

Le projet concerne des travaux d'isolation thermique extérieure d'une maison située av de Villegas 19 à Ganshoren.

Cet immeuble de gabarit R+2+T présente des façades pas ou peu isolées.

A droite, le terrain est non construit et ne le sera probablement jamais puisqu'il s'agit d'un espace vert communal permettant l'accès aux bâtiments communaux. Le mitoyen y est donc totalement découvert et constitue une surface de déperdition thermique importante.

A. Objectif énergétique

L'objectif est d'améliorer sensiblement les performances thermiques de la maison en :

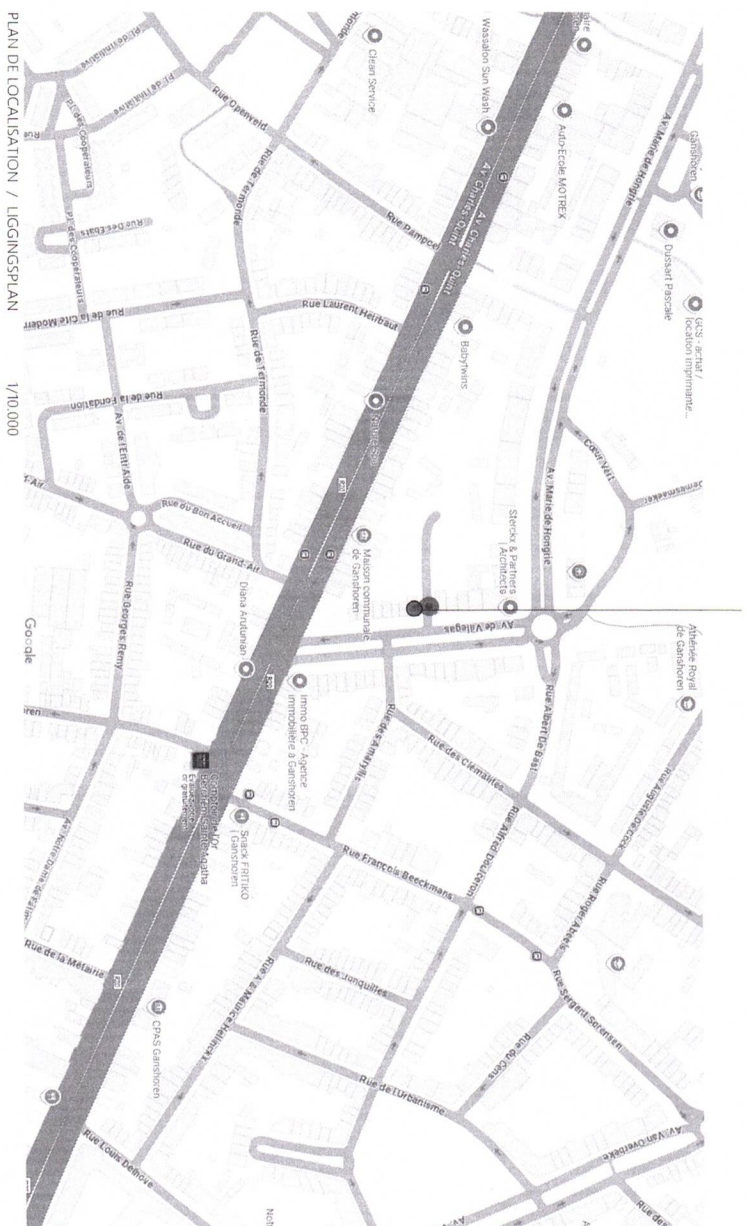
- isolant la façade arrière par l'extérieur
- isolant le mitoyen droit par l'extérieur

B. Approche énergétique

Principe d'isolation

Les façades et le mitoyen seront isolés par l'extérieur sur une épaisseur totale de 150mm.

Matériaux : EPS 140mm ($\lambda: 0,031W/m.K$ - $R: 4,51m^2K/W$), fibre de verre et cimentage, crépi de finition – teinte claire.



Etat existant - Bestaande toestand

**Demande de Permis / aanvraag Bouwvergunning :
isolation de 2 façades / isolatie van 2 gevels**
Avenue de Villegas / De Villegaslaan 19
1083 Ganshoren

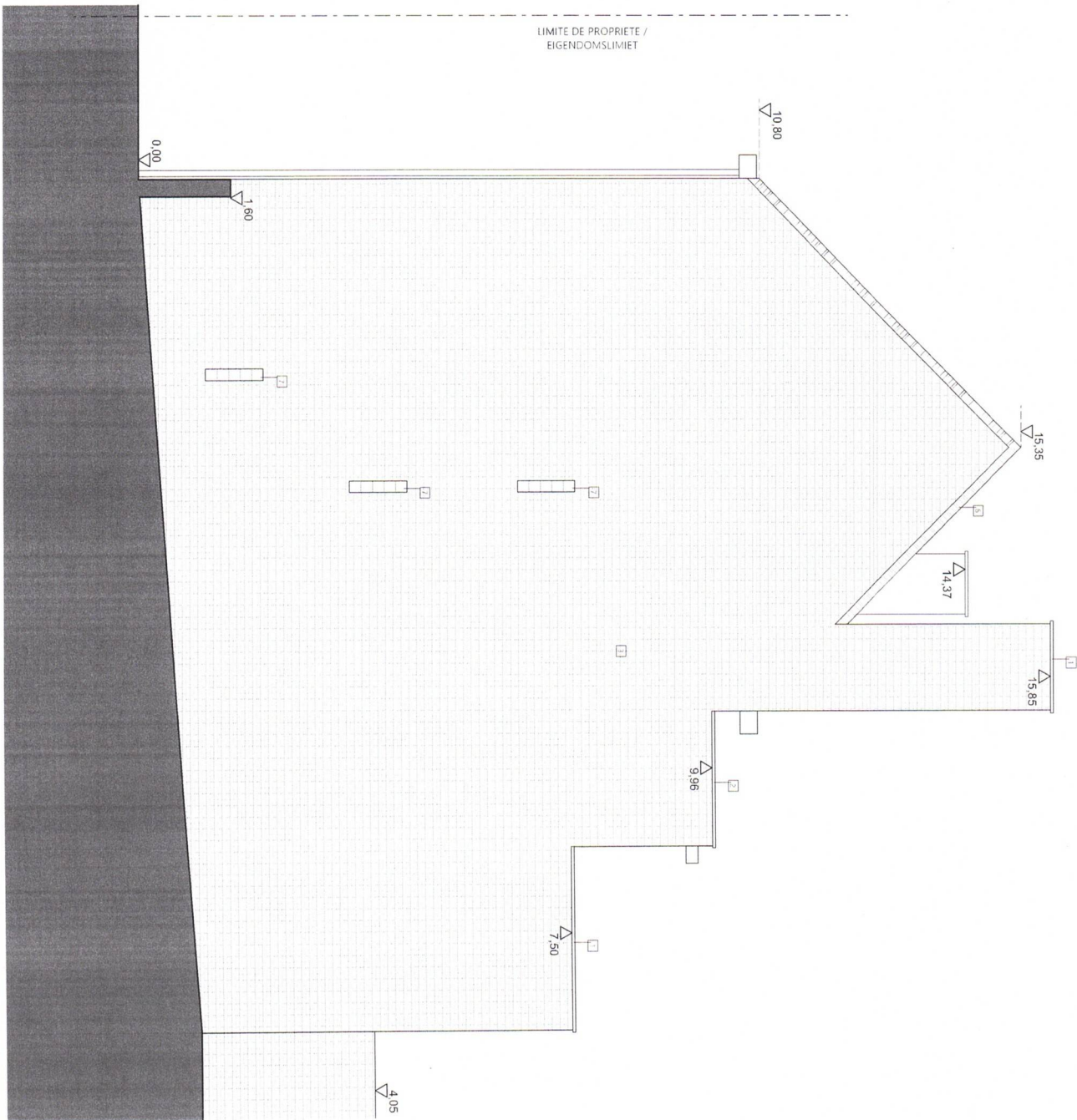
Plan de localisation - Liggingsplan

PLA

Demandeur / Aanvrager:

Mr et Mme / Mr en Mevr. Buggenhout
Avenue de Villegas / Villegaslaan 19 – 1083 Ganshoren
0477 67 98 97
jbuggenhout@gmail.com

Echelle / Schaal	1:1,22	594x420mm (A2)
Date / Datum	29-04-25	



- LEGENDRE DES SYMBOLES UTILISES
1. Contour du bâtiment
 2. Contour de la toiture
 3. Contour de la terrasse
 4. Contour de la piscine
 5. Contour de la cour
 6. Contour de la rue
 7. Bâtiment existant

- LEGENDRE DES SYMBOLES UTILISES
1. Symbole de la toiture
 2. Symbole de la terrasse
 3. Symbole de la piscine
 4. Symbole de la cour
 5. Symbole de la rue
 6. Symbole de la rue
 7. Symbole de la rue

Etat existant - Bestaande toestand

Demande de Permis / aanvraag Bouwvergunning :
Isolation de 2 façades / Isolatie van 2 gevels
Avenue de Villegas / De Villegaslaan 19
1083 Ganshoren

Façade droite / rechts gevel

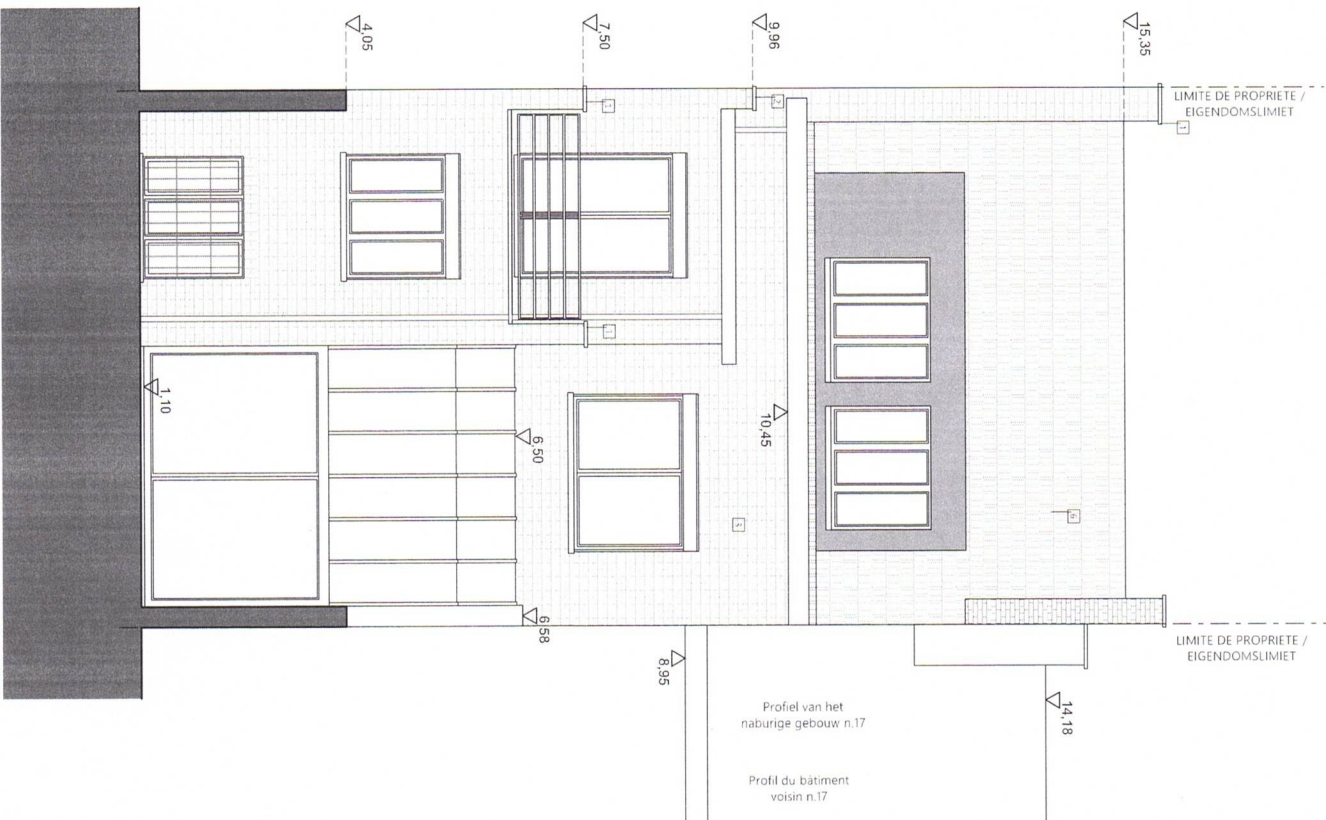
PLA

Demandeur / Aanvrager:

M. et Mme / Mr en Mevr. Buggenhout
Avenue de Villegas / Villegaslaan 19 – 1083 Ganshoren
0477 67 98 97
buggenhout@gmail.com

Echelle / Schaal 1:50 594x420mm (A2)

Date / Datum 29-04-25



- LEGEND: BESTAANDE TOESTAND
- 1. Gevel en muur en dak
 - 2. Gevel en muur en dak
 - 3. Gevel en muur en dak
 - 4. Gevel en muur en dak
 - 5. Gevel en muur en dak
 - 6. Gevel en muur en dak
 - 7. Gevel en muur en dak

- LEGEND: TOEGEVOEGDE TOESTAND
- 1. Gevel en muur en dak
 - 2. Gevel en muur en dak
 - 3. Gevel en muur en dak
 - 4. Gevel en muur en dak
 - 5. Gevel en muur en dak
 - 6. Gevel en muur en dak
 - 7. Gevel en muur en dak

Eet existant - Bestaande toestand

Demande de Permis / aanvraag Bouwvergunning :
isolation de 2 façades / isolatie van 2 gevels
Avenue de Villegas / De Villegaslaan 19
1083 Ganshoren

Façade arrière / Achtergevel

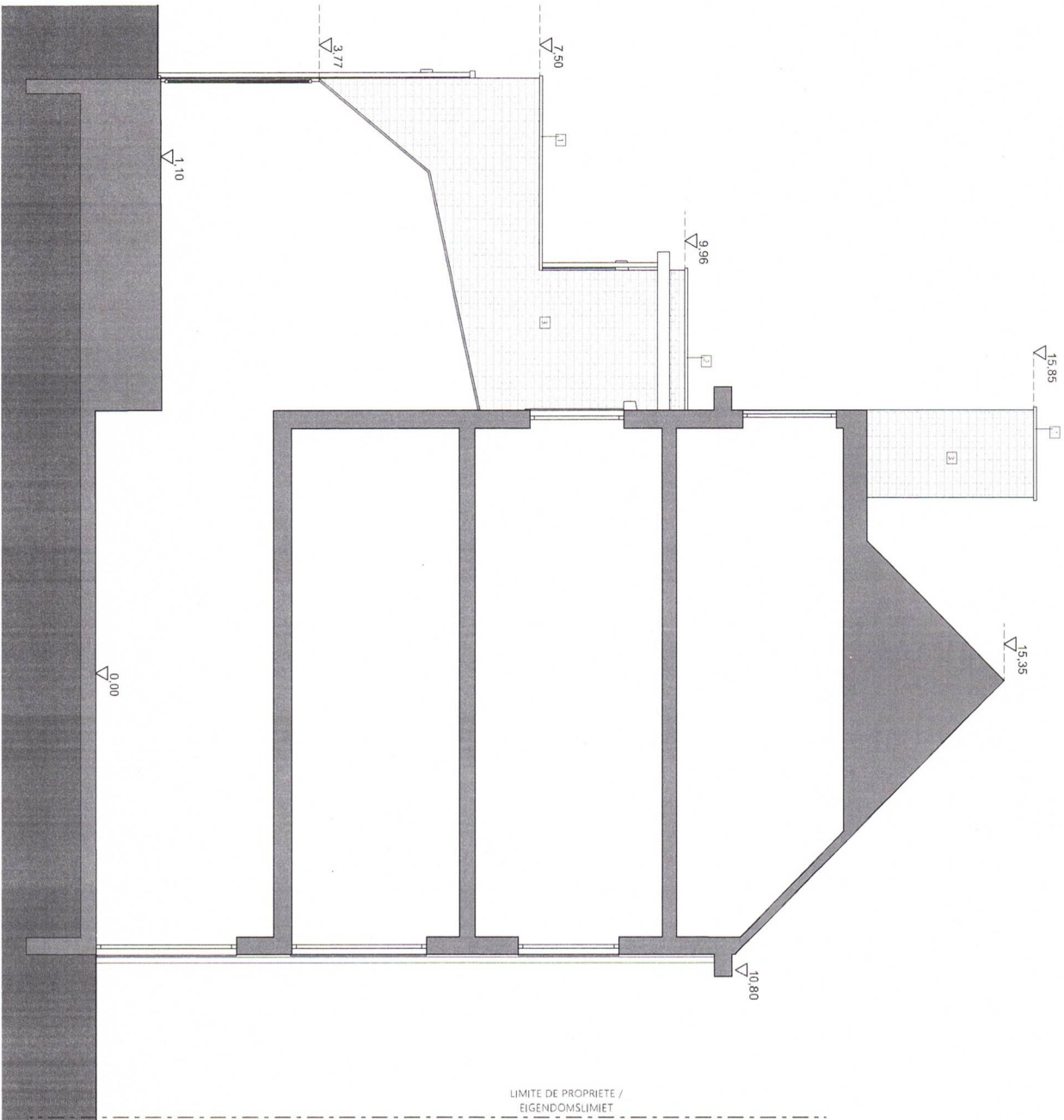
PLA

Demandeur / Aanvrager:

M. et Mme / Mr en Mvr. Buggenhout
Avenue de Villegas / Villegaslaan 19 – 1083 Ganshoren
0477 67 96 97
jbuggenhout@gmail.com

Echelle / Schaal 1:50 594x420mm (A2)

Date / Datum 29-04-25



- LEGENDA: INFORMATIE OVER DE TOEGANG TOT DE TOEGANG
- 1. Geometrische en andere gegevens
 - 2. Constructieve en andere gegevens
 - 3. Bouwtechnische en andere gegevens
 - 4. Technische en andere gegevens
 - 5. Technische en andere gegevens
 - 6. Technische en andere gegevens
 - 7. Technische en andere gegevens

- LEGENDA: INFORMATIE OVER DE TOEGANG TOT DE TOEGANG
- 1. Geometrische en andere gegevens
 - 2. Constructieve en andere gegevens
 - 3. Bouwtechnische en andere gegevens
 - 4. Technische en andere gegevens
 - 5. Technische en andere gegevens
 - 6. Technische en andere gegevens
 - 7. Technische en andere gegevens

Etat existant - Bestaande toestand

Demande de Permis / aanvraag Bouwvergunning :
isolation de 2 façades / isolatie van 2 gevels
Avenue de Villegas / De Villegaslaan 19
1083 Ganshoren

Coupe Transversale / Dwarsdoorsnede

PLA

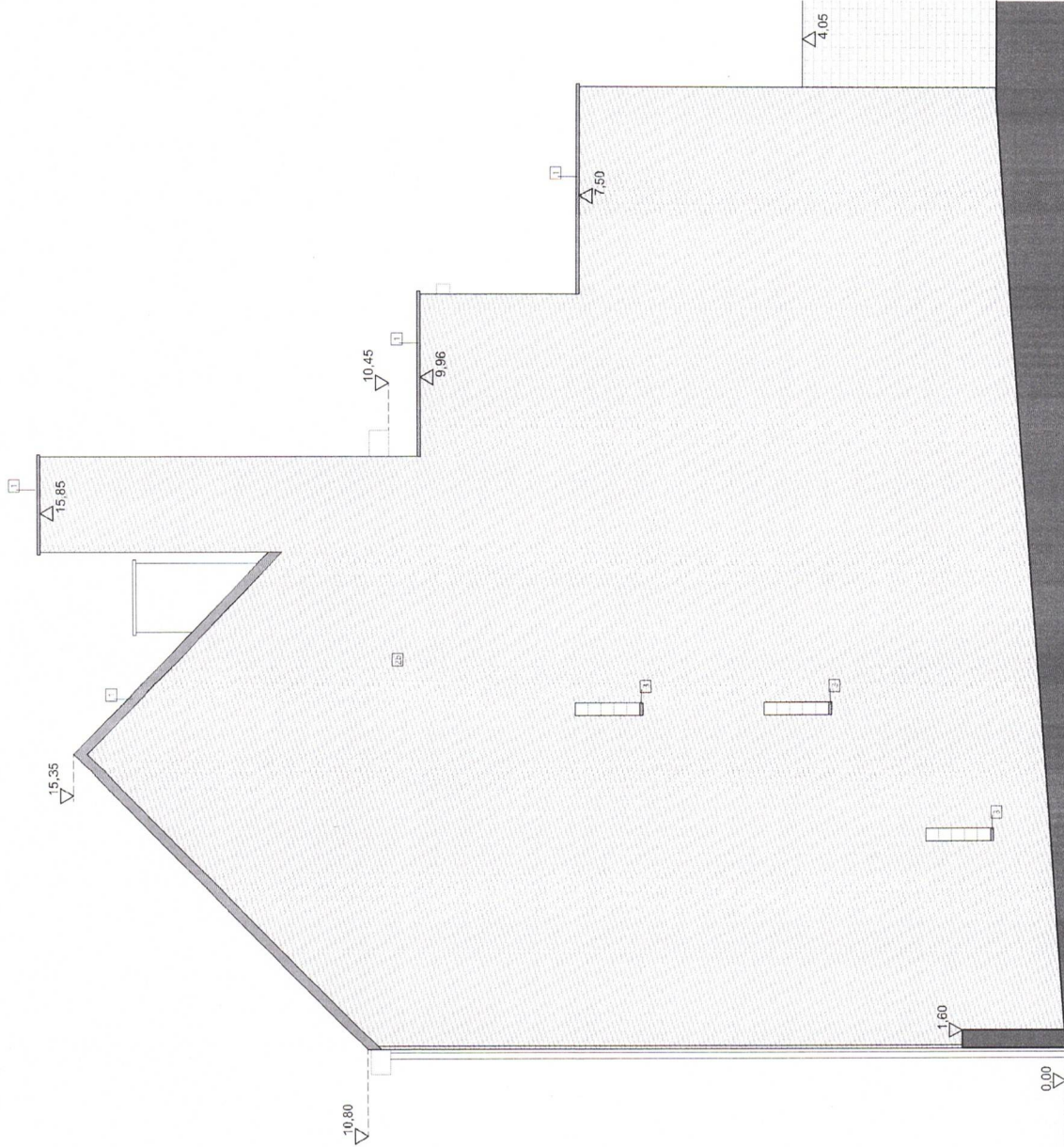
Demandeur / Aanvrager:

Mr et Mme / Mr en Mevr. Buggenhout
Avenue de Villegas / Villegaslaan 19 – 1083 Ganshoren
0477 67 98 97
j.buggenhout@gmail.com

Echelle / Schaal 1:50

594x420mm (A2)

Date / Datum 29-04-25



LEGEND DES MATÉRIAUX PROPOSÉS

1. Cloisons, murs et plafonds, zec, naturel
2a. Corps des cloisons et plafonds en zec existant
2b. Corps des cloisons et plafonds en zec nouveau
3. Béton creux - Abris sous zinc naturel

LEGEND VAN NIEUWE MATERIALEN

1. Natuurlijke zinken wandbekleding en plafonds
2a. Bestaande zinken platenwerk, afbreken aan bestaand metselwerk
2b. Nieuw zinken platenwerk
3. Wierstaalbeton, afbreken, afbreken, afbreken

Etat projeté / Nieuwe toestand

Demande de Permis / aanvraag Bouwvergunning :
isolation de 2 façades / isolatie van 2 gevels
Avenue de Villegas / De Villegaslaan 19
1083 Ganshoren

Façade droite / rechts gevel

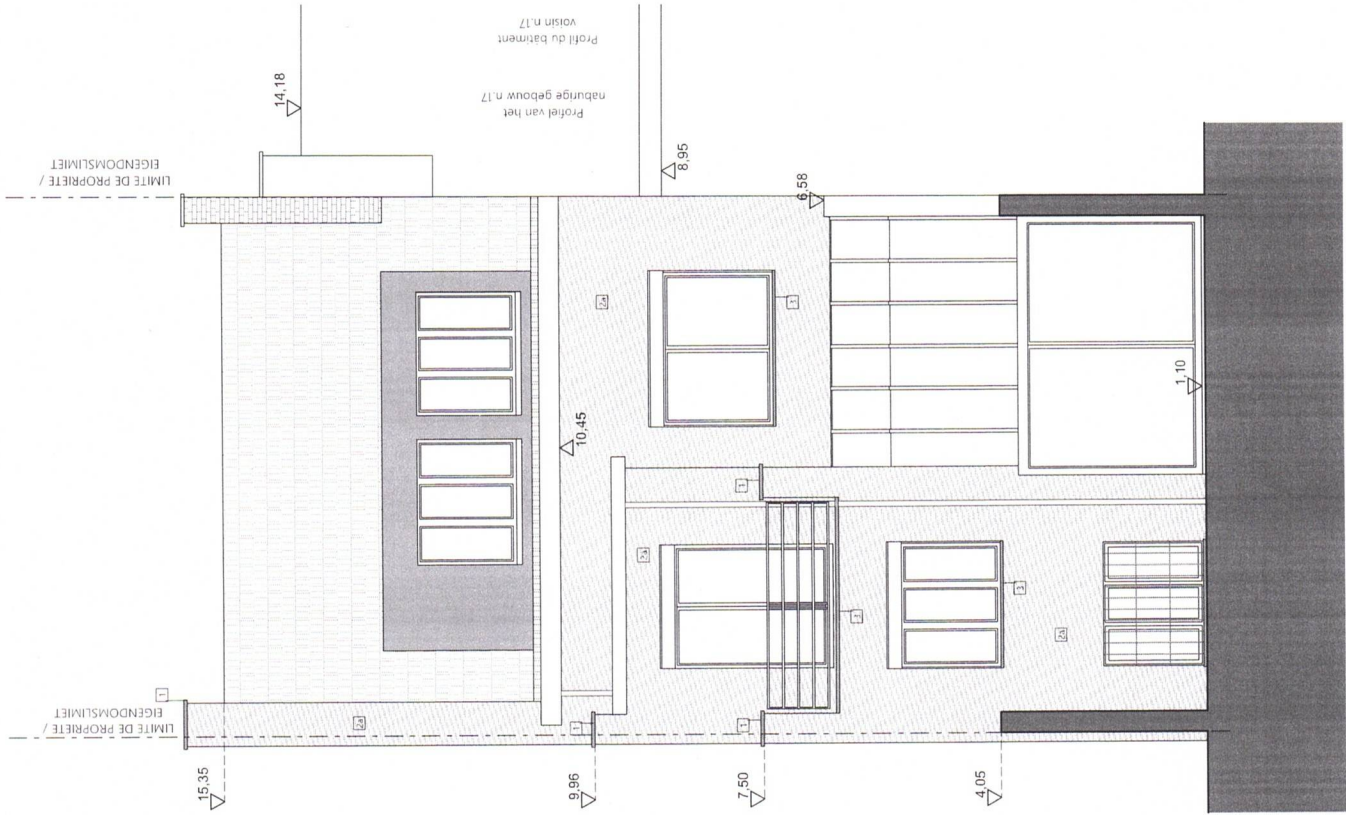
PLAN 5

Demandeur / Aanvrager:

Mr et Mme / Mr en Mevr. Buggenhout
Avenue de Villegas / Villegaslaan 19 – 1083 Ganshoren
0477 67 98 97
jbuggenhout@gmail.com

Echelle / Schaal 1:50 594x420mm (A2)

Date / Datum 29-04-25



LEGENDE DES MATÉRIAUX PROPOSÉS

1. Crevin-mans et profil zinc, naturel
2. Crevin-mans et profil zinc, gris
3. Crevin-mans et profil zinc, gris
4. Crevin-mans et profil zinc, gris
5. Crevin-mans et profil zinc, gris

LEGENDE VAN HET NIEUWE MATERIAAL

1. Natuurlijk crevin-mans en profiel
2. Grijs crevin-mans en profiel
3. Grijs crevin-mans en profiel
4. Grijs crevin-mans en profiel
5. Grijs crevin-mans en profiel

Etat projeté / Nieuwe toestand

Demande de Permis / aanvraag Bouwvergunning :
isolation de 2 façades / isolatie van 2 gevels
Avenue de Villegas / De Villegaslaan 19
1083 Ganshoren

Façade arrière / Achtergevel

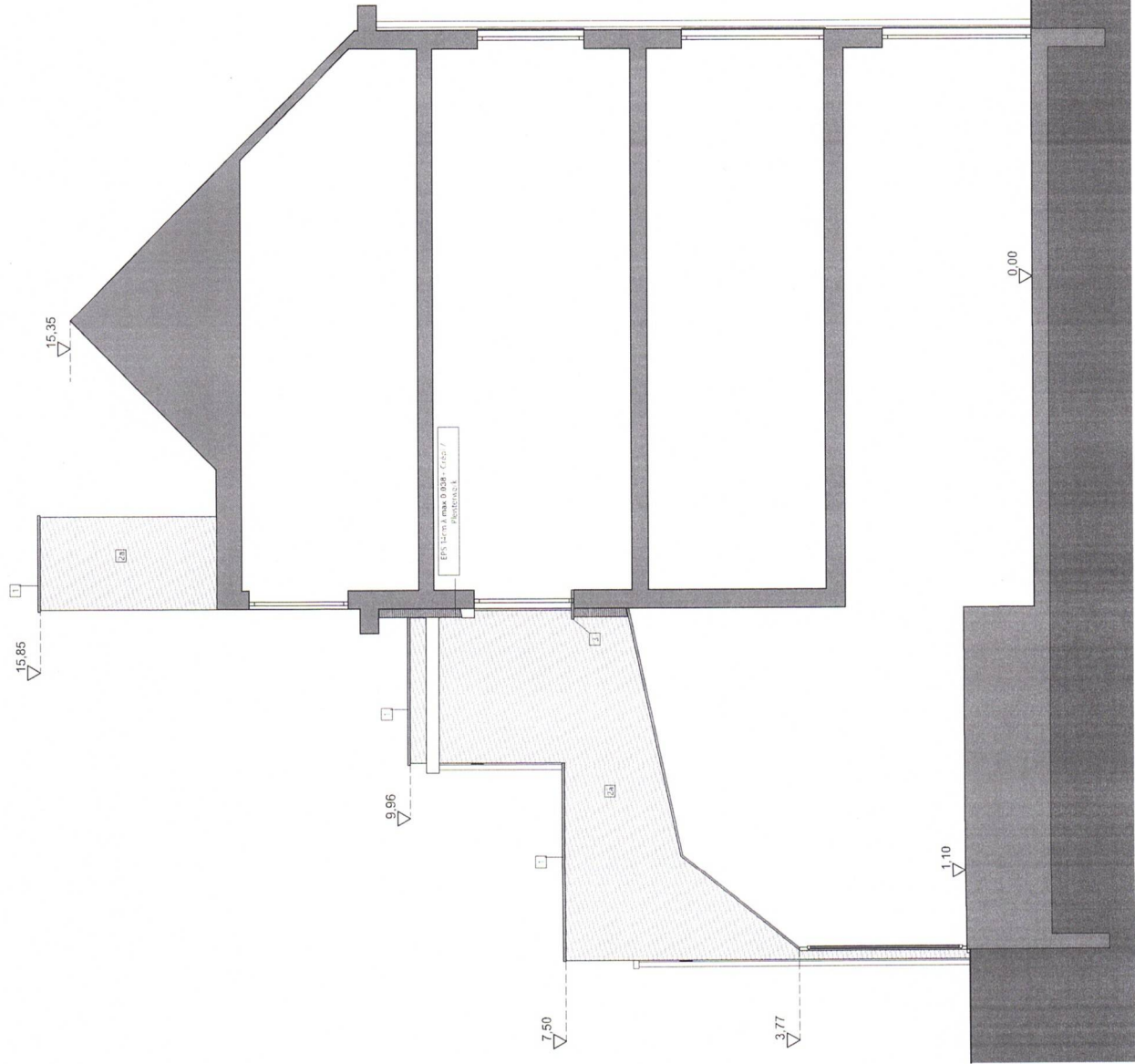
PLAN 6

Demandeur / Aanvrager:

Mr et Mme / Mr en Mevr. Buggenhout
Avenue de Villegas / Villegaslaan 19 – 1083 Ganshoren
0477 67 98 97
jbuggenhout@gmail.com

Echelle / Schaal 1:50 594x420mm (A2)

Date / Datum 29-04-25



LIMITÉ DE PROPRIÉTÉ /
EIGENDOMSNIJL

LEGENDA VAN MATERIAAL PROFIELS

1. Concrete muren en profielen, natuur
2. Natuurlijke stenen, natuur
3. Gevelisolatie, natuur
4. Daken, natuur
5. Daken, natuur
6. Daken, natuur
7. Daken, natuur
8. Daken, natuur
9. Daken, natuur
10. Daken, natuur
11. Daken, natuur
12. Daken, natuur
13. Daken, natuur
14. Daken, natuur
15. Daken, natuur
16. Daken, natuur
17. Daken, natuur
18. Daken, natuur
19. Daken, natuur
20. Daken, natuur
21. Daken, natuur
22. Daken, natuur
23. Daken, natuur
24. Daken, natuur
25. Daken, natuur
26. Daken, natuur
27. Daken, natuur
28. Daken, natuur
29. Daken, natuur
30. Daken, natuur
31. Daken, natuur
32. Daken, natuur
33. Daken, natuur
34. Daken, natuur
35. Daken, natuur
36. Daken, natuur
37. Daken, natuur
38. Daken, natuur
39. Daken, natuur
40. Daken, natuur
41. Daken, natuur
42. Daken, natuur
43. Daken, natuur
44. Daken, natuur
45. Daken, natuur
46. Daken, natuur
47. Daken, natuur
48. Daken, natuur
49. Daken, natuur
50. Daken, natuur
51. Daken, natuur
52. Daken, natuur
53. Daken, natuur
54. Daken, natuur
55. Daken, natuur
56. Daken, natuur
57. Daken, natuur
58. Daken, natuur
59. Daken, natuur
60. Daken, natuur
61. Daken, natuur
62. Daken, natuur
63. Daken, natuur
64. Daken, natuur
65. Daken, natuur
66. Daken, natuur
67. Daken, natuur
68. Daken, natuur
69. Daken, natuur
70. Daken, natuur
71. Daken, natuur
72. Daken, natuur
73. Daken, natuur
74. Daken, natuur
75. Daken, natuur
76. Daken, natuur
77. Daken, natuur
78. Daken, natuur
79. Daken, natuur
80. Daken, natuur
81. Daken, natuur
82. Daken, natuur
83. Daken, natuur
84. Daken, natuur
85. Daken, natuur
86. Daken, natuur
87. Daken, natuur
88. Daken, natuur
89. Daken, natuur
90. Daken, natuur
91. Daken, natuur
92. Daken, natuur
93. Daken, natuur
94. Daken, natuur
95. Daken, natuur
96. Daken, natuur
97. Daken, natuur
98. Daken, natuur
99. Daken, natuur
100. Daken, natuur

LEGENDA VAN NIEUWE MATERIALEN

1. Natuurlijke stenen, natuur
2. Natuurlijke stenen, natuur
3. Natuurlijke stenen, natuur
4. Natuurlijke stenen, natuur
5. Natuurlijke stenen, natuur
6. Natuurlijke stenen, natuur
7. Natuurlijke stenen, natuur
8. Natuurlijke stenen, natuur
9. Natuurlijke stenen, natuur
10. Natuurlijke stenen, natuur
11. Natuurlijke stenen, natuur
12. Natuurlijke stenen, natuur
13. Natuurlijke stenen, natuur
14. Natuurlijke stenen, natuur
15. Natuurlijke stenen, natuur
16. Natuurlijke stenen, natuur
17. Natuurlijke stenen, natuur
18. Natuurlijke stenen, natuur
19. Natuurlijke stenen, natuur
20. Natuurlijke stenen, natuur
21. Natuurlijke stenen, natuur
22. Natuurlijke stenen, natuur
23. Natuurlijke stenen, natuur
24. Natuurlijke stenen, natuur
25. Natuurlijke stenen, natuur
26. Natuurlijke stenen, natuur
27. Natuurlijke stenen, natuur
28. Natuurlijke stenen, natuur
29. Natuurlijke stenen, natuur
30. Natuurlijke stenen, natuur
31. Natuurlijke stenen, natuur
32. Natuurlijke stenen, natuur
33. Natuurlijke stenen, natuur
34. Natuurlijke stenen, natuur
35. Natuurlijke stenen, natuur
36. Natuurlijke stenen, natuur
37. Natuurlijke stenen, natuur
38. Natuurlijke stenen, natuur
39. Natuurlijke stenen, natuur
40. Natuurlijke stenen, natuur
41. Natuurlijke stenen, natuur
42. Natuurlijke stenen, natuur
43. Natuurlijke stenen, natuur
44. Natuurlijke stenen, natuur
45. Natuurlijke stenen, natuur
46. Natuurlijke stenen, natuur
47. Natuurlijke stenen, natuur
48. Natuurlijke stenen, natuur
49. Natuurlijke stenen, natuur
50. Natuurlijke stenen, natuur
51. Natuurlijke stenen, natuur
52. Natuurlijke stenen, natuur
53. Natuurlijke stenen, natuur
54. Natuurlijke stenen, natuur
55. Natuurlijke stenen, natuur
56. Natuurlijke stenen, natuur
57. Natuurlijke stenen, natuur
58. Natuurlijke stenen, natuur
59. Natuurlijke stenen, natuur
60. Natuurlijke stenen, natuur
61. Natuurlijke stenen, natuur
62. Natuurlijke stenen, natuur
63. Natuurlijke stenen, natuur
64. Natuurlijke stenen, natuur
65. Natuurlijke stenen, natuur
66. Natuurlijke stenen, natuur
67. Natuurlijke stenen, natuur
68. Natuurlijke stenen, natuur
69. Natuurlijke stenen, natuur
70. Natuurlijke stenen, natuur
71. Natuurlijke stenen, natuur
72. Natuurlijke stenen, natuur
73. Natuurlijke stenen, natuur
74. Natuurlijke stenen, natuur
75. Natuurlijke stenen, natuur
76. Natuurlijke stenen, natuur
77. Natuurlijke stenen, natuur
78. Natuurlijke stenen, natuur
79. Natuurlijke stenen, natuur
80. Natuurlijke stenen, natuur
81. Natuurlijke stenen, natuur
82. Natuurlijke stenen, natuur
83. Natuurlijke stenen, natuur
84. Natuurlijke stenen, natuur
85. Natuurlijke stenen, natuur
86. Natuurlijke stenen, natuur
87. Natuurlijke stenen, natuur
88. Natuurlijke stenen, natuur
89. Natuurlijke stenen, natuur
90. Natuurlijke stenen, natuur
91. Natuurlijke stenen, natuur
92. Natuurlijke stenen, natuur
93. Natuurlijke stenen, natuur
94. Natuurlijke stenen, natuur
95. Natuurlijke stenen, natuur
96. Natuurlijke stenen, natuur
97. Natuurlijke stenen, natuur
98. Natuurlijke stenen, natuur
99. Natuurlijke stenen, natuur
100. Natuurlijke stenen, natuur

Etat projeté / Nieuwe toestand

Demande de Permis / aanvraag Bouwvergunning :
isolation de 2 façades / isolatie van 2 gevels
Avenue de Villegas / De Villegaslaan 19
1083 Ganshoren

Coupe Transversale / Dwarsdoorsnede

PLAN 7

Demandeur / Aanvrager:

Mr et Mme / Mr en Mevr. Buggenhout
Avenue de Villegas / Villegaslaan 19 – 1083 Ganshoren
0477 67 98 97
jbuggenhout@gmail.com

Echelle / Schaal 1:50 594x420mm (A2)

Date / Datum 29-04-25

VILLEGAS 19 - DOSSIER PHOTOS



FACADE ARRIERE



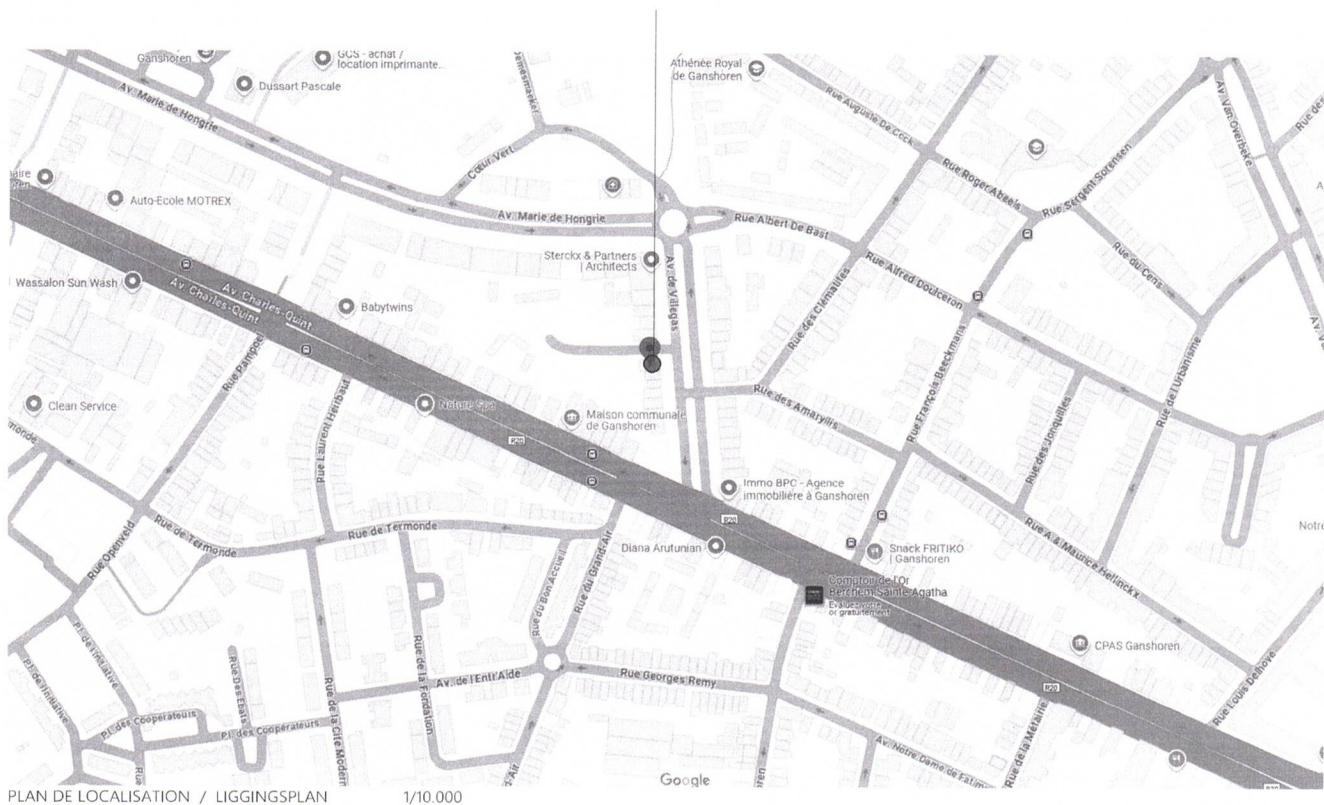
DETAIL



MITOYEN



DETAIL



PLAN 1

Avenue de Villegas / De Villegaslaan 19
1083 Ganshoren

Demande de permis : isolation de 2 façades
Aanvraag Bouwvergunning : isolatie van 2 gevels

AS

29-04-25

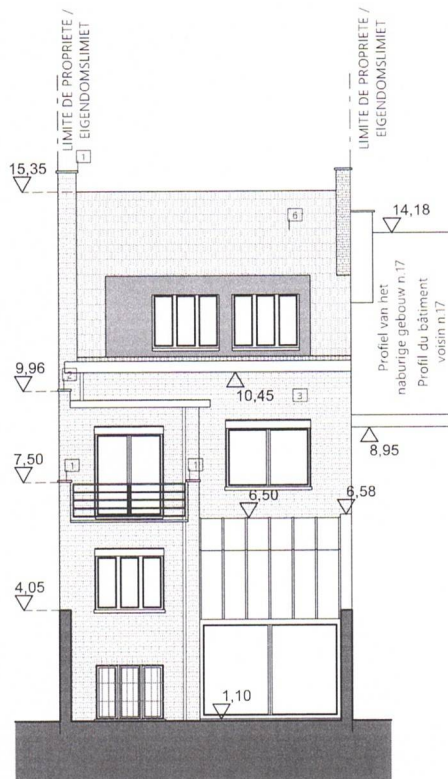
Demandeur / Aanvrager
Mr et Mme Mr et Mme Boughehoud
Avenue de Villegas / Villegaslaan 19 - 1083 Ganshoren
0222 61 74 74
boughehoud@gmail.com



- LEGENDE VAN BESTAANDE MATERIALEN**
1. Stenen muurbelieding
 2. Tegelwandbekleding
 3. Roodbruine bakstenen
 4. Stenen drempels
 5. Houten kroonlijst
 6. Rode pannendaken
 7. Glazen blokken

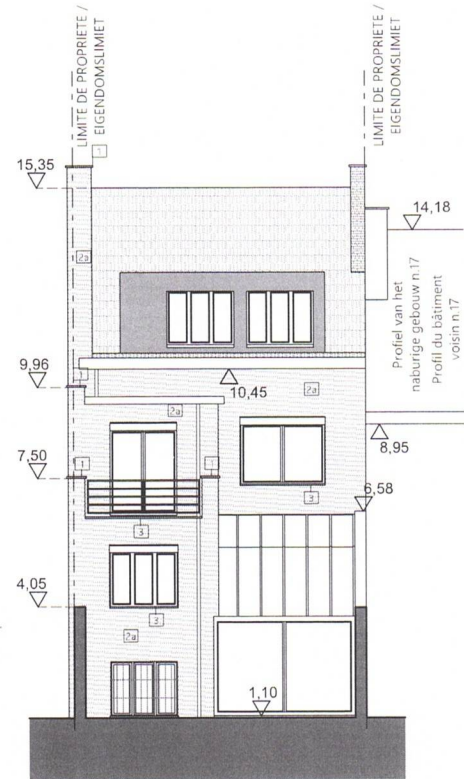


- LEGENDE VAN NIEUWE MATERIALEN**
1. Natuurlijke zinken wandbeleding en profielen
2a. Lichtgekleurd pleisterwerk, identiek aan bestaand metselwerk
2b. Donkergrijs pleisterwerk
3. Waterafvoer aluminium of natuurlijk zink



FACADE ARRIERE SITUATION EXISTANTE
ACHTERGEVEL BESTAANDE TOESTAAND

LEGENDE DES MATERIAUX EXISTANTS	LEGENDE VAN BESTAANDE MATERIALEN
1. Couvre-murs en pierre	1. Steren muurbekleding
2. Couvre-murs en tuiles	2. Tegelaanbesteding
3. Briques ton rouge-brun	3. Roodbruine bakstenen
4. Seuls en pierre	4. Stenen drempels
5. Corniche bois	5. Houten kroonlijst
6. Toitures en tuiles rouge	6. Rode pannendaken
7. Blocs de verre	7. Glazen blokken



FACADE ARRIERE SITUATION PROJETEE
ACHTERGEVEL NIEUWE TOESTAAND

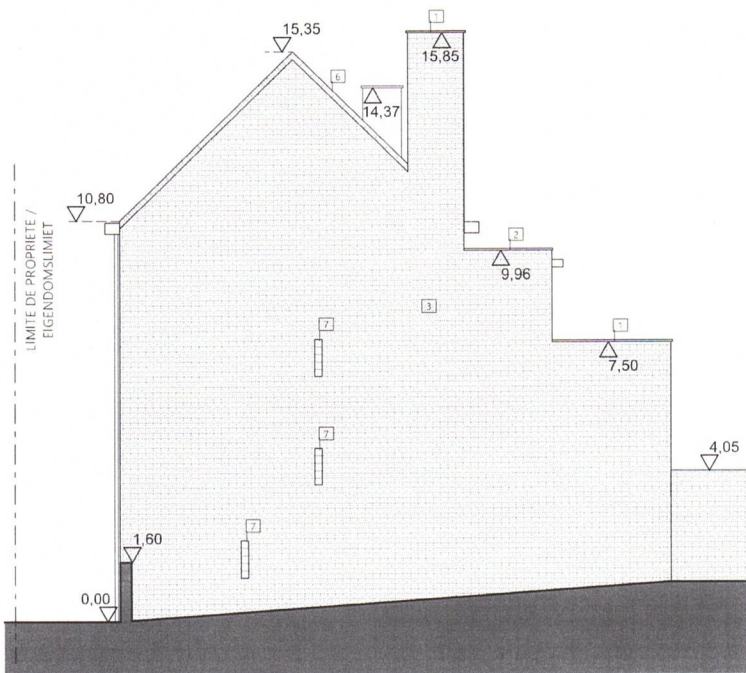
LEGENDE DES MATERIAUX PROJETES	LEGENDE VAN NIEUWE MATERIALEN
1. Couvre-murs et profils zinc naturel	1. Natuurlijke zinken wandbekleding en profielen
2a. Crépiss ton clair identique à larique existante	2a. Lichtgekleurd pleisterwerk, identiek aan bestaand metselwerk
2b. Crépiss ton gris foncé	2b. Donkergrs pleisterwerk
3. Rejet d'eau - Alu ou zinc naturel	3. Waterafvoer - aluminium of natuurlijke zink

PLAN 3

Avenue de Villegas / De Villegaslaan 19
1083 Ganshoren

Demande de permis : isolation de 2 façades
Aanvraag Bouwvergunning : isolatie van 2 gevels

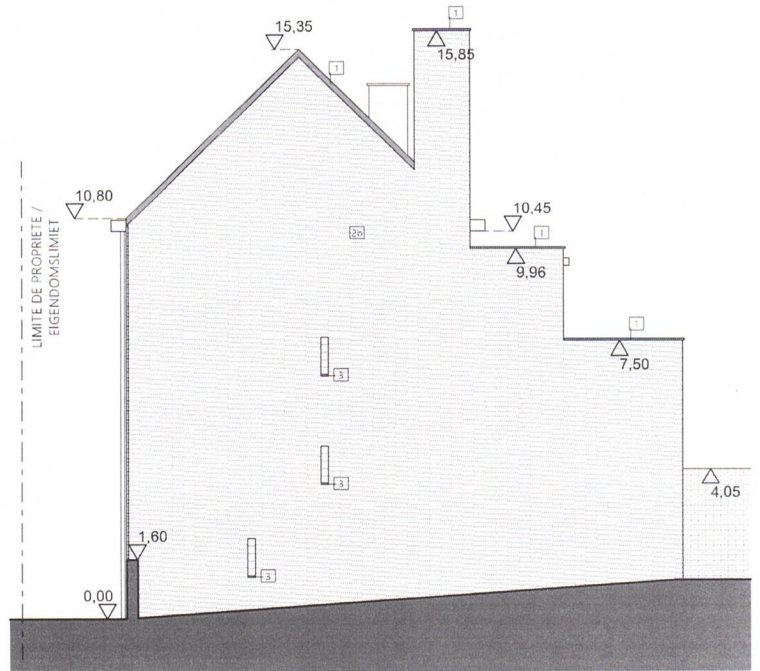
1/100
A3 29-04-25
Demandeur / Aanvrager:
Tn et Mme - Mr en Mrs Buggemout
Avenue de Villegas / Villegaslaan 19 - 1083 Ganshoren
0472 62 08 91
buggemout@gmail.com



FACADE DROITE SITUATION EXISTANTE
RECHTS GEVEL BESTAANDE TOESTAAND

LEGENDE DES MATERIAUX EXISTANTS
1. Couvre-murs en pierre
2. Couvre-murs en tuiles
3. Briques ton rouge-brun
4. Seuils en pierre
5. Corniche bois
6. Toitures en tuiles rouge
7. Blocs de verre

LEGENDE VAN BESTAANDE MATERIALEN
1. Steen muurbekleding
2. Tegelvandekleding
3. Roodbruine bakstenen
4. Stenen drempels
5. Houten kroonlijst
6. Rode pannen daken
7. Glazen blokken



FACADE DROITE SITUATION PROJETEE
RECHTS GEVEL NIEUWE TOESTAAND

LEGENDE DES MATERIAUX PROJETES
1. Couvre-murs et profils zinc naturel
2a. Crépis ton clair identique à brique existante
2b. Crépis ton gris foncé
3. Rejet d'eau : Alu ou zinc naturel

LEGENDE VAN NIEUWE MATERIALEN
1. Natuurlijke zinken wandbekleding en profielen
2a. Lichtgekleurd pleisterwerk, identiek aan bestaand metselwerk
2b. Donkergrnis pleisterwerk
3. Waterafvoer : aluminium of natuurlijke zink

PLAN 2

Avenue de Villegas / De Villegaslaan 19
1083 Ganshoren

Demande de permis : isolation de 2 façades
Aanvraag Bouwvergunning : isolatie van 2 gevels

1/100
A3
29-04-25
Demandeur / Aanvrager:
Tix et Meier Architecten
Avenue de Villegas / De Villegaslaan 19 - 1083 Ganshoren
(0472 62 18 9)
bouw@tixetmeier.com

CONVENTION DE SERVITUDE D'EMPIÈTEMENT

Entre les soussigné(e)s :

1 Propriétaire du fonds servant (propriétaire qui autorise l'empiètement sur sa propriété)

LA COMMUNE DE GANSHOREN, dont la Maison communale est située avenue Charles-Quint 140 à 1083 Ganshoren, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins au nom duquel agissent Monsieur VAN LAETHEM Jean-Paul, Bourgmestre et Madame VAN DE WALLE Caroline, Secrétaire communal ;

Propriétaire des parcelles situées à l'adresse
et référencées au cadastre sous les numéros
Ci-après dénommé "Voisin A"

et

2 Propriétaire du fonds dominant (propriétaire qui isole le mur séparatif)

Nom + prénom : **BUGGENHOFF CHRISTIAN**
Lieu et date de naissance : **ANDERLECHT 3-12-1948**
Domicilié(e) à : **19 AV. DE VILLECARS GANSHOREN**
Propriétaire de la parcelle située à l'adresse
19 AV. DE VILLECARS 1083 GANSHOREN
et référencée au cadastre sous le numéro
Ci-après dénommé "Voisin B"
Ci-après dénommées conjointement les Parties

OBJET DE LA CONVENTION

Le voisin B ayant pour projet de créer une nouvelle baie de fenêtre dans le mur séparatif entre les propriétés des Parties et d'isoler par l'extérieur le mur séparatif des propriétés des Parties. Ces ouvrages (création d'une nouvelle baie de fenêtre et isolation du mur séparatif) permettant des vues directes sur la propriété du voisin A et entraînant un dépassement sur la propriété du voisin A. Les Parties décident d'établir une servitude de vue et une servitude d'empiètement au profit du fonds dominant (propriété du voisin B) sur le fonds servant (propriété du voisin A) dans les limites exposées ci-après.

Entre les Parties, est donc **CONVENU CE QUI SUIT**

Article 1 – Etablissement d'une servitude d'empiètement

Il est établi au profit du fonds dominant, une servitude d'empiètement pour le dépassement de l'isolant et de la finition qui y est apposée, sur tout ou une partie du mur séparatif des deux fonds. L'empiètement est limité à l'épaisseur du complexe isolant (isolant et finition) spécifiée à l'article 2.

Article 2 - Modalités

La servitude d'empiètement est consentie au profit du fonds dominant si les modalités suivantes sont respectées :

- Épaisseur maximale en cm du complexe isolant (isolant et finition) : **14** cm
- Type de finition (matériau, couleur) :
- Prescriptions techniques de l'isolant :

- Voir en annexe les plans

Article 3 – Durée de la servitude

La servitude d'empiètement est consentie pour une durée indéterminée.

Le voisin A s'engage à ne pas exiger le retrait de l'isolant et de la finition, excepté en cas de construction ou d'extension d'un bâtiment sur sa parcelle, là où a lieu l'empiètement.

Le cas échéant, le voisin B s'engage à retirer l'isolant et la finition à ses frais.

Article 4 - Précautions & protections

Le voisin B s'engage à ce que les travaux engendrent le moins de désagréments possibles au voisin A aussi bien pendant les travaux qu'après ceux-ci. Pour ce faire, le voisin B s'engage à exiger de l'entreprise en charge des travaux de prendre toutes les mesures de précautions résultant des bonnes pratiques du métier et exigées par la situation particulière des biens voisins.

Article 5 - Compensation de dommage potentiel

Le voisin B compensera tout dommage matériel causé par les travaux au bien/à la propriété du voisin A. Le montant de l'indemnité sera déterminé d'un commun accord ; à défaut d'accord à l'amiable, l'indemnité sera déterminée par un expert désigné par les deux parties.

Article 6 – Charges & coûts (cf art. 3:121 *Entretien et ouvrages du nouveau Code Civil*)

Les coûts liés aux travaux d'isolation incombent uniquement au voisin B.

Le voisin B s'engage à entretenir l'isolation et la finition placées en personne normalement prudente et diligente et à ses frais.

Le voisin A accordera l'accès à sa propriété au voisin B pour les travaux d'entretien susmentionnés.

Les coûts liés aux travaux de création d'une nouvelle baie de fenêtre incombent uniquement au voisin B. Le voisin A accordera l'accès à sa propriété au voisin B pour les travaux d'entretien de la baie de fenêtre.

Article 7 - Publicité & opposabilité de la convention

- Le voisin B s'engage à faire enregistrer cette convention auprès du Bureau de Sécurité Juridique du SPF finances, à ses frais.
- Les Parties ont connaissance que l'enregistrement de la présente convention lui conférera date certaine et ne la rendra pas opposable aux tiers.
- Les Parties s'engagent à faire inclure une clause dans tout futur acte translatif de propriété portant sur leurs biens respectifs mentionnant explicitement l'existence de la présente convention et de la servitude d'empiètement qu'elle constitue au profit du fonds dominant.

Rédigée à GANSBROEN le 14.10.2025 en autant d'exemplaires qu'il y a de parties et un exemplaire pour l'enregistrement au Bureau de Sécurité Juridique [la mention de cet exemplaire est à biffer si la convention n'est pas enregistrée].

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire

Pour accord, lu et approuvé,
Propriétaire du fonds servant

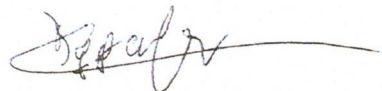
Le Secrétaire communal

Caroline VAN DE WALLE

Le Bourgmestre

Jean-Paul VAN LAETHEM

Pour accord, lu et approuvé
Propriétaire du fonds dominant



Benoit Horemans

OVEREENKOMST ERFDIENSTBAARHEID VAN GRENSOVERSCHRIJDING

Tussen de ondergetekenden :

1. Eigenaar van het lijdend erf (eigenaar die toestemming geeft voor grensoverschrijding op zijn eigendom)

DE GEMEENTE GANSHOREN, waarvan het gemeentehuis gelegen is in Keizer Karellaan 140, 1083 Ganshoren, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, namens wie de heer Jean-Paul VAN LAETHEM, burgemeester, en mevrouw Caroline VAN DE WALLE, Gemeentesecretaresse, optreden;
Eigenaar van de percelen gelegen te:
en vermeld in het kadaster onder de nummers ...
Hierna "Buur A" genoemd

en

2. Eigenaar van het heersend erf (eigenaar die de scheidingsmuur isoleert)

Naam + voornaam: BUGGENHOUT CHRISTIAN
Geboorteplaats en -datum: ANDERLECHT 3-12-1948
Gedomicilieerd te: 19 AVENUE DE VILLEGAS 1083 GANSHOREN
Eigenaar van het perceel gelegen te: 19 AVENUE DE VILLEGAS 1083 GANSHOREN
en vermeld in het kadaster onder nummer: [divisie, sectie, n°.]
Hierna "Buur B" genoemd
Hierna gezamenlijk de **Partijen** genoemd

ONDERWERP VAN DE OVEREENKOMST

Buur B is van plan een nieuwe raamopening te maken in de scheidingsmuur tussen de eigendommen van de Partijen en de scheidingsmuur tussen de eigendommen van de Partijen van buitenaf te isoleren; Deze werken (creatie van een nieuwe raamopening en isolatie van de scheidingsmuur) zullen rechtstreeks zicht bieden op de eigendom van Buur A en leiden tot een overschrijding van de eigendom van Buur A. De Partijen beslissen een erfdienstbaarheid van zicht en een erfdienstbaarheid van grensoverschrijding op te stellen ten bate van het heersend erf (eigendom van Buur B) op het lijdend erf (eigendom van Buur A) binnen de hieronder uiteengezette grenzen.

Tussen de Partijen wordt bijgevolg **OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT**

Artikel 1 - Vestiging van een erfdienstbaarheid van grensoverschrijding

Er wordt een erfdienstbaarheid van grensoverschrijding gevestigd ten bate van het heersend erf, voor de overschrijding van de isolatie en de daarop aangebrachte afwerking over het geheel of een deel van de scheidingsmuur tussen de twee eigendommen. De overschrijding is beperkt tot de dikte van het isolatiecomplex (isolatie en afwerking) zoals gespecificeerd in artikel 2.

Artikel 2 - Voorwaarden

De erfdienstbaarheid van grensoverschrijding wordt verleend ten bate van het heersend erf onder de volgende voorwaarden:

- Maximale dikte in cm van het isolatiecomplex (isolatie en afwerking)... 14 cm
- Type afwerking (materiaal, kleur):
- Technische voorschriften van de isolatie:

- Zie bijgevoegde plannen.

Artikel 3 - Duur van de erfdiensbaarheid

De erfdiensbaarheid van grensoverschrijding wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Buur A verbindt zich ertoe de verwijdering van de isolatie en afwerking niet te eisen, behalve in geval van de constructie of uitbreiding van een gebouw op zijn perceel waar de grensoverschrijding heerst.

Indien nodig verbindt Buur B zich ertoe de isolatie en afwerking op eigen kosten te verwijderen.

Artikel 4 - Voorzorgsmaatregelen en bescherming

Buur B verbindt zich ertoe ervoor te zorgen dat de werken zo weinig mogelijk hinder veroorzaken aan Buur A, zowel tijdens als na de werken. Hiertoe verbindt Buur B zich ertoe van het bedrijf verantwoordelijk voor de werken te eisen dat het alle voorzorgsmaatregelen neemt die voortvloeien uit goede beroepspraktijken en die vereist zijn door de specifieke situatie van naburige eigendommen

Artikel 5 - Compensatie voor potentiële schade

Buur B zal alle materiële schade aan de eigendom van Buur A veroorzaakt door de werken vergoeden. Het bedrag van de vergoeding zal in onderling overleg worden vastgesteld. Bij gebrek aan minnelijke schikking zal de vergoeding worden vastgesteld door een deskundige door beide partijen aangesteld.

Artikel 6 - Lasten & Kosten (cf. art. 3.121 Onderhoud en bouwwerken van het nieuw Burgerlijk Wetboek)

De kosten van de isolatiewerkzaamheden zijn volledig voor rekening van Buur B.

Buur B verbindt zich ertoe de isolatie en afwerking op eigen kosten te onderhouden als een normaal voorzichtig en zorgvuldig persoon.

Buur A zal aan Buur B toegang tot zijn eigendom verlenen voor de bovenvermelde onderhoudswerkzaamheden.

Buur B is als enige verantwoordelijk voor de kosten van een nieuwe raamopening. Buur A zal aan Buur B toegang tot zijn eigendom verlenen voor onderhoudswerkzaamheden aan de raamopening.

Artikel 7 - Openbaarheid en afdwingbaarheid van de overeenkomst

- Buur B verbindt zich ertoe deze overeenkomst op eigen kosten te registreren bij het Kantoor Rechtszekerheid van FOD Financiën.
- De Partijen zijn ervan op de hoogte dat de registratie van deze overeenkomst haar een zekere datum zal geven en haar niet tegenstelbaar zal maken ten aanzien van derden.
- De Partijen verbinden zich ertoe een clause op te nemen in elke toekomstige akte van eigendomsoverdracht met betrekking tot hun respectievelijke eigendommen, met uitdrukkelijke melding van het bestaan van deze overeenkomst en de erfdiensbaarheid van grensoverschrijding die zij vormt ten gunste van het heersend erf.

Opgesteld te GANTHOREN, op 18.11.2015 in evenveel exemplaren als er partijen zijn en één exemplaar voor registratie bij het Kantoor Rechtszekerheid [deze melding moet geschrapt worden indien de overeenkomst niet wordt geregistreerd].

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Voor akkoord, gelezen en goedgekeurd,
Eigenaar van het lijdend erf

Voor akkoord, gelezen en goedgekeurd,
Eigenaar van het heersend erf

De Gemeentesecretaris, de Burgemeester,

Caroline VAN DE WALLE Jean-Paul VAN LAETHEN

Benoit Horemans

Annexe unique à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 modifiant l'arrêté d
Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de
demande de permis d'urbanisme

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Remarque préliminaire : les cadres I à V et X, XI et XIV doivent toujours être remplis. Les cadres VI à IX et XII et XIII sont à remplir en fonction des caractéristiques de la demande.

CADRE I Identité du demandeur (signataire du cadre XIV)

Je soussigné(e)

☒ **personne physique**

M/Mme - Prénom : Christian BUGGENHOUT

Registre National : 48.12.03-215.11

Adresse : av de Villegas n° : 19

Code postal : 1083 Localité : Ganshoren Pays : Belgique

GSM : 0477 67 98 97

E-mail : jbuggenhout@gmail.com

☐ **personne morale**

Nom : Forme juridique :

N° d'entreprise : Service : n° : bte :

Adresse : n° : bte :

Code postal : Localité : Pays :

Prénom du représentant : Nom du représentant : en qualité :

Téléphone : GSM : Fax :

E-mail :

agissant en qualité de :

☒ propriétaire

☐ copropriétaire

☐ titulaire d'un droit réel sur le bien

☐ locataire

☐ mandataire agissant au nom et pour le compte de :

..... (mandat à joindre à la demande)

☐ autre (à préciser) :

Personne à contacter (si différente du demandeur mentionné ci-dessus ou si plusieurs demandeurs) :

M/Mme - Prénom : Nom :

Fonction :

Téléphone : GSM : Fax :

E-mail :

Adresse (en Belgique) à laquelle les administrations envoient le courrier dans le cadre de la demande (si différente de celle du demandeur mentionnée ci-dessus ou si plusieurs demandeurs) :

M/Mme - Prénom : Nom :

Adresse : n° : bte :

Code postal : Localité :

- Les communications dans le cadre de cette demande peuvent-elles être envoyées par mail à l'adresse mentionnée ci-dessus ?

OUI/~~NON~~

CADRE II Localisation du bien concerné par la demande

Code postal	Commune	Adresse	N°		Bt e	Cadaastre		
			de...	à ...		Division	Section	N°
1083	Ganshoren	Av de Villegas	19			2	21392B	B100z4

CADRE VI		Caractéristiques du projet (remplir les cases pertinentes en fonction du projet)	
NB : en cas de bâtiments multiples, remplir le tableau ci-dessous pour la globalité du projet et un tableau par bâtiment détaillant les données pertinentes.			
TERRAIN			
Superficie du terrain (m ²)		S	
CONSTRUCTION HORS-SOL			
Total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol (totalement ou partiellement) (m ²)		P	
Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain		P/S	
Volume total de la construction hors-sol (m ³)			
EMPRISE DE LA CONSTRUCTION			
Superficie au sol, calculée en projection horizontale sur la(les) parcelle(s), occupée ou surplombée par des constructions hors-sol, déduction faite des auvents et marquises (m ²)		E	
Taux d'emprise		E/S	
SUPERFICIE IMPERMEABLE			
Superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égouttées, telles que les voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ... (m ²)		I	
Taux d'imperméabilisation		I/S	
SUPERFICIE DE TOITURE VERTE OU VERDURISEE/VEGETALISEE (m²)			
CITERNE D'EAU DE PLUIE (m³)			
DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES (m³)			
LOGEMENT			
Nombre de :	<ul style="list-style-type: none"> - studios - appartements 1 ch. - appartements 2 ch. - appartements 3 ch. - appartements 4 ch. ou plus - maisons unifamiliales 		
Nombre total de logements		L	
Densité de logements par hectare		L/Sx10.000	
Superficie de terrain (m ²) par logement		S/L	
LOGEMENT COLLECTIF / PARTAGÉ/MODULAIRE			
Nombre de chambres / d'entités / d'unités (Préciser le(s) type(s) de logement)			
ETABLISSEMENT HÔTELIER			
Nombre de chambres ou d'entités			
CONSTRUCTIONS ET INFRASTRUCTURES ACCESSIBLES AU PUBLIC			
Capacité d'accueil maximale (nombre de personnes)			

OUVRAGES D'ART & AUTRES INFRASTRUCTURES

Passerelle	mode :	longueur (m) :	surface tablier (m ²) :
Pont	mode :	longueur (m) :	surface tablier (m ²) :
Tunnel	mode :	longueur (m) :	surface tablier (m ²) :
Bassin d'orage	capacité (m ³) :	longueur (m) :	volume en sous-sol (m ³) :
Ligne de métro	longueur (m) :	surface (m ²) :	voies (nbre) :
Ligne de chemin de fer	longueur (m) :	voies (nbre) :	stations (nbre) :
Autre	voies (nbre) :	stations (nbre) :

CADRE X

Réglementation en vigueur et dérogations sollicitées

La réglementation applicable au projet faisant l'objet de la demande, et, le cas échéant, la réglementation en vigueur au moment de la réalisation des actes et travaux :

- ☒ Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS),
- ☒ Le Règlement régional d'urbanisme (RRU) et (à cocher et remplir, le cas échéant) :
- ☐ Le plan d'aménagement directeur (PAD) :
- ☐ Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) :
- ☐ Le règlement communal d'urbanisme (ou des bâtisses) général ou spécifique :
- ☐ Le règlement d'urbanisme zoné (communal ou régional) :
- ☐ Le permis de lotir :
- ☐ L'arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde ou d'ouverture de la procédure :
- ☐ Les prescriptions réglementaires du Plan Régional de Mobilité (PRM) et/ou d'un Plan Communal de Mobilité (PCM) :
- ☐ Autre :

Les dérogations sollicitées (énumérer, expliquer et motiver les dérogations éventuelles) (il ne peut jamais être dérogé au PRAS et au PAD) :

NB : en cas de manque de place, compléter sur une fiche similaire, en annexe ou dans la note explicative visée à l'article 5, 2° de l'arrêté.

CADRE XI

Liste des documents joints à la demande de permis d'urbanisme (cocher les documents joints à la demande)

N.B. : Conformément à l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, ces documents seront chargés par le demandeur sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y seront consultables par toute personne durant l'enquête publique.

Types de documents

- ☒ 01. Formulaire de demande de permis d'urbanisme (= Annexe 1. de l'arrêté)
- ☒ 02. Note explicative
- ☒ 03. Photos significatives
- ☒ 04. Plans (localisation, implantation, réalisation, détails)
- ☒ 05. Plans de synthèse (dossier A3)
- ☒ 06. Renseignements relatifs au titre de propriété
- ☐ 07. Preuve du paiement des frais de dossier
- ☐ 08. Avertissement au(x) (co)propriétaire(s) (= Annexe 2. de l'arrêté) + Preuve de l'avertissement
- ☐ 09. Mandat
- ☐ 10. Formulaire permettant au SIAMU de remettre son avis + le cas échéant, la fiche descriptive et ses annexes éventuelles
- ☐ 11. Avis du SIAMU + Jeu de plans cachetés par le SIAMU (seulement en cas d'application de l'article 330, § 3, du CoBAT)

CADRE XII**Identité et déclaration de l'architecte***(à remplir pour les actes et travaux pour lesquels l'intervention d'un architecte est obligatoire)***1/ L'architecte auteur des plans****L'architecte auteur des plans est :**

- ☐ un architecte
☐ une « société architecte »
☐ l'association de fait, dénommée :
et dont le mandataire est : ☐ un architecte ☐ une « société architecte »

Coordonnées de l'architecte : M- Prénom : Nom : N° registre national :N° matricule (*Ordre des architectes*) :

Adresse :

Code postal : Localité :

Téléphone : E-mail :

Coordonnées de la « société architecte » : Nom :Forme juridique : N° d'entreprise : N° matricule (*Ordre des architectes*) :

Adresse du siège social :

Code postal : Localité :

Représentée par l'architecte:

Téléphone : Fax : E-mail :

2/ L'architecte chargé du contrôle**L'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux et de leur conformité au permis d'urbanisme ainsi qu'à la réglementation en vigueur est :** ☒ le susnommé auteur des plans ☐ autre (*coordonnées*)*Dans le cas où l'architecte chargé du contrôle est différent de l'architecte auteur des plans, le demandeur remplit les données suivantes :***L'architecte chargé du contrôle est :**

- ☐ un architecte
☐ une « société architecte »
☐ l'association de fait, dénommée :
et dont le mandataire est : ☐ un architecte ☐ une « société architecte »

Coordonnées de l'architecte : M/Mme – Prénom : Nom :N° registre national : N° matricule (*Ordre des architectes*) :

Adresse :

Code postal : Localité :

Téléphone : Fax : E-mail :

Coordonnées de la « société architecte » : Nom :Forme juridique : N° d'entreprise : N° matricule (*Ordre des architectes*) :

Adresse du siège social :

Code postal : Localité :

Représentée par l'architecte:

Téléphone : Fax : E-mail :

3/ Déclaration de l'architecte auteur des plans**Je déclare être en droit d'exercer la profession d'architecte en Belgique et être valablement assuré.****Je déclare avoir pris connaissance de la réglementation en vigueur visée au cadre X.****Je déclare** ☐ n'avoir relevé aucune contradiction entre ces dispositions et le projet faisant l'objet de la demande
☐ relever que le projet faisant l'objet de la demande nécessite des dérogations sollicitées au cadre X.**Je certifie que les renseignements repris dans le présent cadre sont sincères et exacts.**

Le (date)

Signature de l'architecte

Dispositif de gestion des eaux pluviales : technique(s) d'aménagement et/ou ouvrage(s) assurant le stockage temporaire des eaux pluviales, au travers d'une ou plusieurs fonction(s) d'infiltration, d'évaporation, d'évapotranspiration et/ou de débit régulé.

Enseigne : inscription, forme, image ou ensemble de celles-ci apposé(e) sur un immeuble et relative/relatif à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.

Entreposage : stockage de biens meubles à ciel ouvert ou non.

Équipement d'intérêt collectif ou de service public : construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque. Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats. Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics.

Etablissement hôtelier : établissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle, tel que hôtel, auberge, auberge de jeunesse, motel, pension, appart-hôtel, flat-hôtel, ...

Grand commerce spécialisé : commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relève d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire.

Logement : ensemble de locaux destinés à l'habitation, réunissant les fonctions de sommeil, de séjour, de préparation et de prise des repas et d'hygiène et non interrompue par les éventuelles parties communes de l'immeuble.

Logement modulaire : logement répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- être formé par des modules composés de matériaux légers, déplaçable et temporaire ;
- présenter un caractère social prépondérant ;
- être installé par un opérateur immobilier public ou par toute autre personne agréée à cet effet ;
- avoir une superficie de plancher nette minimale déterminée en fonction du nombre de personnes occupant le logement ; cette superficie nette minimale ne peut être inférieure à 12 m² pour un logement occupé par une personne.

Logement partagé : logement destiné à l'habitation de plusieurs ménages.

Parcelle : parcelle cadastrale.

Publicité :

inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, quel que soit le type de format ou de technologie utilisé, en ce compris le dispositif qui la supporte, à l'exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries, lieux et établissements d'intérêt général ou à vocation touristique. La publicité peut être : - d'intérêt public (totalement ou principalement), c'est-à-dire liée (totalement ou principalement) à des événements culturels, sportifs ou sociaux, concerner des panneaux explicatifs, des campagnes de sensibilisation concernant la santé publique, le social, la culture, la mobilité d'intérêt public, l'environnement ou concerner une enquête publique. - d'intérêt commercial (totalement ou principalement), c'est-à-dire liée visant des marques, produits et/ou services commerciaux.

Publicité associée à l'enseigne : publicité dont le message publicitaire est axé sur un produit ou un service distribué ou presté par l'occupant commercial ou industriel de l'immeuble et qui n'est pas susceptible d'être modifié pendant la durée du permis.

Situation existante : situation existante de droit et non de fait.

Superficie de plancher : totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins de 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parking, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Terrain : parcelle ou ensemble de parcelles contigües, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire.

Utilisation : l'utilisation s'entend, au sein de la destination visée à l'article 98, §1^{er}, 5^o, a), de l'activité précise qui s'exerce dans ou sur le bien. A défaut d'informations à ce sujet dans le permis, la première utilisation est considérée comme une modification d'utilisation.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme

Bruxelles, le 1^{er} avril 2021.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt régional,
R. VERVVORT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du Multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,
S. GATZ