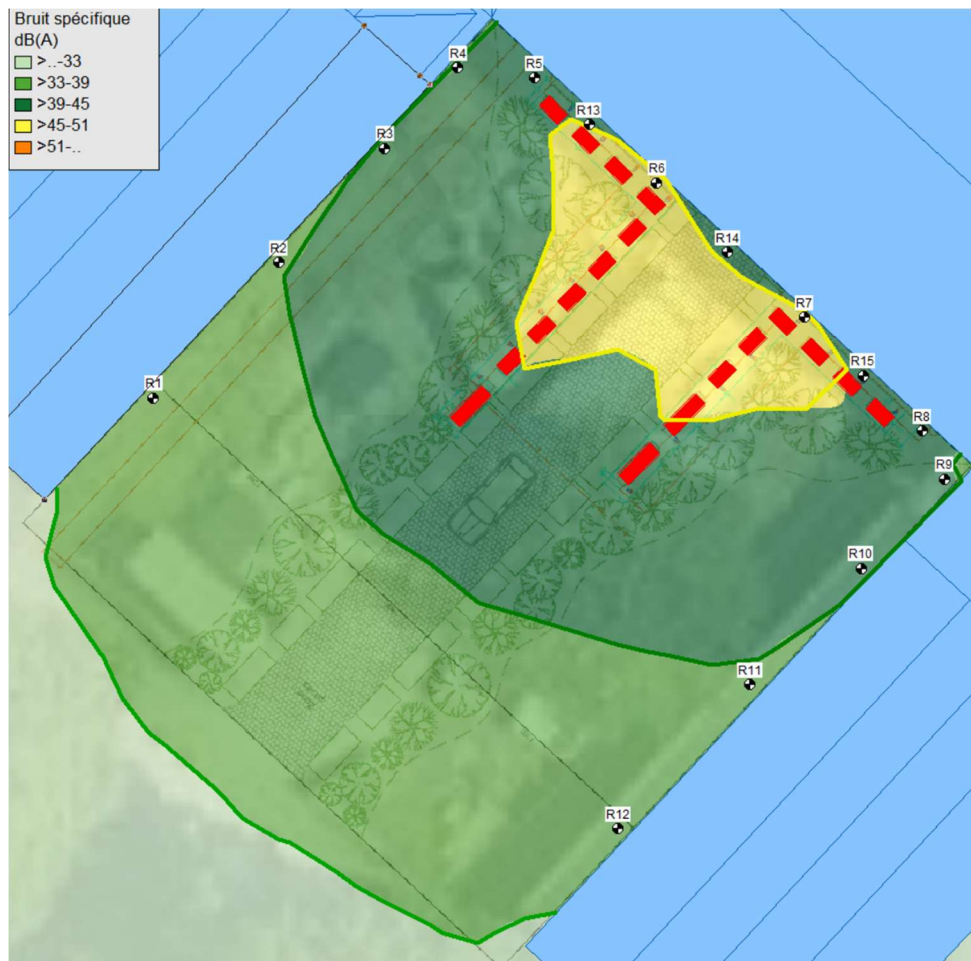
Les valeurs calculées pour les récepteurs dans la zone d'intérêt régional se situent entre 16 et 45 dB(A), pour une valeur limite de 45 dB(A) pendant la période C. Les valeurs calculées pour les récepteurs dans la zone d'habitation se situent entre 10 et 13 dB(A), pour une valeur limite de 39 dB(A) pendant la période C. Les valeurs calculées respectent donc les valeurs limites de la période C dans tous les récepteurs.

Le tableau ci-dessous donne la valeur calculée pour chaque récepteur, ainsi que la hauteur du récepteur et la limite à respecter.

Récepteur	Hauteur (m)	Valeur limite (dB(A))	Valeur calculée (dB(A))	Dépassement (dB(A))
R1	2,5	45	34	-11
R2	2,5	45	37	-8
R3	2,5	45	39	-6
R4	2,5	45	41	-4
R5	3,5	45	43	-2

R6	3,5	45	45	0
R7	3,5	45	45	0
R8	3,5	45	43	-2
R9	2,5	45	41	-4
R10	2,5	45	39	-6
R11	2,5	45	37	-8
R12	2,5	45	34	-11
R13	7	45	42	-3
R14	7	45	42	-3
R15	7	45	41	-4
R16	2	45	23	-22
R17	2	45	24	-21
R18	2	45	23	-22
R19	2	45	20	-25
R20	2	45	16	-29
R21	2	39	13	-26
R22	2	39	10	-29
R23	2	45	21	-24
R24	2	45	16	-29

Vu que les récepteurs les plus critiques sont ceux dans la cour intérieure où les pompes à chaleur sont installées, une carte de bruit de cette cour est calculée. La figure ci-dessous montre le niveau de bruit à une hauteur de 3,5 m (la hauteur des fenêtres des appartements avec le niveau de bruit le plus élevé).



La carte de bruit montre que le niveau de bruit respecte la valeur limite de 45 dB(A) au niveau de toutes les façades et que les récepteurs R6 et R7 représentent effectivement les points les plus critiques. Le niveau de bruit à la limite de la cour intérieure se situe entre 33 dB(A) et la limite de 39 dB(A) de la zone d'habitation. Le niveau sonore au niveau des immeubles environnants respecte donc également les limites applicables.

Finalement, l'analyse présume que les installations ne causent aucune émergence tonale. Une émergence tonale se présente lorsque le niveau de bruit d'une bande de tiers d'octave (entre 100 Hz et 10 kHz) est significativement plus élevé que celles qui lui sont adjacentes. Dans ce cas, la législation prévoit une pénalité qui prend la forme d'un facteur de correction qui s'additionne au bruit spécifique des installations techniques. Le tableau ci-dessous donne ce facteur de correction sur base du niveau de l'émergence tonale (extrait de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesure de bruit du 21/11/2002) :

Emergence tonale	Facteur de correction
≤ 3	0
> 3 et ≤ 6	2
> 6 et ≤ 9	3
> 9 et ≤ 12	4
> 12 et ≤ 15	5
> 15	6

L'émergence tonale pour ce type d'installation est, le cas échéant, généralement inférieure à 9 dB, ainsi que le facteur de correction est inférieur à 3 dB. En cas d'une tonalité limitée, la valeur limite de 45 dB(A) serait légèrement dépassée. En ce cas, des mesures d'atténuation seraient nécessaires en forme d'un régime réduit des installations pendant les périodes B et C ou des écrans acoustiques.

4 Conclusion

Afin de s'assurer que les pompes à chaleur respectent les seuils imposés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, une vérification du bruit de ces installations techniques au 45, rue des Vétérinaires à Anderlecht a été faite à l'aide d'une simulation 3D.

Les résultats de la simulation 3D montrent que les installations respectent les seuils de l'Arrêté au niveau des habitations les plus proches (du propre immeuble et des immeubles environnants). Les valeurs calculées montrent que le niveau de bruit est le plus élevé à la façade des propres appartements. En cas d'une tonalité, un dépassement léger de la valeur limite des périodes B et C pourrait se présenter.

A photograph of a brick building with boarded-up windows, surrounded by trees and a fenced area with construction materials. The building is made of red brick with several windows covered in light-colored plywood. In front of the building, there is a metal fence and several large white bags, likely containing construction materials. The foreground is a grassy area with some trees and a small fire hydrant. A white SUV is parked on the right side of the image.

Ancienne Ecole des Vétérinaires Budgets prospectifs - Travaux rénovation site

Statut - Octobre 2025

Plan financier 2025 – Données de base

- Le dernier plan financier présenté en Assemblée générale aux copropriétaires avait été présenté en AGE de juin 2023.
- Ce plan financier de 2023 était déjà une mise à jour des estimations budgétaires communiquée en 2021 par le bureau d'étude Atelier Ruimtelijk Advies (ARA – Sous-traitant de TAKTYK)
- La mise à jour de 2025 est toujours **basée sur le descriptif ARA de 2021/2023**, mais elle est complétée avec les données prenant en compte les évolutions techniques et financières du projet sur la période entre **2023 et 2025**.

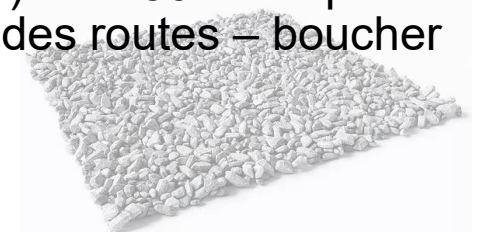
Important :

Tous ces chiffres budgétaires **restent estimatifs et imparfaits** tant que l'ACP n'aura pas à disposition des **Offres et Devis** d'entreprises soumissionnaires (à constituer sur base de métrés et cahiers des charges précis). TAKTYK et ARA sont des bureaux d'étude, ils ne sont pas l'entreprise paysagiste ou l'entreprise générale qui établit les offres ou les devis.

Plan financier 2025 – Principales évolutions (1):

- Chap. IV : Revêtements des **chemins carrossables**

- La demande des Autorités d'utiliser un revêtement en gravier de porphyre (au lieu de pavés de porphyre) implique une **diminution** de l'investissement (matériaux et pose) de $\approx 50\%$ - impact budget : - **385 k€** sur ce poste. (En revanche, le coût d'entretien annuels des routes – boucher les nids de poules – devra être réalisé en dépenses courantes)



- Chap. VII : Ajout de **6 locaux à vélos couverts** et sécurisés en périphérie parc

- A la demande des Autorités, **ce poste a été ajouté** dans les plans de 2025 afin d'éviter une probable situation de blocage du Permis unique si cette condition n'était pas rencontrée. Impact budget + **100 k€**. (En revanche le nombre d'arceaux vélos dispersés dans le site a été **significativement revus à la baisse**. Voir chap. IX – 28 k€)



Plan financier 2025 – Principales évolutions (2):

- Chap. VIII : **Equipements électriques** – (Eclairage – Câblage)

- A la demande des Autorités le nombre de balises lumineuses des cheminements est réduit de moitié (-50%), des armoires électriques de distribution pour les bornes de recharge sont ajoutées; et le coût et l'installation des bornes de recharge est retranché du budget commun (coûts privatifs), le prix unitaire du câblage est revu à la hausse, etc.
- Impact global sur ce poste: - 80 k€.

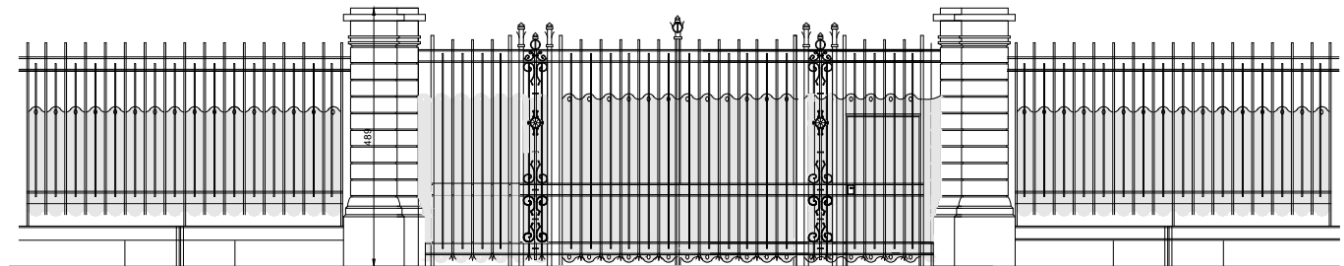


- Chap. IX – Plantations et **aménagements paysagers**

- Le poste fourniture et pose d'arceaux vélos dans le parc est significativement réduit
- Fourniture et pose bornes de recharge électrique pour voitures – Supprimé (En budget privatif, pas en budget commun)
- Certains équipements non approuvés par l'AG sont exclus : par exemple : Fourniture et pose de potelets de signalétiques ou d'équipements de jeux.
- Impact global sur ce poste: - 78 k€.

Plan financier 2025 – Principales évolutions (3):

- Chap. X - **Travaux « Patrimoine »** – Entretiens et réparations
 - Ce poste est ajouté au budget, car il est dans le périmètre de Mme Braun et n'était pas repris dans le descriptif ARA de 2021/2023.
 - Les postes suivants sont ajoutés:
 - Restauration murs et grilles d'enceinte
 - Restauration des quatre portails d'accès au site
 - Entretien et restauration de la cheminée « chaufferie » (sans reconstruction de la couronne)
 - Le poste restauration des trottoirs bâtiments est repris du chap. IV : Revêtements
 - Impact global du chapitre X : **+ 500 k€** (Inclus l'hypothèse de **travaux subsidiés à 40%**)
 - **Hypothèses et estimations à confirmer** par Mme Braun ?



Plan financier 2025 – Principales évolutions (4):

- Chap. XII : Révision de l'index « prix de la construction »:
 - L'ABEX 2023 avait pris en compte une indexation de +9,4% entre 2021 et 2013.
 - L'ABEX 2025 accuse une augmentation de +22% entre 2021 et 2025.
 - Impact global sur la partie 1 - « Réaménagement voirie » : + 292 k€
 - Impact global sur la partie 2 - « Réaménagement paysagers » : + 148 k€



Prospectif budgétaire – Situation résumée présentée en 2023

		PARTIE 1	PARTIE 2
HOOFDSTUK I - VOORBEREIDENDE WERKEN EN WERKEN IN REGIE	CHAPITRE I - TRAVAUX PREPARATOIRES ET TRAVAUX EN REGIE	€ 70.101,75	€ 0,00
HOOFDSTUK II - GRONDWERKEN	CHAPITRE II - TERRASSEMENTS	€ 197.874,00	€ 0,00
HOOFDSTUK III - ONDERFUNDERINGEN EN FUNDERINGEN	CHAPITRE III - SOUS-FONDATIONS ET FONDATIONS	€ 0,00	€ 0,00
HOOFDSTUK IV : VERHARDINGEN	CHAPITRE IV : REVETEMENTS	€ 1.019.560,00	
HOOFDSTUK V - DRAINAGE EN RIOLERING	CHAPITRE V - DRAINAGE ET EGOUTTAGE	€ 204.700,00	€ 0,00
HOOFDSTUK VI : LIJNVORMIGE ELEMENTEN	CHAPITRE VI : ELEMENTS LINEAIRES	€ 181.790,00	€ 0,00
HOOFDSTUK VII - KLEINE KUNSTWERKEN	CHAPITRE VII - PETITS OUVRAGES D'ART	€ 0,00	€ 0,00
HOOFDSTUK VIII - SIGNALISATIE, VERLICHTING EN MARKERINGEN	CHAPITRE VIII - SIGNALISATION, ECLAIRAGE ET MARQUAGES	€ 283.509,20	€ 0,00
HOOFDSTUK IX - BEPLANTINGEN, GRASPERKEN EN LANDSCHAPSINRICHTING	CHAPITRE IX - PLANTATIONS ET AMENAGEMENT PAYSAGISTE	€ 0,00	€ 352.578,75
HOOFDSTUK X - ONDERHOUDS- EN REPARATIEWERKZAAMHEDEN	CHAPITRE X - TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION	€ 0,00	€ 0,00
HOOFDSTUK XI : ONVOORZIENE WERKEN	CHAPITRE XI : TRAVAUX NON PREVUS	€ 140.697,00	€ 52.887,00
Werken niet voorzien in de posten van deze opmetingsstaat (15%)	Travaux non prévus dans les postes du métré (15%)		
HOOFDSTUK XII : INDEXATIE	CHAPITRE XII : INDEXATION	€ 90.421,00	€ 33.989,00
prijsherziening tegenover prijzen maart 2021 (9,64%)	révision des prix par rapport aux prix de mars 2021 (9,64%)		
Totaalbedrag zonder BTW	Montant total hors TVA	€ 2.098.231,95	€ 439.454,75

Prospectif budgétaire – Situation résumée en 2025

N°	Description NL Omschrijving NL	Description FR Omschrijving FR	Total HTVA Totaal	3.122.295 €	Delta 494.187 €
	NOODZAKELIJK DEEL 1 - HERINRICHTING SITE - INRICHTING WEGEN EN PADEN	PARTIE NECESSAIRE 1 - REAMENAGEMENT SITE - ET DES VOIRIES	SUBTOT 1:	2.112.814 €	-75.839,41
	HOOFDSTUK I - VOORBEREIDENDE WERKEN EN WERKEN IN REGIE	CHAPITRE I - TRAVAUX PREPARATOIRES ET TRAVAUX EN REGIE	70.102 €	70.102 €	0 €
	HOOFDSTUK II - GRONDWERKEN	CHAPITRE II - TERRASSEMENTS	197.874 €	197.874 €	0 €
	HOOFDSTUK III - ONDERFUNDERINGEN EN FUNDERINGEN	CHAPITRE III - SOUS-FONDATIONS ET FONDATIONS	0 €		
	HOOFDSTUK IV : VERHARDINGEN	CHAPITRE IV : REVETEMENTS	635.080 €	635.080 €	-384.480 €
	HOOFDSTUK V - DRAINAGE EN RIOLERING	CHAPITRE V - DRAINAGE ET EGOUTTAGE	204.700 €	204.700 €	0 €
	HOOFDSTUK VI : LIJNVORMIGE ELEMENTEN	CHAPITRE VI : ELEMENTS LINEAIRES	181.790 €	181.790 €	0 €
	HOOFDSTUK VII - KLEINE KUNSTWERKEN	CHAPITRE VII - PETITES CONSTRUCTIONS	98.784 €	98.784 €	98.784 €
	HOOFDSTUK VIII - SIGNALISATIE, VERLICHTING EN MARKERINGEN	CHAPITRE VIII - SIGNALISATION, ECLAIRAGE ET MARQUAGES	201.370 €	201.370 €	-82.140 €
	HOOFDSTUK IX - BEPLANTINGEN, GRASPERKEN EN LANDSCHAPSINRICHTING	CHAPITRE IX - PLANTATIONS ET AMENAGEMENT PAYSAGISTE	0 €		
	HOOFDSTUK X - ONDERHOUDS- EN REPARATIEWERKZAAMHEDEN	CHAPITRE X - TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION	0 €		
	HOOFDSTUK XI : ONVOORZIENE WERKEN	CHAPITRE XI : TRAVAUX NON PREVUS	140.697 €	140.697 €	0 €
	HOOFDSTUK XII : INDEXATIE	CHAPITRE XII : INDEXATION	382.418 €	382.418 €	291.997 €
	NOODZAKELIJK DEEL 2 - HERINRICHTING SITE - LANDSCHAPSINRICHTING	PARTIE NECESSAIRE 2 - PLANTATIONS ET AMENAGEMENT PAYSAGISTE	SUBTOT 2:	1.009.481 €	570.026 €
	HOOFDSTUK IX - BEPLANTINGEN, GRASPERKEN EN LANDSCHAPSINRICHTING	CHAPITRE IX - PLANTATIONS ET AMENAGEMENT PAYSAGISTE	274.599 €	274.599 €	-77.980 €
	HOOFDSTUK X - "ERFGOED" ONDERHOUDS- EN REPARATIEWERKZAAMHEDEN	CHAPITRE X - TRAVAUX "PATRIMOINE" - ENTRETIENS ET REPARATIONS	499.280 €	499.280 €	499.280 €
	HOOFDSTUK XI : ONVOORZIENE WERKEN	CHAPITRE XI : TRAVAUX NON PREVUS	52.887 €	52.887 €	0 €
	HOOFDSTUK XII : INDEXATIE	CHAPITRE XII : INDEXATION	182.715 €	182.715 €	148.726 €



Microsoft Excel
Worksheet

Budget prospectif 2025 – Evolutions budgétaires majeures

- L'augmentation du budget 2025 est majoritairement justifiée par:
 - Ajout poste « **Restauration Patrimoine** » (mur/grilles enceinte, portails, cheminée): **+ 500k€**
 - Ajout « inflation » selon **index ABEX** (Prix de la construction): **+ 440 k€**
 - Ajout poste « **Locaux parking vélos** » : **+ 100 k€**
- La diminution du budget intègre les économie suivantes:
 - Changement de **type de revêtement** des routes (Gravier a-l-d pavés) : **- 385 k€**
 - Suppression arceaux vélos, aires de jeux, balises lumineuse et bornes de recharge : **- 160 k€**
- Le budget prospectif total évolue de:
 - 2.628 k€ (HTVA) en 2023 à **3.122 k€ (HTVA) en 2025** : **+ 495 k€**

Plan financier – Autres éléments à considérer (1)

- Autres éléments importants du plan financier:
 - Les travaux à réaliser **ne seront pas réalisés** par TAKTYK, ni par ARA, les chiffres **estimés** par Taktyk et ARA restent donc des chiffres **informatifs**.
 - La vision effective des coûts ne sera possible que lorsqu'un **métré** détaillé des travaux à effectuer sera disponible et que des **DEVIS** (Trois devis comparatifs) d'**entreprises de travaux** auront été remis à l'ACP.



Plan financier – Autres éléments à considérer (2)

- Autre élément important du plan financier:
 - Une partie des travaux patrimoines et d'honoraires est **subsidiable**.
 - **Prime** Etude des sols : 15,8 k€ (Perçus de Brux. Env. en 2024 et 2025)
 - Subsidés **honoraires** (Architecte, etc.) : **80%**
 - Subsidés **travaux patrimoines** : **40%**

A noter : Les subsides doivent pouvoir être préfinancés par le Maître d'œuvre avant d'être octroyés par les Autorités.



Plan financier – Autres éléments à considérer (3)

- L'ACP a déjà provisionné un **Fonds de réserve Travaux Parc significatif**.
 - Décision d'AG - 22 septembre 2020 point 10.3.2
- Réserve constituée entre janvier 2021 et juin 2025 : **+ 733 k€**
- Future installation des bornes hydrauliques portails N°45 et 49 : **- 80 k€**
- En 2024, l'ACP a pu récupérer des « impayés » de la Commune d'Anderlecht:
 - Loyers d'occupation des terrains de l'ACP par l'entrepreneur Meuleman: **+ 80 k€**
 - Droits de superficie acheté par la Commune (Bâtiment The Faculty): **+ 50 k€**



Plan financier – Autres éléments à considérer (4)

- Autre élément important du plan financier:
 - Avec l'épargne constituée dans le fonds de réserve Parc, l'ACP a démontré une capacité de remboursement d'un emprunt.
 - Si nécessaire une partie des fonds travaux pourrait faire l'objet d'un **emprunt par l'ACP**



Plan financier – Données de base 2025 – Conclusions

- Divers éléments doivent donc encore être précisés et intégrés au plan financier à venir:
 - **Fonds de réserve Parc** disponible à date de réception du permis unique?
 - **Offres/devis** des entreprises de travaux ?
 - **Primes et subsides** des Autorités ?
 - **Montant d'emprunt possible (et intérêts) ?**
 - **Phases et étalement des travaux** dans les années futures ?
 - **TVA: 21% et 6%** => selon le type de dépense concernée ?

Important d'assurer le suivi comptable précis et rigoureux du plan financier. Important aussi de faire progresser le processus décisionnel de l'ACP et la dépose des dossiers « complets » aux Autorités. Les discussions et le temps qui passe, ce sont des dépenses supplémentaires qui sortent des caisses de l'ACP !



Votre bien aimé Commissaire aux comptes - 😊



A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	Bâtiment	Identification du permis pertinent	Objet du permis autorisé – commentaires éventuels (Analyse HSP)		Impact sur le nombre total de logements en situation de droit + justification éventuelle (HSP)	Nombre total d'unités de logement (HSP)	Comments. (GD)	Nbre Unités "Lot"	Nbre Unités Logement	Somme cumulée Logements	Nbre Unités Bureau	Somme cumulée bureaux	Nbre Unité Parking	Somme cumulée parkings
1	All	Permis du 15 juin 2005 (01/PFD/157959)	Réhabiliter les bâtiments existants, avec maintien de l'activité culturelle/d'équipement collectif pour la « grande clinique ». Les motifs du permis indiquent que « la création de 78 logements est de nature à réinsuffler une nouvelle dynamique au site et à ce quartier ». NB : ce permis ne porte donc pas encore sur la partie du site de la « grande clinique ». NB : exclusion du bâtiment « la Chaufferie » de la demande ; par conséquent, ce permis n'autorise pas la construction de logements dans ce bâtiment.	+ 78 logements	78	Le chiffre de 78 logements est sujet à caution car il n'est pas précisé s'il inclut la « conciergerie » (Petite clinique et la « Galerie commerçante » (Vaccinologie) De plus le permis initial intègre les bâtiments « Comptabilité » aux Nr 41 et 43 rue des Vétérinaires => Ces bâtiments ne font plus partie de l'ACP ! (Il y a donc au minimum deux logements à exclure de 78 logements identifiés)	78	78	<ul style="list-style-type: none"> - appartements 1 ch. 0 - appartements 2 ch. 0 - appartements 3 ch. 0 - appartements 4 ch. ou plus 0 - maisons unifamiliales 0 - logements collectifs 0 - lofts 0 					<ul style="list-style-type: none"> 0 0 0 0 0 0 0
2	Maison du Comptable						Voir explications – Mail du 8 juillet 2025	-2	-2	76			76	76
3	Petite Clinique	Permis du 03 juin 2008 (date incertaine ; mauvaise lisibilité) (01/PFU178772_145_09)	Modifier l'affectation de la clinique des petits animaux et la transformer en un logement unifamilial.	+ 1 logement	79	"L'appartement 5" (conciergerie) était déjà compté dans les 78 logement du permis initial. Ce permis ne modifie le nombre de logements tels qu'identifiés dans le plan initial de la Pt Clinique : soit 6 unités (5 logements + 1 Appartement)			76				76	76
4	Lazaret					Le plan Lazaret du 08/11/2004 (Dossier 44951 à la Commune) fait apparaître 6 "Duplex" et 3 "Lofts" (= 9 Lots) Le plan Lazaret du 18/04/2005 (déposé le 15/06/2005 à l'Administration de l'urbanisme et du territoire) fait apparaître 5 "Duplex" et 3 "Lofts" (= 8 Lots)	-1	-1	75				-1	75
5	Chaufferie	Permis 01/PFU/180964 du 13/10/2008				Le bâtiment Chaufferie avait été exclu du permis initial PFD/157959 - le réaménagement en logements a été effectué sur base du permis 01/PFU/180964 du 13/10/2008. Sans ajouts des 3 logements (Lofts) identifiés sur le plan initial de 2005 (78 logements du permis initial PFD/157959), mais avec ajout du "bureau" identifié sur le plan du 12/02/2007.			75	1	1	1	76	76
6	Gr Clinique aile droite	Permis du 9 février 2009 (01/PFU/178434)	Travaux de rénovation intérieure en logements de l'aile droite du bâtiment « grande clinique » de l'école vétérinaire, sans modification du volume, y compris la réalisation d'un parking situé en sous-sol d'une zone construite. Création 14 logements (voir page 3 annexe 1 du dossier de demande).	+ 14 logements	93	Attention que le dossier Gr Clinique Aile Droite concerne 14 logements et 2 bureaux. D'un point de vue « parking » la Gr Clinique Aile Droite est comptée pour 16 unités. (En 2009) Le plan 01/02 du 15/09/2006 indique Bureau ou Appartement Nr 2	16	15	90	1	2	16	92	92
7	Vaccinologie	Permis du 7 avril 2010 (01/PFU/228270)	Rénover une habitation (régularisation). Les motifs du permis exposent : « Considérant que le permis d'urbanisme octroyé en date du 15/06/2005 permettait déjà l'aménagement d'un logement dans cette partie de bâtiment ; Considérant que la présente demande vise à revoir l'aménagement intérieur de celui-ci, à savoir principalement permuter la chambre 2 et la cuisine et déplacer les locaux sanitaires ».	+ 0 logement	93					90		2		92
8	Petite Clinique	Permis du 28 avril 2010 (01/PFU/228327)	Adaptations intérieures d'un appartement dénommé « huisvesting 5 » dans le bâtiment n°9 « Petite clinique » (lot 1.14).	+ 0 logement	93	Concerne l'aménagement de la conciergerie ; (Lot 5)				90		2		92
9	Maison du Répétiteur	Permis du 27/10/2010 (01/PFU/189378)	Rénover un bâtiment industriel (2 appartements)	+ 2 Logements	95	Maison du Répétiteur : Rénover un bâtiment industriel (2 appartements) Voir explications – Mail du 8 juillet 2025	2	2	92		2		2	94
10	Gr Clinique aile droite	Permis du 7 décembre 2010 (01/PFU/270477)	Transformer le loft dénommé « appart 6 » au 1 ^{er} étage de l'aile droite de la grande clinique (permis modificatif du permis 01/PFU/178434) N.B. : transformation d'un logement préexistant ayant un impact sur la répartition des différents types de logements : studio, appartement 1 ch, 2 ch, etc	+ 0 logement	95					92		2		94
11														

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	Bâtiment	Identification du permis pertinent	Objet du permis autorisé – commentaires éventuels (Analyse HSP)		Impact sur le nombre total de logements en situation de droit + justification éventuelle (HSP)	Nombre total d'unités de logement (HSP)	Comments. (GD)	Nbre Unités "Lot"	Nbre Unités Logement	Somme cumulée Logements	Nbre Unités Bureau	Somme cumulée bureaux	Nbre Unité Parking	Somme cumulée parkings
1														
12	Petite Clinique	Permis du 22 mars 2011 (01/PFU/337509)	Aménager un logement supplémentaire dans l'unité 3 du bâtiment 19 de la petite clinique (permis modificatif du permis du 15 juin 2005).		+ 1 logement	96	« bâtiment 19 » est une erreur. C'est le bâtiment 9 ! Il n'y a pas ici de logement supplémentaire par rapport aux 6 unités identifiées dans le PFD/157959 + PFU/228327			92		2		94
13	Gr Clinique aile gauche	Permis du 29 avril 2011 (01/PFU/236871)	Rénovation de l'aile gauche de la grande clinique en logements (13) et en bureaux (5)		+ 13 logements	109		18	13	105	5	7	18	112
14	Gr Clinique aile gauche	01/PFU/404235 du 21 décembre 2012	Wijzigen van de kantoofuncties van alle burelen uit de verleende bouwvergunning om er 5 appartementen in te richten in de linkervleugel van de grote kliniek				Dans l'acte de base modificatif du 04.01.2013, les 5 bureaux ont été désignés comme « logements ». D'un point de vue « parking » la Gr Clinique Aile Gauche doit être comptée pour 18 unités.		5	110	-5	2		112
15	Etable	Permis du 17 octobre 2011 (01/PFU/228287)	Regrouper et transformer les logements 1 et 2 du bâtiment 2 dénommé « Etable » en vue d'y aménager un logement unifamilial. NB : le permis délivré le 15/06/2005 prévoyait dans cette partie de bâtiment deux logements.		- 1 logement	108	Ce permis n'a pas été exécuté. (Voir 01/PFU/488924) Les deux logements (deux lots) existent toujours de fait dans le bâtiment Etable. D'un point de vue « parking » Les Lot 1 et 2 sont comptés pour deux unités de logement. Il n'y a pas ici de logement supplémentaire par rapport aux 2 unités identifiées dans le PFD/157959.			110		2		112
16	Gr Clinique aile droite	Permis du 12 novembre 2012 (01/PFU/228136)	Aménager un loft (régularisation – création d'un nouveau logement) et créer des velux complémentaires sur les versants de la toiture en zinc (mise en conformité).		+ 1 logement	109	« Aménager un loft et créer des velux complémentaires » ne crée pas un "logement" supplémentaire ?			110		2		112
17	Gr Clinique aile centrale	Permis du 10 juin 2013 (01/PFU/276985)	Rénover et changer l'affectation de la « grande clinique » (bâtiment central) en 28 logements et créer un parking souterrain de 28 emplacements. L'objet de la demande se rapporte exclusivement à l'aile centrale de la grande clinique.		+ 0 logement, ce permis n'ayant pas été mis en œuvre endéans les délais légaux et a donc périmé (voir ci-dessous).	109	Pas mis en œuvre. OK			110		2		112
18	Physiologie	Permis du 15 juillet 2013 (01/PFU/228137)	Regrouper 2 logements afin de créer un logement unifamilial (bâtiment 1 et 2 bâtiment psychologie) N.B. : « la demande vise à regrouper deux appartements pour réaliser un logement plus confortable ».		- 1 logement	108	"Psychologie" est une erreur d'écriture, la dénomination exacte est "Physiologie". Officiellement, c'est un logement en moins, mais, il n'y a pas de « Lots » supprimés par rapport aux "Lots" ou unités identifiées dans le PFD/157959. D'un point de vue « parking » et pour l'ACP ces Duplex 1 et 2 restent comptés pour 2 unités. (AG de 2019)		-1	109		2	-1	111
19	Lazaret	Permis du 15 juillet 2013 (01/PFU/228034)	Aménager le duplex n°5 du bâtiment 15 dit « Lazaret », en touchant aux structures portantes. N.B. : transformation d'un logement préexistant		+ 0 logement	108				109		2		111
20	Etable	Permis du 15 juin 2005 (01/PFD/157959)					Dans le plan du permis initial Etable est divisé en 2 logements (Lot 1 et 2) et les Lots 3 et 4 d'Etable, ont été regroupés pour faire un grand bureau. D'un point de vue « parking », ces Lot 3 et 4 sont comptés comme bénéficiant de deux stationnements. (Voir Acte de vente)			109	1	3	1	112
21	Etable	Permis du 9 octobre 2014 (01/PFU/488924)	Diviser le logement unifamilial en deux logements dans le bâtiment deux dénommé « Etable » de l'ancienne école vétérinaires. Ce permis fait suite au permis 01/PFU/228287 ayant pour objet de « regrouper et transformer les logements 1 et 2 du bâtiment 2 dénommé « Etable » en vue d'y aménager un logement unifamilial ».		+ 1 logement	109	Ce permis est une régularisation de la situation de fait et de la non-exécution du 01/PFU/228287. Les deux logements (deux lots) ont toujours existés dans le bâtiment Etable. D'un point de vue « parking », les Lot 1 et 2 sont comptés pour deux unités de logement. Dans les faits, il n'y a pas ici de logement supplémentaire par rapport aux 2 unités identifiées dans le PFD/157959			109		3		112

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	Bâtiment	Identification du permis pertinent	Objet du permis autorisé – commentaires éventuels (Analyse HSP)	Impact sur le nombre total de logements en situation de droit + justification éventuelle (HSP)	Nombre total d'unités de logement (HSP)	Comments. (GD)	Nbre Unités "Lot"	Nbre Unités Logement	Somme cumulée Logements	Nbre Unités Bureau	Somme cumulée bureaux	Nbre Unité Parking	Somme cumulée parkings	
1	Gr Clinique aile droite	Permis du 19 mai 2016 (01/PFU/58691)	Aménager un loft au premier étage du bâtiment existant (régularisation) N.B. : les motifs du permis exposent : « considérant que la demande vise à régulariser un loft au 1er étage d'un bâtiment existant ». Il s'agit de l'aménagement d'une mezzanine supplémentaire dans un loft déjà existant et autorisé.	+ 0 logement	109				109		3		112	
22	Bactériologie	Permis du 23 août 2018 (01/PFU/228135)	Aménager un loft (régularisation) au sein du bâtiment 18 - loft 9. Suivant l'Annexe 1 du dossier de demande : « Le projet consiste en l'aménagement d'un appartement livré casco. Il s'agit de l'appartement sis dans le bâtiment n°18 Loft n°9 ».	+ 0 logement	109	Note: Le Lot DUPLEX 2 a été divisé en deux logements; mais n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les Lots DUPLEX 4 et Logement 5 ont été rassemblés; mais cela n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Du point de vue "parking", le nombre de Lots d'origine a été compté; soit un parking pour le Lot Duplex 2 et deux parkings pour les Lots DUPLEX 4 et Logement 5.			109		3		112	
23	Gr Clinique aile gauche	Permis du 12 avril 2019 (01/PFU/666974)	Régularisation d'un logement dans le bâtiment de la grande clinique situé dans le site classé de l'école des vétérinaires. L'objet de la demande est de « transformer et changer la destination de bureau en logement (2 chambres) sans modification de l'aspect extérieur dans le bâtiment de la grande clinique ».	+ 1 logement	110	D'un point de vue « parking », tous les bureaux de la Gr Clinique Aile gauche ont été réaffectés en logement (Voir 01/PFU/404235 du 21 décembre 2012) Au total, il n'y a pas ici de lot/logement ou bureau supplémentaire par rapport aux 18 unités identifiées pour la Grande Clinique Aile gauche dans le Permis du 29 avril 2011 (01/PFU/236871)			109		3		112	
24	Vaccinologie	Permis du 2 août 2019 (01/PFU/179297)	Transformer le rez-de-chaussée du bâtiment n°5 (« office vaccino-gène ») et les sous-sols en vue d'aménager un appartement 1 chambre (logement 5.5) au rez-de-chaussée en lieu et place du commerce (galerie). NB : permis modificatif du permis du 15 juin 2005.	+ 1 logement	111	Bâtiment « Vaccinologie » Régularisation du « Commerce » en logement. + une unité (si pas compté initialement dans 01/PFD/157959 ?)	1	1	110		3	1	113	
25	Gr Clinique aile droite	Permis du 7 juillet 2020 (01/PFU/1715530)	Transformer le volume de la toiture pour aménager deux logements (lofts). N.B. : l'Annexe 1 du dossier de demande précise qu'il est prévu d'aménager un logement supplémentaire	+ 1 logement	112	Gr Clinique Aile Droite : Division du Lot 10 en deux logements D'un point de vue « parking », cette division est restée comptée pour une unité de logement, dans les 16 unités du 01/PFU/178434. (décision AG de 09/2019)	1	1	111		3	1	114	
26	La crèche	Permis du 15 juillet 2020 (01/PFU/1714752)	Transformation du bâtiment 10 (annexe de l'ancienne école des Vétérinaires) abandonné en deux studios d'habitation et un jardin d'hiver en	+ 2 logements	114	La crèche : Création de deux logements	2	2	113		3	2	116	
27	Gr. Clinique aile centrale	Permis du 27 avril 2021 (01/PFU/1718283)	Transformer la grande clinique (partie centrale) en y aménageant 18 logements et 17 emplacements de parking. NB : un permis antérieur du 10 juin 2013 prévoyait d'y aménager 28 logements mais il n'a pas été mis en œuvre durant la période de validité légale et a donc périmé le 18 juin 2014.	+ 18 logements	132	Grande Clinique Centrale Création de 18 logements	18	18	131		3	18	134	
28	Gr Clinique aile droite	Permis du 11 août 2021 (01/PFU/228124)	Réaménager un appartement avec percement d'un mur porteur (aménagement d'un loft casco en un appartement dans la grande clinique, aile droite). Comme l'indique la CRMS (avis page 3 du permis), le logement dont question a déjà été autorisé par le permis du 15 juin 2005 (01/PFD/157959), et il a pour objet de réaménager ce logement (régularisation de travaux déjà réalisés). Il s'agit donc de la mise en conformité d'un logement préexistant.	+ 0 logement	132	Percement d'un mur porteur.			131		3		134	
29	Vaccinologie	Permis du 14 octobre 2024 (01/PFU/1948492)	Mettre en conformité un logement souplex (« réorganisation spatiale de ce logement 1 chambre en y intégrant sous-sol initialement utilisé en caves » - cf Annexe1 du dossier de demande).	+ 0 logement	132	Bâtiment « Vaccinologie » Régularisation d'une cave en chambre			131		3		134	
30	Total en situation de droit :				132 logements			133	131	131	3	3	134	134
31	En complément pour mise à jour Acte de Base:													
32														

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	Bâtiment	Identification du permis pertinent	Objet du permis autorisé – commentaires éventuels (Analyse HSP)		Impact sur le nombre total de logements en situation de droit + justification éventuelle (HSP)	Nombre total d'unités de logement (HSP)	Comments. (GD)	Nbre Unités "Lot"	Nbre Unités Logement	Somme cumulée Logements	Nbre Unités Bureau	Somme cumulée bureaux	Nbre Unité Parking	Somme cumulée parkings
1														
	Gr Clinique aile droite	Permis du 27 avril 2021 (01/PFU/1718283)					Attention le PFU/1718283 a un impact indirect sur le Lot « Bureau 1 » de la Gr Clinique Aile Droite qui est supprimé (Il est devenu fait un hall d'entrée commun pour la Gr Clinique Centrale et un local vélo) Note: En situation finale, la Gr Clinique aile droite ne contient plus de Lots "Bureaux", mais uniquement 16 "Logements". (Après affectation du bureau 2 en logement et division du Lot 10 en deux logements) Ce point est à mettre à jour dans Acte de Base Gr Clinique Aile Droite et Centrale. Le "Lot bureau 1" doit disparaître, avec un impact uniquement sur le nombre de "Lots" et le nombre de "bureau", mais le nombre de "logements" et de "parking" reste inchangé (soit 16 "logements"): - 14 logements du PU général 01/PFU/178434 - 1 Appartement dans l'espace "bureau 2" (Affecté au logement) - 1 Loft de plus dans le Lot 10 après divisions (01/PFU/1715530)	-1		131	-1	2	-1	133
33														
34	Total en situation de droit :					132 logements		132	131	131	2	3	133	133

GLOBALE RAMING / ESTIMATIF GLOBALE											
N°	Description NL Omschrijving NL	Description FR Omschrijving FR	Type	Unité EH	Q (totale) HV (totale)	PU EHP	Total HTVA Totaal	2.628.108,10			
NOODZAKELIJK DEEL I - HERINRICHTING SITE - INRICHTING WEGEN EN PADEN		PARTIE NECESSAIRE 1 - REAMENAGEMENT SITE - AMENAGEMENTS DES VOIRIES						2.188.653,35			
HOOFDSTUK I - VOORBEREIDENDE WERKEN EN WERKEN IN REGIE		CHAPITRE I - TRAVAUX PREPARATOIRES ET TRAVAUX EN REGIE						70.101,75		70.101,75	
1	1 Administratieve werken (as-built, werfboorden, informatievergaderingen, proeven & controles,...)	Travaux administratifs (as-built, panneaux de chantier, réunion d'information, essais et controles...)	TVS/SAP		8.500,00	1,00	8.500,00				
2	2 Boombescherming te behouden bomen	Protection d'arbre pour arbres à conserver	TVS/SAP		9.500,00	1,00	9.500,00				
3	3 Werfsignalisatie en "minder hinder" voorzieningen (incl. opmaak van de nodige plannen en nodige vergaderingen)	Signalisation de chantier et installations "minder hinder"	TVS/SAP		1.500,00	1,00	1.500,00				
Opbraak van verhardingen en hun funderingen, incl. lijnvormige elementen en rioleringsaansluitingen		Démolition de revêtements et leurs fondation, y compris éléments linéaires et raccords d'égoûtage					0,00				
4	4 - voor herbruik ter plaatse	- pour récupération sur site	VH/QP	m²/m²	1.050,00	14,25	14.962,50				
5	5 - voor herbruik voor opdrachtgever	- pour récupération maîtrise d'ouvrage	VH/QP	m²/m²	105,00	17,40	1.827,00				
6	6 - voor afvoer	- pour évacuation	VH/QP	m²/m²	5.010,55	5,90	29.562,25				
7	7 Opbraak van allerhande straatmeubilair en straatuitrusting	Démolition de mobiliers urbains et d'équipements urbains de toutes sortes	TVS/SAP		2.000,00	1,00	2.000,00				
8	8 Rooien van beplantingen	Abattages et arrachages	TVS/SAP		2.250,00	1,00	2.250,00				
HOOFDSTUK II - GRONDWERKEN		CHAPITRE II - TERRASSEMENTS						197.874,00		197.874,00	
9	9 Algemene grondwerken voor het tot stand brengen van de nieuwe profielen, zowel in ophoging als in uitgraving	Terrassements généraux pour le reprofilage du terrain, aussi bien en excavation qu'en remblayage	GP/PG		1,00	197.874,00	197.874,00				
inbegrepen in hoofdstuk verhardingen							0,00				
HOOFDSTUK III - ONDERFUNDERINGEN EN FUNDERINGEN		CHAPITRE III - SOUS-FONDATEMENTS ET FONDATIONS						0,00		0,00	
inbegrepen in hoofdstuk verhardingen		compris dans le chapitre revêtements									
HOOFDSTUK IV : VERHARDINGEN		CHAPITRE IV : REVETEMENTS						1.019.560,00		1.019.560,00	
met inbegrip van funderingen en onderfunderingen		y compris fondations et sous-fondations									
Paden rondom gebouwen in kasseien		Chemins autour bâtiments en pierre naturelle									
10	10 Plaatsen van kasseien uit herbruik ter plaatse	Mise en oeuvre de pavés en pierre naturelles de récupération	VH/QP	m²/m²	1.265,00	80,00	101.200,00				
Niet overrijdbare paden met porfier		Chemins non carrossables en porphyre								0,00	
11	11 Leveren en plaatsen van porfier splits voor nieuwe paden	Fourniture et mise en oeuvre de porphyre concassé pour nouveaux cheminements	VH/QP	m²/m²	3.320,00	45,00	149.400,00				
Overrijdbare paden in kasseien		Chemins carrossables en pavés pierre naturelle								0,00	
12	12 Leveren en plaatsen van porfierkasseien	Fourniture et mise en oeuvre de pavé porphyre	VH/QP	m²/m²	6.408,00	120,00	768.960,00				
HOOFDSTUK V - DRAINAGE EN RIOLERING		CHAPITRE V - DRAINAGE ET EGOUTTAGE						204.700,00		204.700,00	
Regenwaterbeheer voor verhardingen		Gestion des eaux pluviales pour revêtements									
13	13 Leveren en plaatsen van overstortleidingen, overstortconstructies, aantakkingen op rioleringen,...	Fourniture et mise en oeuvre de tuyaux de trop-plein, constructions de trop-plein, raccordement à l'égoûtage,...	VH/QP	m³/m³	10.993,00	15,00	164.895,00				
14	14 Grond- en inrichtingswerken voor het maken van wad's voor de buffering, infiltratie, en vertraagde afvoer van regenwater. (incl. verwerken van grondoverschotten elders op het terrein).	Travaux de terrassements et d'aménagements pour la construction de noues pour tamponnage, infiltration et décharge retardée des eaux pluviales (y compris traitement des sols superfus autrepant sur site)	VH/QP	m³/m³	419,00	95,00	39.805,00				
HOOFDSTUK VI : LIJNVORMIGE ELEMENTEN		CHAPITRE VI : ELEMENTS LINEAIRES						181.790,00		181.790,00	
15	15 Leveren en plaatsen van staken opsluitbanden	Fourniture et mise en oeuvre de toles métalliques contrebutant	VH/QP	m/m	1.855,00	98,00	181.790,00				
HOOFDSTUK VII - KLEINE KUNSTWERKEN		CHAPITRE VII - PETITS OUVRAGES D'ART						0,00		0,00	
HOOFDSTUK VIII - SIGNALISATIE, VERLICHTING EN MARKERINGEN		CHAPITRE VIII - SIGNALISATION, ECLAIRAGE ET MARQUAGES						283.509,60		283.509,60	
Signalisatie		Signalisation									
16	16 Aanpassen en vernieuwen van de signalisatie	Adaptions et rénovation de la signalisation	TVS/SAP		5.000,00	1,00	5.000,00				
Verlichting		Eclairage								0,00	
17	17 Leveren en plaatsen van verlichting in de berm van de rijstroken	Fourniture et pose d'éclairage autour des voiries	VH/QP	st/pc	87,00	1.295,00	112.665,00				
17	17 Leveren en plaatsen van verlichtingskabels	Fourniture et pose de cablages	VH/QP	m/m	1.700,00	17,75	30.175,00				
18	18 Leveren en plaatsen van wachtbuizen voor laadpaden elektrische wagens, d160	Fourniture et pose des tuyaux d'attente pour bornes de recharge pour véhicules électriques, d160	VH/QP	m/m	707,31	160,00	113.169,60				
20	20 Allerhande toebehoren (leddrivers, kastjes,...)	Accessoires de toutes sortes (leddrivers, boîtes,...)	TVS/SAP		12.500,00	1,00	12.500,00				
21	21 Aansluiting en keuring	Raccordement et certification	TVS/SAP		10.000,00	1,00	10.000,00				
HOOFDSTUK XI : ONVOORZIENE WERKEN		CHAPITRE XI : TRAVAUX NON PREVUS						140.697,00		140.697,00	
22	22 Werken niet voorzien in de posten van deze opmetingsstaat (15%)	Travaux non prévus dans les postes du métré (15%)	TVS/SAP		140.697,00	1,00	140.697,00				
HOOFDSTUK XII : INDEXATIE		CHAPITRE XII : INDEXATION						90.421,00		90.421,00	

23	Herziening tegenover prijzen maart 2021 (9,64%)	révision par rapport aux prix de mars 2021 (9,64%)	TVS/SAP		90.421,00	1,00	90.421,00		
NOODZAKELIJK DEEL 2 - HERINRICHTING SITE - LANDSCHAPSINRICHTING		PARTIE NECESSAIRE 2 - REAMENAGEMENT SITE - AMENAGEMENTS PAYSAGERS						439.454,75	
HOOFDSTUK IX - BEPLANTINGEN, GRASPERKEN EN LANDSCHAPSINRICHTING		CHAPITRE IX - PLANTATIONS ET AMENAGEMENT PAYSAGERS						352.578,75	352.578,75
24	Leveren en planten van hoogstammen - boom 20/25	Fourniture et plantation d'arbres - arbre 20/25	VH/st/pc	23,00	1.000,00		23.000,00		
25	Leveren en planten van meerstammigen - boom 300/350	Fourniture et plantation d'arbres à multitronc - arbre 300/350	VH/st/pc	7,00	850,00		5.950,00		
26	Plantvak (grassen en vaste planten)	Zone de plantation (plantation arbustive et plantes vivaces)	VH/m²/m²	905,00	45,00		40.725,00		
27	Plantvak (rustiek gazon)	Zone de plantation (pelouse rustique)	VH/m²/m²	8.020,00	16,25		130.325,00		
28	Plantvak (bloemrijk gazon)	Zone de plantation (prairie fleuri humide)	VH/m²/m²	795,00	16,25		12.918,75		
29	Plantvak (moestuïnvorbereiding- en inrichting)	Zone de plantation (préparation potagers et aménagements)	VH/m²/m²	400,00	35,00		14.000,00		
Landschapsinrichting		Aménagement paysagiste					0,00		
30	Leveren en plaatsen van fietsenbeugels	Fourniture et pose d'arceaux vélos	VH/st/pc	88,00	360,00		31.680,00		
31	Leveren en plaatsen van laadpalen voor auto's	Fourniture et pose de bornes de recharge électrique pour voitures	VH/st/pc	10,00	2.490,00		24.900,00		
32	Leveren en plaatsen van paalkjes	Fourniture et pose de potelets de signalétique	VH/st/pc	116,00	380,00		44.080,00		
33	Leveren en plaatsen van kleine speelelementen	Fourniture et pose de micro équipements de jeux	TVS/SAP	25.000,00	1,00		25.000,00		
HOOFDSTUK X - ONDERHOUDS- EN REPARATIEWERKZAAMHEDEN		CHAPITRE X - TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION						0,00	0,00
HOOFDSTUK XI : ONVOORZIENE WERKEN		CHAPITRE XI : TRAVAUX NON PREVUS						52.887,00	52.887,00
34	Werken niet voorzien in de posten van deze opmetingsstaat (15%)	Travaux non prévus dans les postes du métré (15%)	TVS/SAP	52.887,00	1,00		52.887,00		
HOOFDSTUK XII : INDEXATIE		CHAPITRE XII : INDEXATION						33.989,00	33.989,00
35	Herziening tegenover prijzen maart 2021 (9,64%)	révision par rapport aux prix de mars 2021 (9,64%)	TVS/SAP	33.989,00	1,00		33.989,00		
NIET OPGENOMEN IN DE RAMING		PAS COMPRIS DANS L'ESTIMATIF							
Volgende werken werden niet opgenomen in de raming, omdat de werkelijk uit te voeren hoeveelheden of de noodzaak van deze werken niet voorafgaandelijk juist zijn vast te stellen.		Les travaux suivants ne sont pas compris dans l'estimatif, car les quantités réellement à exécuter ou la nécessité de ces travaux ne peuvent pas être déterminées avec précision.							
Sanering gronden en vervuilde materialen		Assainissement des sols et des matériaux							
Geotechnische verbetering van bestaande gronden voor herbruikbaarheid onder nieuwe wegenissen		Amélioration géotechniquement des sols existants pour réemploi sous nouveaux cheminements							
Fysische/organische verbetering van bestaande gronden voor herbruikbaarheid voor nieuwe beplantingen		Amélioration physique/organique des sols existants pour réemploi pour nouvelles plantations							
Renovatie van de bestaande riolering		Rénovation de le réseau d'égouttage existant							
Voorzien van bijkomende vuil-waterriolering		Nouveau réseau d'assainissement additionnel							
Onderhoud op beplantingen		Travaux d'entretien aux plantations							
Afwatering van de dakoppervlakken		Drainage des toitures							
Voorzien van integraal waterbeheer voor de gebouwen en verharde oppervlaktes die buiten de herinrichting van de publieke tuindelen vallen		Équipé d'une gestion de l'eau pour les bâtiments et les surfaces pavées qui ne sont pas incluses dans le réaménagement des espaces verts publics.							

GLOBALE RAMING / ESTIMATIF GLOBALE					
N°	Description NL Omschrijving NL	Description FR Omschrijving FR	Total HTVA Totaal	3.122.295 €	Delta 494.187 €
	NOODZAKELIJK DEEL 1 - HERINRICHTING SITE - INRICHTING WEGEN EN PADEN	PARTIE NECESSAIRE 1 - REAMENAGEMENT SITE - ET DES VOIRIES	SUBTOT 1:	2.112.814 €	-75.839,41
	HOOFDSTUK I - VOORBEREIDENDE WERKEN EN WERKEN IN REGIE	CHAPITRE I - TRAVAUX PREPARATOIRES ET TRAVAUX EN REGIE	70.102 €	70.102 €	0 €
1	1 Administratieve werken (as-built, werfborden, informatievergaderingen, proeven & controles,,,...)	Travaux administratifs (as-built, panneaux de chantier, réunion d'information, essais et controles...)	8.500 €		
2	2 Boombescherming te behouden bomen	Protection d'arbre pour arbres à conserver	9.500 €		
3	3 Werfsignalisatie en "minder hinder" voorzieningen (incl. opmaak van de nodige plannen en nodige vergaderingen)	Signalisation de chantier et installations "minder hinder"	1.500 €		
	Opbraak van verhardingen en hun funderingen, incl. lijnvormige elementen en	Démolition revêtements et leurs fondation, y compris éléments linéaires et	0 €		
4	4 - voor herbruik ter plaatse	- pour récupération sur site	14.963 €		
5	5 - voor herbruik voor opdrachtgever	- pour récupération maîtrise d'ouvrage	1.827 €		
6	6 - voor afvoer	- pour évacuation	29.562 €		
7	7 Opbraak van allerhande straatmeubilair en straatuitrusting	Démolition de mobiliers urbains et d'équipements urbains de toutes sortes	2.000 €		
8	8 Rooien van beplantingen	Abattages et arrachages	2.250 €		
	HOOFDSTUK II - GRONDWERKEN	CHAPITRE II - TERRASSEMENTS	197.874 €	197.874 €	0 €
9	9 Algemene grondwerken voor het tot stand brengen van de nieuwe profielen, zowel in	Terrassements généraux pour le reprofilage du terrain, aussi bien en	197.874 €		
	HOOFDSTUK III - ONDERFUNDERINGEN EN FUNDERINGEN	CHAPITRE III - SOUS-FONDATEMENTS ET FONDATIONS	0 €		
	inbegrepen in hoofdstuk verhardingen	compris dans le chapitre revêtements			
	HOOFDSTUK IV : VERHARDINGEN	CHAPITRE IV : REVETEMENTS	635.080 €	635.080 €	-384.480 €
	met inbegrip van funderingen en onderfunderingen	y compris fondations et sous-fondations			
10	10 Paden rondom gebouwen in kasseien - Plaatsen van kasseien uit herbruik ter plaatse	Chemins autour bâtiments - Mise en oeuvre de pavés en pierre naturelles de récupération	101.200 €		
	Niet overrijdbare paden met porfier	Chemins non carrossables en porphyre	0 €		
11	11 Leveren en plaatsen van porfiersplit voor nieuwe paden	Fourniture et mise en oeuvre de porphyre concassé pour nouveaux cheminements	149.400 €		
	Overrijdbare paden in kasseien	Chemins carrossables en pavés pierre naturelle	0 €		
12	12 Leveren en plaatsen van porfierkasseien	Fourniture et mise en oeuvre de gravier porphyre (Stabilisé)	384.480 €		
	HOOFDSTUK V - DRAINAGE EN RIOLERING	CHAPITRE V - DRAINAGE ET EGOUTTAGE	204.700 €	204.700 €	0 €
	Regenwaterbeheer voor verhardingen	Gestion des eaux pluviales pour revêtements			
13	13 Leveren en plaatsen van overstortleidingen, overstortconstructies, aantakkingen op rioleringen,...	Fourniture et mise en oeuvre de tuyaux de trop-plein, constructions de trop-plein, raccordement à l'égouttage,...	164.895 €		
14	14 Grond- en inrichtingswerken voor het maken van wadi's voor de buffering, infiltratie, en vertraagde afvoer van regenwater. (incl. verwerken van grondoverschotten elders op	Travaux de terrassements et d'aménagements pour la construction de noues pour tamponnage, infiltration et décharge retardée des eaux pluviales (y	39.805 €		

	HOOFDSTUK VI : LIJNVORMIGE ELEMENTEN	CHAPITRE VI : ELEMENTS LINEAIRES	181.790 €	181.790 €	0 €
15	15 Leveren en plaatsen van stalen opsluitbanden	Fourniture et mise en oeuvre de toles métalliques contrebutant	181.790 €		
	HOOFDSTUK VII - KLEINE KUNSTWERKEN	CHAPITRE VII - PETITES CONSTRUCTIONS	98.784 €	98.784 €	98.784 €
		Kots à Vélos (6x Paleta 4x6m + racks) - Offre n° Q2025-301526-2	98.784 €		
	HOOFDSTUK VIII - SIGNALISATIE, VERLICHTING EN MARKERINGEN	CHAPITRE VIII - SIGNALISATION, ECLAIRAGE ET MARQUAGES	201.370 €	201.370 €	-82.140 €
	Signalisatie	Signalisation			
16	16 Aanpassen en vernieuwen van de signalisatie	Adaptions et rénovation de la signalisation	5.000 €		
17	17 Leveren en plaatsen van verlichting in de bermen van de rijstroken	Fourniture et pose d'eclairage autour les voiries	11.000 €		
17	17 Leveren en plaatsen van verlichtingskabels	Fourniture et pose de cablages	42.500 €		
18	18 Leveren en plaatsen van wachtbuizen voor laadpalen elektrische wagens, d160	Fourniture et pose des tuyaux d'attente pour bornes de recharge pour véhicules électriques, d160	113.170 €		
20	20 Allerhande toebehoren (leddrivers, kastjes,...)	Accessoires de toutes sortes (leddrivers, boîtes,...)	12.500 €		
		Fourniture et pose d'armoires électriques pour distribution aux bornes de recharge (et éclairage ?)	7.200 €		
21	21 Aansluiting en keuring	Raccordement et certification	10.000 €		
	HOOFDSTUK IX - BEPLANTINGEN, GRASPERKEN EN LANDSCHAPSINRICHTING	CHAPITRE IX - PLANTATIONS ET AMENAGEMENT PAYSAGISTE	0 €		
	HOOFDSTUK X - ONDERHOUDS- EN REPARATIEWERKZAAMHEDEN	CHAPITRE X - TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION	0 €		
	HOOFDSTUK XI : ONVOORZIENE WERKEN	CHAPITRE XI : TRAVAUX NON PREVUS	140.697 €	140.697 €	0 €
22	22 Werken niet voorzien in de posten van deze opmetingsstaat (15%)	Travaux non prévus dans les postes du métré (15%)	140.697 €		
	HOOFDSTUK XII : INDEXATIE	CHAPITRE XII : INDEXATION	382.418 €	382.418 €	291.997 €
23	23 Herziening tegenover prijzen maart 2021 (9,64%)	révision par rapport aux prix de mars 2021 (9,64%) - ABEX Construcion 2021	382.418 €		
	NOODZAKELIJK DEEL 2 - HERINRICHTING SITE - LANDSCHAPSINRICHTING	PARTIE NECESSAIRE 2 - PLANTATIONS ET AMENAGEMENT PAYSAGISTE	SUBTOT 2:	1.009.481 €	570.026 €
	HOOFDSTUK IX - BEPLANTINGEN, GRASPERKEN EN LANDSCHAPSINRICHTING	CHAPITRE IX - PLANTATIONS ET AMENAGEMENT PAYSAGISTE	274.599 €	274.599 €	-77.980 €
24	24 Leveren en planten van hoogstammen - boom 20/25	Fourniture et plantation d' arbres - arbre 20/25	23.000 €		
25	25 Leveren en planten van meerstammigen - boom 300/350	Fourniture et plantation d' arbres à multitronc - arbre 300/350	5.950 €		
26	26 Plantvak (grassen en vaste planten)	Zone de plantation (plantation arbustive et plantes vivaces)	40.725 €		
27	27 Plantvak (rustiek gazon)	Zone de plantation (pelouse rustique)	130.325 €		
28	28 Plantvak (bloemrijk gazon)	Zone de plantation (prairie fleuri humide)	12.919 €		
29	29 Plantvak (moestuinvoorbereiding- en inrichting)	Zone de plantation (préparation potagers et aménagements)	14.000 €		
	Landschapsinrichting	Aménagement paysagiste	0 €		
30	30 Leveren en plaatsen van fietsenbeugels	Fourniture et pose d'arceaux vélos	3.600 €		
31	31 Leveren en plaatsen van laadpalen voor auto's	Fourniture et pose de bornes de recharge électrique pour voitures	0 €		
32	32 Leveren en plaatsen van paaltjes	Fourniture et pose de potelets de signalétiques ?	44.080 €		
33	33 Leveren en plaatsen van kleine speelelementen	Fourniture et pose de micro équipements de jeux	0 €		

	HOOFDSTUK X - "ERFGOED" ONDERHOUDS- EN REPARATIEWERKZAAMHEDEN	CHAPITRE X - TRAVAUX "PATRIMOINE" - ENTRETIENS ET REPARATIONS	499.280 €	499.280 €	499.280 €
10	10 Paden rondom gebouwen in kasseien - Plaatsen van kasseien uit herbruik ter plaatse	Trottoirs autour bâtiments - Mise en oeuvre de pavés en pierre naturelles de récupération	101.200 €		
		Restaurations Murs d'enceinte et portails (Automatisation et Gestion d'accès non comprises)	600.000 €		
		Restauration "Cheminée" (sans reconstruction) - devis Rebeton	38.080 €		
		Subsides sur "travaux patrimoines" (40%) ?	-240.000 €		
	HOOFDSTUK XI : ONVOORZIENE WERKEN	CHAPITRE XI : TRAVAUX NON PREVUS	52.887 €	52.887 €	0 €
34	Werken niet voorzien in de posten van deze opmetingsstaat (15%)	Travaux non prévus dans les postes du métré (15%)	52.887 €		
	HOOFDSTUK XII : INDEXATIE	CHAPITRE XII : INDEXATION	182.715 €	182.715 €	148.726 €
35	Herziening tegenover prijzen maart 2021 (9,64%)	révision par rapport aux prix de mars 2021 (9,64%) - ABEX Construcion 2021	182.715,23		
	NIET OPGENOMEN IN DE RAMING	PAS COMPRIS DANS L'ESTIMATIF			
	Volgende werken werden niet opgenomen in de raming, omdat de werkelijk uit te voeren hoeveelheden of de noodzaak van deze werken niet voorafgaandelijk juist zijn vast te stellen.	Les travaux suivants ne sont pas compris dans l'estimatif, car les quantités réellement à exécuter ou la nécessité de ces travaux ne peuvent pas être déterminées avec précision.			
	Sanering gronden en vervuilde materialen	Assainissement des sols et des matériaux			
	Geotechnische verbetering van bestaande gronden voor herbruikbaarheid onder nieuwe wegenissen	Amélioration géotechniquement des sols existants pour réemploi sous nouveaux cheminements			
	Fysische/organische verbetering van bestaande gronden voor herbruikbaarheid voor nieuwe beplantingen	Amélioration physique/organique des sols existants pour réemploi pour nouvelles plantations			
	Renovatie van de bestaande riolering	Rénovation de le réseau d'égouttage existant			
	Voorzien van bijkomende vuil-waterriolering	Nouveau réseau d'assainissement additionnel			
	Onderhoud op beplantingen	Travaux d'entretien aux plantations			
	Afwatering van de dakoppervlakken	Drainage des toitures			
	Voorzien van integraal waterbeheer voor de gebouwen en verharde oppervlaktes die buiten de herinrichting van de publieke tuindelen vallen	Équipé d'une gestion de l'eau pour les bâtiments et les surfaces pavées qui ne sont pas incluses dans le réaménagement des espaces verts publics.			

AGE Octobre
2025
Permis unique
Régularisations
Urbanistiques



Historique: 2009 - Lettre recommandée aux copropriétaires

Multirent
Properties



ACP VETERINAIRES

LETTRE RECOMMANDEE + ACCUSE DE RECEPTION

Bruxelles, le 7 mai 2009

Chers copropriétaires,

Concerne : infraction urbanistique sur le site des Vétérinaires



Foxit Reader PDF
Document

Comme explicité lors de notre dernière Assemblée Générale du 27 avril 2009, nous avons rencontré la Direction des Monuments et Sites afin de clarifier plusieurs points relatifs aux infractions urbanistiques dont font l'objet individuellement les copropriétaires.

Nous portons donc à votre connaissance le contenu du courrier reçu ce jour par les précités afin que tout copropriétaire n'ayant à ce jour introduit une demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement intérieur de son loft introduise sans tarder cette demande à l'appui des documents exigés pour cette demande, dans la mesure où les travaux exécutés dérogent au permis unique déjà octroyé.

- Lettre de la Direction des Monuments et Sites transmise aux copropriétaires par le Syndic Multirent.

Historique 2024 – Rapport de la réunion de concertation

- Le dossier de Demande de permis unique pour terminer la restauration du site a été déposé et il a été examiné par les Autorités en **réunion de concertation le 26 septembre 2024.**



Foxit Reader PDF
Document

- Extrait du Procès-verbal:

Considérant que la demande ne renseigne ni le nombre d'entité de logement en situation de droit ni la typologie de logement présente sur le site ; que toutefois un nombre de 133 logements existants est mentionné dans la note explicative ; **que ce nombre est incertain** ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Clarifier la situation de droit de l'ensemble des entités de logement ;**

Historique 2025 – Rapport de l'AGO du 19 mars 2025

- Pour clarifier la situation urbanistique de la copropriété et déterminer le nombre de logements identifiés en situation de droit dans la copropriété, il a été proposé en AG de faire appel à des experts indépendants et de mandater un avocat spécialisé en urbanisme.
- Extrait du Procès-verbal :

7 - 3/3. Décision à prendre quant à mandater un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme et de l'environnement afin de soutenir l'Assemblée dans la mise en place d'une démarche plus "offensive" afin de favoriser un avancement plus rapide du dossier et mandat à donner au Syndic et au CDC afin de sélectionner l'avocat à concurrence d'une enveloppe budgétaire à convenir.

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Principale

Advista a recommandé plusieurs cabinets d'avocats que le CDC ainsi que le Syndic souhaitent contacter afin d'obtenir offre.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, mandate le Syndic, avec le support du CdC, pour mandater, si nécessaire, un avocat pour un montant maximum de 10.000€ HTVA.



L'association HSP réunit une vingtaine d'avocats actifs au quotidien dans les matières immobilières, foncières, urbanistiques et environnementales et ce, dans les trois régions du pays.

- La mission de clarification urbanistique a été confiée à Me Barbier chez HSP.

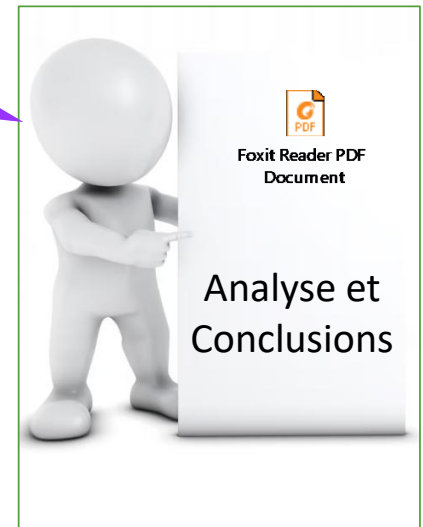
Rapport de mission de Me Barbier (HSP)

- *Vétérinaires – Détermination du nombre de lots (logement) – situation de droit – 21.08.2025:*

130
Logements

- Conclusion de HSP:

Total en situation de droit :	130 logements
-------------------------------	---------------



- Selon les Autorités de l'urbanisme, la copropriété de compterait qu'une centaine de logement identifiés en situation de droit sur le site ?
- Le Syndic Logis-gest gère **133 Lots identifiés** (Hors caves) dans la copropriété; il reste donc un **travail de clarification à terminer**.

Analyse du rapport de HSP

- La base de départ du rapport de HSP est le permis d'urbanisme 01/PFD/157959 octroyé le 15 juin 2005 pour la rénovation des bâtiments du site.
- Ce permis d'urbanisme **01/PFD/157959** couvrait **78 logements** et **1 commerce (Vaccinologie)**:

LOGEMENTS			
Nombre de:	- studios	.....	.....
	- appartements 1 ch.	.....	.....
	- appartements 2 ch.	.....	.....
	- appartements 3 ch.	.....	.....
	- appartements 4 ch. ou plus	.....	.....
	- maisons unifamiliales	.....	.....
	- logements collectifs	.....	.....
	- lofts	.....	.....
Nombre total de logements		L	.....

COMMERCE	EXISTANT				0	0
	PROJETE				187	98



- En 2005, plusieurs bâtiments n'étaient pas concernés ou exclus de ce permis d'urbanisme; par exemple: la Grande Clinique, la Crèche, la Maison du Répétiteur et la Chaufferie.
- Dans les années suivantes, plusieurs autres permis d'urbanisme ont été obtenus et la méthodologie du rapport de HSP a consisté à ajouter (ou retrancher) les logements identifiés dans les permis ultérieurs par rapport au chiffre initial de **78 logements**.

Vérification du rapport de HSP(1)

- Le rapport de HSP a été analysé et vérifié par le CdC de manière à discerner les différences entre la **situation de droit** telle qu'établie par HSP par rapport à la **situation de fait** gérée par Logis-gest dans la copropriété. Quelques erreurs, oublis ou mauvaises interprétations des PU ont pu être identifiés dans le rapport de HSP; les impacts sur le comptage sont expliqués dans les exemples ci-après:
- Les immeubles aux adresses Nr 41 et Nr 43 rue des Vétérinaires avaient été intégrés à la demande de permis initial **01/PFD/157959** du 15 juin 2005, mais ces bâtiments ne font plus partie de la copropriété; il faut donc les exclure du comptage de HSP.
 - Impact sur les 130 logements: **- 2 logements**.
- L'immeuble « Maison du Répétiteur » a été oublié car le PU **01/PFU/189378** du 27/10/2010 utilise une dénomination trompeuse et une adresse postale erronée à la rue Dr Kuborn (*Rénover un bâtiment industriel, rue Dr Kuborn*) :
 - Impact sur les 130 logements: **+ 2 logements**.



Vérification du rapport de HSP (2)

- HSP a considéré que le PU **01/PFU/178772** du 30/06/2008 (*Modifier l'affectation de la Clinique des Petit Animaux et la transformer en logement unifamilial*) permettait d'ajouter un « logement » au compte de logements dans le site.
- Il s'agit en fait de « l'Appartement 5 » de la Petite Clinique qui était déjà identifié dans le PU 01/PFD/157959 du 15 juin 2005.
 - Impact sur les 130 logements : - 1 logement
- HSP a considéré que le PU **01/PFU/337509** du 22 mars 2011 (*Aménager un logement supplémentaire dans l'unité 3 du bâtiment 19 de la petite clinique*) permettait d'ajouter un « logement » dans le site. (Note: 'Bâtiment 19' est une erreur dans le PU -> Lire 'Bâtiment 09')
- Il s'agit en fait du « Lot 3 » déjà identifié dans le PU 01/PFD/157959 du 15 juin 2005 comme un logement.
 - Impact sur les 130 logements : - 1 logement



Vérification du rapport de HSP (3)

- Certaines différences entre le nombre de « Lots » (vus par le syndic) et le nombre de « Logements » sont la conséquence de « regroupement » de Lots ou de « division » de Lots tels que repris dans les plans de 2005.
- Par exemple pour le bâtiment Physiologie (appelé erronément « *psychologie* » dans le PU **01/PFU/228137** du 15 juillet 2013 « *Regrouper 2 logements afin de créer un logement unifamilial (bâtiment 1 et 2 bâtiment psychologie* »; dans ce cas, il existe bien une situation de droit qui regroupe deux logements; et il est correct de compter un logement de moins dans le bâtiment Physiologie.
 - Impact : - 1 logement (par rapport au PU initial de 2005)



- Note: Entre 2004 et 2007, des actes de vente de Lots précisait que la jouissance privative d'emplacement de stationnement était basée sur le nombre de Lots achetés.
- Pour l'ACP et le Syndic, ce regroupement est toujours vu comme deux Lots qui donnent droit à deux emplacements de stationnement. Voir plus de détail dans les pages suivantes.

Regroupement de Lots – Impact sur ratio ‘1 parkings/logement’

- Sur base des Statuts de la copropriété, certains actes de vente de Lots précisait que la jouissance privative d’emplacement de stationnement seraient attribuée **sur base du nombre de Lots** achetés.

- Extrait des Statuts de 2004:

5) Emplacements de parking en surface : ceux-ci figureront sur un plan à dresser; ils sont soit privatifs dans la mesure où ils figurent sur un lot privatif, soit communs dans la mesure où ils figurent sur les lots 1.1 ou 1.18.

- Extrait d’un acte de vente:

Parking

Il sera réservé aux lots 3 et 4 deux emplacements de parking suivant plan qui sera dressé ultérieurement. *La jouissance privative de ces emplacements est réservée à chacun des lots. → nouvelle acte de base*

Tel et ainsi que le bien se trouve décrit et figuré à l’acte de base avec règlement de copropriété dressé par le Notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le premier octobre deux mille quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le douze octobre suivant formalité 49-T-12/10/2004 – 11402.

- En AG du 25 mars 2019, l’ACP a voté une résolution attribuant **un parking par Lot** (hors caves); il en résulte qu’en cas de regroupement de deux Lots, c’est toujours le nombre de Lots (hors caves) achetés par un copropriétaire qui entre en compte pour le calcul du nombre de parking sur base du ratio « un parking/logement », même si par la suite, les deux Lots concernés sont regroupés dans un plus grand logement.

Division de Lots – Impact sur ratio ‘Un parkings/logement’

- En cas de **division d'un Lot**, l'ACP a décidé en AG du 24 septembre 2019, qu'une division d'un Lot en deux logements ne donnait pas nécessairement droit a un parking supplémentaire dans le ratio « un parking/logement »; par exemple pour le cas de la division du Lot 10 de la Gr. Clinique Aile droite : Permis 01/PFU/1715530 du 7 juillet 2020 – « *Transformer le volume de la toiture pour aménager deux logements (lofts)* ».

Les travaux seront mis en place sous réserve d'obtention des autorisations légales nécessaires (CRMS, DMS, ...). Il est à noter que pour ces deux lots ils ne bénéficieront que de 1 emplacement de parking dans le cadre de l'avant-projet du réaménagement du parc (sous réserve d'acceptation par les autorités publiques, du projet prévoyant l'octroi d'un emplacement par lot et d'approbation d'une assemblée générale ultérieure). L'attribution de ce lot sera définie par les propriétaires concernés.



- Par contre, dans le cas de la division du Lot « Grande clinique aile centrale » en **18 logements** (Permis **01/PFU/1718283** du 27 avril 2021), la création de 17 parkings intérieurs dans un rez-de-chaussée **privatif** a été acceptée par l'Assemblée générale du 24 septembre 2019 afin que le ratio « un parking/logement », n'occupe pas d'espaces parking supplémentaires dans le parc.

Résolution soumis au vote: rénovation de la Grande Clinique et division en 18 appartements, 17 parkings intérieurs, un espace polyvalent à usage privé et emplacements vélos.

ACCEPTE

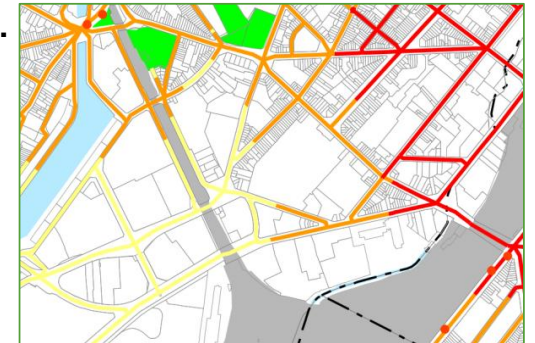
Vérification du rapport de HSP (4)

- La principale différence positive entre le nombre de « Lots » (Gérés par le syndic) et le nombre de « Logements », est identifiée pour les affectations de type « **Bureaux** ».
- Par exemple:
- Pour le bâtiment Grande Clinique Aile gauche, le Permis **01/PFU/236871** du 29 avril 2011 a été établi pour (« *La rénovation de l'aile gauche de la grande clinique en logements (13) et en bureaux (5)* ») ; HSP a considéré que le PU ne permettait d'ajouter que « 13 logements » dans le site et les « 5 Lots » désignés comme « Bureaux » n'ont pas été pris en compte.
- Dans la situation de fait, un permis d'urbanisme modificatif **01/PFU/404235** du 21 décembre 2012 **a été oublié**; il autorise la modification de l'affectation des bureaux en **cinq appartements**. (*Wijzigen van de kantoorfuncties van alle burelen uit de verleende bouwvergunning om er 5 appartementen in te richten in de linkervleugel van de grote kliniek*)
 - Impact sur les 130 logements : **+ 5 logements**



Vérification du rapport de HSP (5)

- Un autre cas concernant les « **Bureaux** », est par exemple:
 - Pour le bâtiment Etable, le permis initial **01/PFD/157959** du 15 juin 2005, identifie sur plan deux « logements » (Lots 1 et 2) et un « **Bureau** » qui occupe les Lots 3 et 4.
 - En situation de droit il existe donc pour le bureau du Bâtiment Etable:
 - **Deux** « Lots » (3 et 4) -> (Référence: Acte de base Etable)
 - **Un** espace affecté en « Bureau » -> (Référence: PU 01/PFD/157959)
 - **Deux** droits de jouissance de parking -> (Référence: Acte d'achat des Lots)
- D'un point de vue COBRACE (*), le nombre de parking à prévoir pour les bureaux, ne se détermine pas sur un nombre de bureaux, mais sur le nombre de mètres carrés du bureau.
- En l'occurrence, le bureau du bâtiment Etable fait **301 m²** et pour une zone d'accessibilité « B », le nombre d'emplacement de référence admissible est de **3 parkings**.
- Les deux emplacements de stationnement comptés pour ce bureau, ne sont donc pas excessifs.



(*) Le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (CoBrACE).

Vérification du rapport de HSP (6)

- Deux autres cas concernant des « **Bureaux** » sont par exemple:
- Pour le bâtiment Grande Clinique Aile droite, le permis initial **01/PFD/157959** du 15 juin 2005, identifie sur plan deux « Bureaux » (« Bureau 1 » et « Bureau 2 » (ou Appart N°2)).
- Dans les faits, le « **Bureau 2** (ou Appart N°2) » est aménagé en « **logement** ».
 - Impact : – 1 bureau + 1 logement (par rapport au PU initial de 2005)
- Dans les faits, et indirectement, le PU **01/PFU/1718283** pour la Grande Clinique aile centrale réaffecte le « **Bureau 1** » de la Gr Clinique aile droite en un hall d'entrée et locaux vélos pour la Gr Clinique aile centrale. Ce Lot « privatif » devient dans les faits une **partie commune** dans la Grande Clinique Aile droite mais à usage exclusif de la Grande Clinique Aile Centrale.
 - Impact : – 1 bureau par rapport au PU initial Gr Clinique Aile Droite (01/PFU/1784342005)
 - Impact : – 1 Lot dans l'Acte de base Gr Clinique Aile Droite -> à mettre à jour.



Nombre d'unités de « Logement » ou « Bureau » par bâtiment

Bâtiment	Nombre de Lots	Situation de droit				Situation de fait				
		Nbr Unité Logement	Nbr Unité Bureau	Nbr Unit. Log + Bu	Nbr Unité Parking	Nbr Unité Logemen	Nbr Unité Bureau	Nbr Unit. Log + Bu	Nbr Unité Parking	
1 Gr. Clinique Aile Gauche		18	18	0	18	18	18	0	18	18
1 Gr. Clinique Aile Droite		16	16	0	16	16	16	0	16	16
1 Gr. Clinique Aile Centrale		18	18	0	18	18	18	0	18	18
2 Etable		4	2	1	3	5	2	1	3	4
3 Chaufferie		4	3	1	4	4	3	1	4	4
4 Vaccinologie Annexe		2	2	0	2	2	2	0	2	2
5 Vaccinologie		5	5	0	5	5	5	0	5	5
9 Petite Clinique		6	6	0	6	6	6	0	6	6
10 La Crèche		2	2	0	2	2	2	0	2	2
11 La Forge		1	1	0	1	1	1	0	1	1
12 Anatomie		10	10	0	10	10	10	0	10	10
13 Anatomie Annexe		1	1	0	1	1	1	0	1	1
14 Bougie		1	1	0	1	1	1	0	1	1
15 Lazaret		8	8	0	8	8	8	0	8	8
16 Physiologie		23	22	0	22	22	22	0	22	23
17 Annexe Physiologie		1	1	0	1	1	1	0	1	1
18 Bactériologie		10	10	0	10	10	10	0	10	10
19 Annexe Bactériologie		1	1	0	1	1	1	0	1	1
20 Maison du Répétiteur		2	2	0	2	2	2	0	2	2
		133	129	2	131	133	129	2	131	133



Microsoft Excel
Worksheet



Conclusions :

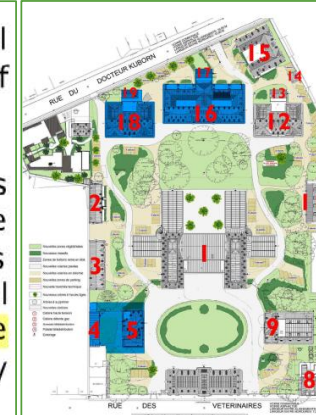
- Indépendamment des omissions et doublons mis en évidence dans le comptage par HSP, des écarts positifs et négatifs s'annulent mutuellement et le nombre d'unités identifiées en tant que:
 - Nombre d'unité « Lots » : cohérente avec les Actes de base: **Soit 133 Unités Lot**
 - Nombre d'unité « Logements + bureaux est clarifiée: **Soit 131 Unités Logement ou Bureau**
 - Nombre d'unité « Parking » est confirmée et justifiée: **Soit 133 Unités Parking**
- Les permis d'urbanisme identifient également un nombre d'unités affectées comme « Bureau »; ces unités n'ont pas été comptabilisées par HSP, mais elles donnent également droit à des espaces de stationnement (RRU ou COBRACE). Le nombre d'unités affectées à usage de « Bureau » en situation de droit d'urbanisme se résume avec un nombre de 2 unités de bureau totalisant plus de 400 m².
 - 131 Unités « Logement ou Bureau » + 2 Unités « 200 m² Bureau » = **133 Unités Parking**
- Note : En cas de mise à jour des Actes de base Gr. Clinique Aile droite et Aile centrale:
- Le « Bureau 1 > 100 m² » disparaît en tant que « Lot », mais cela n'a pas d'impact sur le nombre total de Logements/Bureaux, qui prend déjà en compte cette situation de fait. (As Build)

Validité des actes de vente : Lots vendu avec un parking/Lot ?



We feel the renovation of and a conversion into residential property of the veterinary school marks a return to a quality of life which the area once offered.

The renovation of the property and its conversion into spacious and luminous loft spaces, with their high ceilings, retaining the original features externally and a number of interesting features internally, presents a unique opportunity to acquire a wonderful place to live in the heart of Brussels, benefiting from private parking, landscaped gardens, all in the calm and security are they classified, historic setting.



BRUXELLES - BELGIQUE
AVENUE LOUIS ROBERT 11 - 1050 BRUXELLES - BELGIQUE
TEL : 02 231 28 47 45 - FAX : 02 231 28 47 19
WWW.GEOMETRIENUMERIQUE.COM

mesures de classement : Ecole Vétérinaire de Cureghem et ensemble formé par les bâtiments et le parc situés rue des Vétérinaires, 41-47 et classés comme monument et site par l'arrêté du 22/02/1990 (r. 19).

Le vendeur déclare en outre qu'un permis d'urbanisme modificatif a été délivré par la Région de Bruxelles Capitale (ARUC) au titre de la loi du 15.06.2003 sous le numéro 157929, en vue de la réaffectation globale du site et son affectation à un ensemble de logements, commerces, ateliers, bureaux, **logements et parkings**. L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ce permis et s'en évigie plus ample information.

- En 2006, lors de la vente des unités casco en tant que « Lots » (Sur base des Statuts des ACP), des compromis de ventes ont été proposés aux acheteurs en considérant que chaque « Lot » acheté donnait un droit de jouissance à un parking sur base du ratio « **Un parking/Lot** ».
- Sur base d'un ratio « **Un parking/Logement** », les Lots ultérieurement regroupés en un « logement » régularisés comme tels à l'urbanisme, font donc diminuer le nombre de parkings autorisés sur le site.
- Notes:
 - Il y a un cas de regroupement répertorié et régularisé à l'urbanisme dans Physiologie.
 - Mais il peut exister d'autres cas de regroupements non régularisés à l'urbanisme dans d'autres bâtiments !

