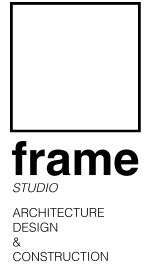


Note explicative

Boulevard du Régent 24A
1000 Bruxelles
Belgique



Situation urbanistique :

Parcelle cadastrale : 5e Division, Section D, n° 177H
Affectation du sol (PRAS-U2) : zone de forte mixité.

Objet de la demande :

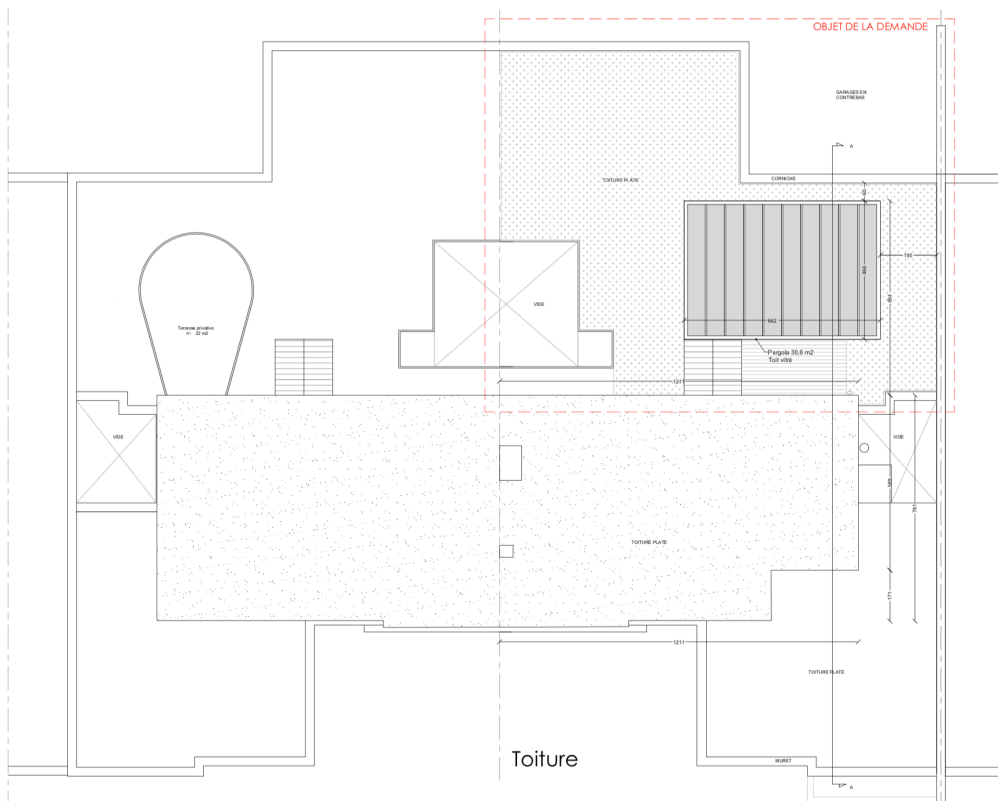
Le présent dossier de demande de permis d'urbanisme concerne l'ajout d'une pergola sur la terrasse de la plateforme arrière droite (accordée le 28/05/2024 suite au permis portant la référence : R972/2023), et l'ajout d'un garde-corps en bordure de la plateforme.

Description du bien :

Le bien fait partie d'un ensemble de logements situé Boulevard du Régent 24A à Bruxelles 1000, dans une zone de forte mixité due à la proximité des ambassades, du Parc Royal, de nombreux commerces et d'habitations. Il est compris dans le périmètre de protection du Palais des Académies situé rue Ducale n°1.

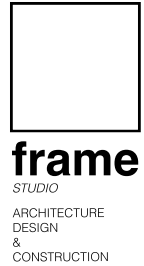
L'ensemble s'étend sur 7 niveaux dont le dernier est une extrusion en toiture.

L'objet de la demande concerne uniquement la plateforme arrière de droite au 7e étage.
Voir encadré rouge ci-dessous.



Note explicative

Boulevard du Régent 24A
1000 Bruxelles
Belgique



Accord de principe du conseil de copropriété :

Une assemblée générale extraordinaire de l'immeuble a désigné un conseil de copropriété constitué de six personnes (dont le demandeur) pour donner son accord sur le projet de la pergola. L'avant-projet leur a été présenté et a reçu un avis majoritairement favorable.

Cfr Pv AG en annexe : point 11 en page 3 et plan de la terrasse signé.

Ajout d'une pergola sur la terrasse approuvée :

La pergola que le demandeur souhaite ajouter sur la terrasse est une structure en aluminium de teinte anthracite, démontable, avec un toit vitré et de minces parois coulissantes vitrées également. Cela lui confère un aspect très aérien et transparent.

La hauteur de cette pergola est de 2m50 et elle ne dépasse pas la hauteur du volume bâti du 7^e étage. Sa surface correspond à la zone utile de la terrasse, soit 6m62 x 4m66.

Voir images d'illustration ci-dessous.

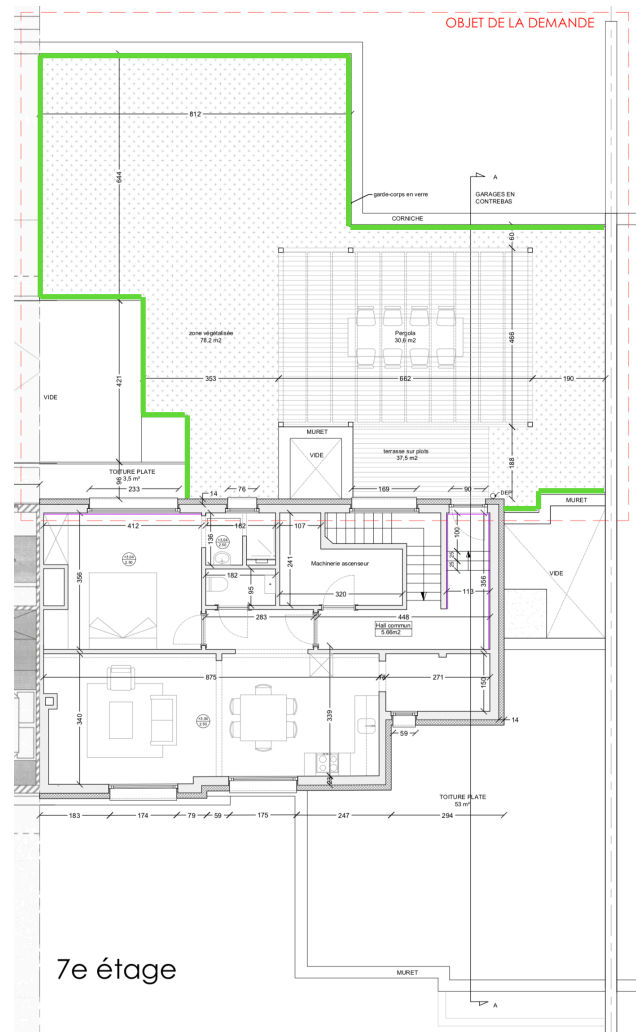


Note explicative

Boulevard du Régent 24A
1000 Bruxelles
Belgique

Ajout d'un garde-corps périphérique à la zone végétalisée :

Pour améliorer la qualité paysagère autour de la terrasse et de sa pergola, l'ensemble de la toiture plate arrière droite sera végétalisée. Et afin de garantir la sécurité tout en gardant la transparence, un garde-corps en verre est placé au bord de la corniche et des aéras.



7e étage

Dérogation :

RRU - Titre I - Article 6 : Toiture

La pergola se place sur l'emprise de la terrasse approuvée. Cette terrasse s'installe sur le volume existant et se situe, tout comme celle de son voisin d'étage, en façade arrière et n'est donc pas visible depuis l'espace public. Elle se trouve en net recul par rapport au plan de façade à rue. Elle respecte les vues obliques et les vues droites (dont la norme est de respectivement 0,60m et 1,90m).

Cette pergola est un aménagement extérieur, principalement transparent et sa hauteur est inférieure au volume bâti principal. Son impact sur le voisinage est très limité.

PV de l'AGE du 30/05/23

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES DE L'«ACP LE REGENT »
(N° Enreg. BCE : 0850.057.421) sise Bd du REGENT, n° 24-24a à 1000 BRUXELLES
tenue le mardi 30 mai 2023 dans les bureaux de
située au rez-de-chaussée de l'immeuble .

Tous les copropriétaires de la Résidence « ACP LE REGENT » ont été régulièrement convoqués par pli recommandé, par le Syndic, la sprl Octogone, à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30/05/23.

La séance est ouverte à 19.20 heures.

1. APPEL DES PRESENCES ET OUVERTURE DE LA SEANCE

La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

Il est constaté, sur base de la liste de présences signée, que sur **28** propriétaires, **20** sont présents ou représentés, totalisant ensemble **5.160 Q/ 6.740Q**, soit un quorum de présences s'élevant à **71,4%** des propriétaires .

Il est aussi constaté que la majorité requise par les dispositions de l'article 3.78 et suivants du Code Civil (ancien art. 577 et suivants du CC), inséré par la loi du 04/02/20, est atteinte.

Le quorum requis étant atteint, l'assemblée peut par conséquent délibérer valablement sur les points de l'ordre du jour.

Pour rappel, il est précisé que les dispositions de l'article 3.87 (ancien art.577-6 paragraphe 5) du Code Civil, inséré par la loi du 2 juin 2010 modifiée par la Loi du 18/06/18, en matière de copropriétés précisent que :

l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes .Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quart des quotes-parts dans les parties communes».

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.

La présidence de la réunion est assurée par

Le secrétariat est assuré par _____ Syndic de l'immeuble, valablement représentée par _____, son gérant.

3. Rapport du Commissaire aux comptes.

Mme _____ expose son rapport dont copie est jointe en annexe du présent PV.

Déclaration de sinistre à ARAG encore à faire.

Acerta : vérifier le montant qui devrait être remboursé + régularisation du décompte social.

Problème cylindre Kone : en cours

Expert _____ : il est nécessaire de retrouver le contrat et une facture de 900,00 Euros faisant l'objet de prestations complémentaires doit être justifiée.

Le contrat avec la firme de jardinage MD Partnership doit être communiqué.

La plainte à l'IPI + ARAG + désignation d'un avocat reste en vigueur et le Syndic y donnera suite.

4° Comptes

- a. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/20 . **Vote : Approbation à l'unanimité sous réserve des remarques figurant au rapport de la Commissaire aux Comptes.**
- b. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/21. **Vote : Approbation à l'unanimité sous réserve des remarques figurant au rapport de la Commissaire aux Comptes.**
- c. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/22. **Vote : Approbation à l'unanimité sous réserve des remarques figurant au rapport de la Commissaire aux Comptes.**

5° Décharges :

- a. Au Syndic : A reporter
- b. Au Conseil de copropriété : approbation à l'unanimité
- c. Au commissaire aux comptes : approbation à l'unanimité

6° Nominations :

Du Syndic : Fin de la mission d'Octogone. Désignation d'un nouveau Syndic qui prendra ses fonctions au plus tard dans un délai d'un mois à dater de la présente AG.

Chaque copropriétaire qui le souhaite peut adresser préalablement à la présente AG une offre d'un Syndic, qui sera communiquée à tous les copropriétaires.

L'Assemblée générale désigne à l'unanimité , dont le siège est situé
à dater du 1/07/23.

7° Travaux :

-Conformité électrique des communs. (Devis pas courrier séparé) **Vote**

L'Assemblée générale donne son accord à l'unanimité pour traiter avec la Firme BUCH et donne mandat au Conseil de copropriété pour négocier la commande avec cette Firme

-Peinture cage d'escaliers. (Devis pas courrier séparé) **Vote**

L'Assemblée générale donne son accord à l'unanimité pour un budget de 25.000,00 Euros et donne mandat au Conseil de copropriété pour choisir le devis le plus intéressant pour la copropriété , en tenant compte des parties à repeindre dont les frais sont privatifs (4ème étage coté ab et cd)

-Ascenseur : **Le nouveau Syndic demandera à la Société SGS un audit complet de l'installation du 24a**

-Passage au Gaz : **à traiter avec le nouveau Syndic**

-Aménagement cave vélos et poussettes : **à traiter par le nouveau Syndic**

-Suppression vide ordure et inventaire amiante : **L'inventaire amiante est obligatoire et préalable à la suppression du vide-ordure. L'Assemblée Générale accepte à l'unanimité .**

-Serrure sécurisée sur la porte d'accès aux caves. **Vote**

L'Assemblée Générale accepte à l'unanimité le devis de la Firme MERTENS pour un montant de 748,00 Euros + TVA + d'office 3 clés par copropriétaire .

Le Syndic interrogera chaque copropriétaire pour connaître le nombre de clés supplémentaires.

-Prime façade : **ce point est à reporter**

8° Procédures judiciaires en cours :

Créance de la copropriété à faire valoir auprès du Curateur désigné pour traiter la Faillite Ottimo. Le délai d'un mois de déclaration au curateur est forclo.

L'Assemblée confirme une nouvelle fois le mandat donné par l'Assemblée au Syndic de transmettre le dossier à un avocat , en vue d'évaluer les possibilités de recouvrer les sommes qui resteraient dues à la copropriété par le Syndic sortant.



.../...

9° Sinistres

Statut des différents sinistres en cours. Plusieurs sinistres sont très anciens.

Un relevé définitif et écrit sera communiqué dans un délai d'un mois.

10° Budget prévisionnel pour 2023

Pour les travaux précités, l'Assemblée décide à l'unanimité d'appeler un montant de **42.000,00 Euros**, à répartir en 4 appels de fonds trimestriels à dater du 3^{ème} trimestre 2023.

L'appel de provision de charges sera réévalué lors de la prochaine AG.

11° Demande d'autorisation de travaux pour des copropriétaires

– Appartements C6 et D6

- Autorisation de construction d'une terrasse(d'environ 35 m², sur le toit de l'immeuble, coté 24A. *Exposé du projet à l'assemblée*

Vote à la majorité qualifiée des quatre-cinquièmes (4/5^{ème}) des voix présentes ou représentées.

- Demande d'autorisation d'isolation, (24 et 24a) sécurisation autour de la terrasse et verdurisation autour de la terrasse (24A.)

Exposé du projet à l'assemblée.

Vote à la majorité qualifiée des quatre-cinquièmes (4/5^{ème}) des voix présentes ou représentées.


L'Assemblée Générale accepte à l'unanimité le projet relatif à la terrasse en usage exclusif et donne mandat au Conseil de Copropriété pour traiter les détails de ce dossier en collaboration avec

**Les frais précités sont exclusivement à charge de
qui sont le Maître de l'ouvrage.**

*12° Confirmation du mandat au Conseil de Copropriété et
pour coordonner les différents aspects avec l'accord de l'Assemblée Générale.*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22.00 Heures. , le 30/05/23

Signatures

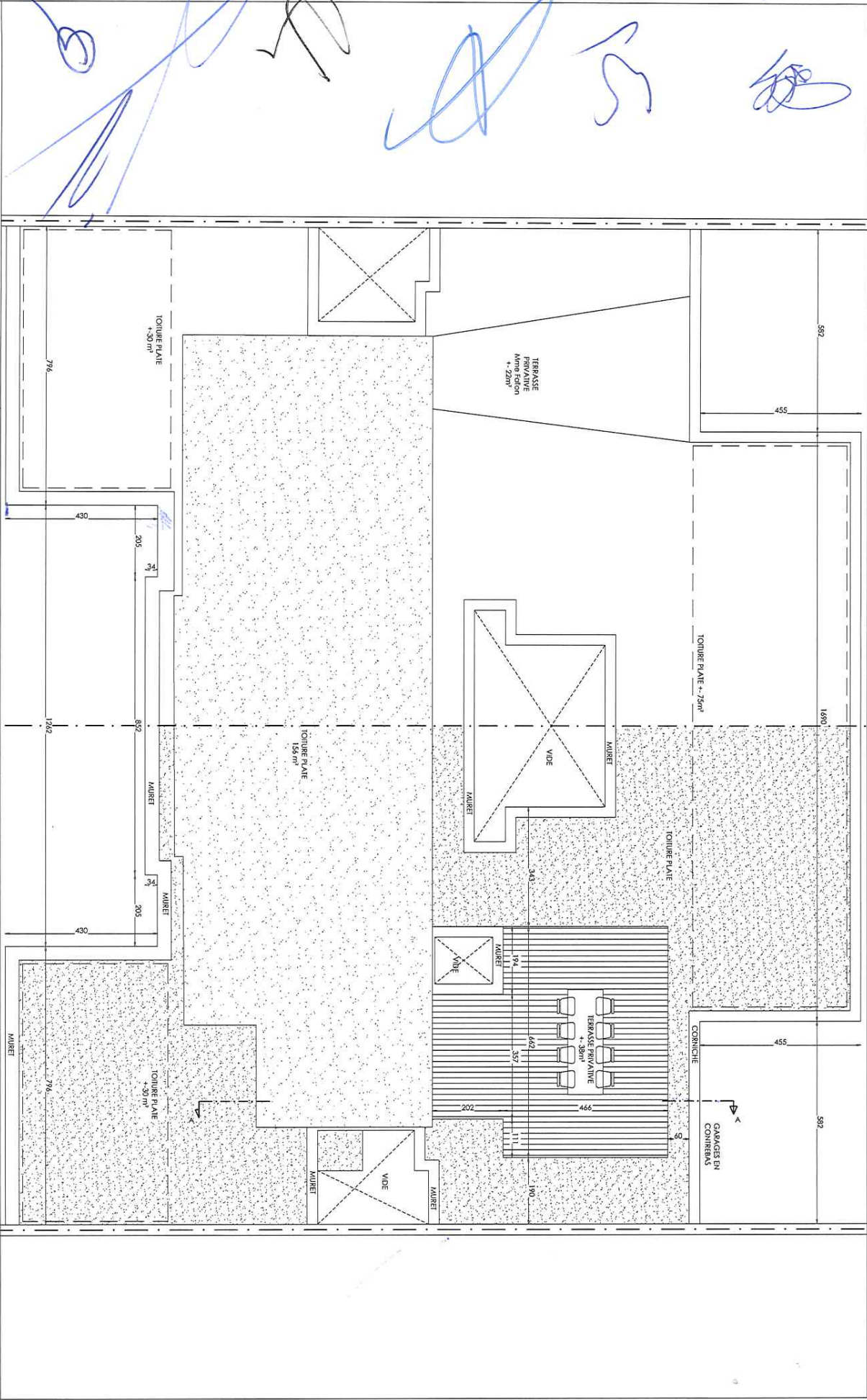


Handwritten notes and signatures at the top of the page, including "dans", "A", and "A2".

Situation - Ligging:
boulevard du Régent 24a - 7ème étage
1000 Bruxelles

Objet - Onderwerp:
SITUATION PROJETEE
plan toiture

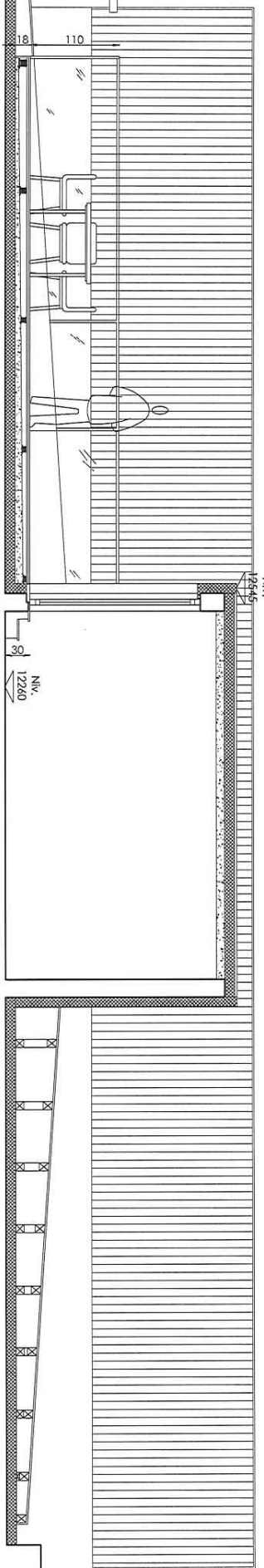
Echelle - Schaal & Orientation - Oriëntatie:
0 1 2 3 4 5m
Date - Datum:
2023-05-08
Ref.:
T.23- 124



Handwritten signature in blue ink at the top left of the page.

Handwritten signature in blue ink and a curved arrow pointing towards the left side of the drawing.

Handwritten signature in blue ink and a large 'X' mark across the top right section of the page.



Situation - Ligging:
boulevard du Régent 24a - 7ème étage
1000 Bruxelles

Objet - Onderwerp:
SITUATION PROJETEE
Coupe AA

Echelle - Schaal & Orientatie - Oriëntatie:
0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m

Date - Datum:
2023-05-08

Ref.:
T.23- 124