

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction du Patrimoine Culturel

**Monsieur Thierry WAUTERS**

**Directeur**

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 25/10/2024

**N/Réf. : AUD20113\_732\_PROT**

**Gest. : AH**

**V/Réf. :**

**AUDERGHEM. Avenue de Beaulieu, 1-11 – Complexe de bureaux**

**« Espace Beaulieu » (arch. : Atelier d'architecture de Genval)**

**(= Inventaire)**

**PROTECTION : Demande de classement comme monument de la  
totalité des immeubles et de leurs abords**

**Proposition de protection à l'initiative de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En application de l'article 222, §1<sup>er</sup> du COBAT, nous vous communiquons la proposition de classement comme monument de la totalité des immeubles de bureaux et de leurs abords situés avenue de Beaulieu 1 à 11, formulée par la CRMS en sa séance du 16/10/2024, motivée par l'intérêt historique, esthétique, artistique, ainsi qu'urbanistique et paysager du bien.

La valeur patrimoniale de l'Espace Beaulieu (1986-1993) repose sur la complémentarité remarquable de son architecture - combinant des éléments postmodernes et high-tech de grande qualité – et de sa typologie, pensée en fonction d'une redéfinition du monde du travail. Sa réalisation s'inscrit dans le développement des zones tertiaires en seconde couronne de la Région, tout en se distinguant par une intégration particulièrement fine dans son contexte urbanistique.

À la croisée des évolutions typologiques, architecturales et urbanistiques des années 1990, ce projet s'impose comme l'un des premiers et des plus emblématiques ensembles de bureaux de ce genre en Région bruxelloise et en Belgique. Œuvre majeure de l'architecte André Jacquain et de l'Atelier d'Architecture de Genval, il a conservé toute l'intégrité de sa matérialité, de sa volumétrie et de sa valeur contextuelle.

La CRMS plaide pour faire aboutir sa demande de protection dans les meilleurs délais à l'ouverture de l'enquête préalable au classement de ce bien particulièrement remarquable. Dans ce cas, il s'agira de l'œuvre architecturale la plus récente jamais proposée au classement en Région bruxelloise. À cette fin, la CRMS vous communique en annexe sa note patrimoniale illustrée, qui comprend une description du bien, un résumé de son historique, l'analyse de son intérêt patrimonial et la motivation de la présente proposition ainsi que les autres informations utiles, conformément à l'arrêté du GRBC du 21 mars 2024.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



S. VAN ACKER  
Président

c.c. à : [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mcore@urban.brussels](mailto:mcore@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [info.persoons@gov.brussels](mailto:info.persoons@gov.brussels) ; [lbaro@gov.brussels](mailto:lbaro@gov.brussels) ; [wstevens@gov.brussels](mailto:wstevens@gov.brussels)

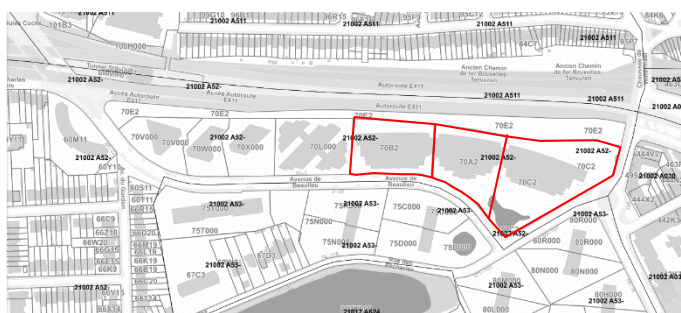
**NOTE PATRIMONIALE ANNEXÉE À LA PROPOSITION DE CLASSEMENT COMME MONUMENT  
DE LA TOTALITÉ DU COMPLEXE DE BUREAUX « ESPACE BEAULIEU » ET DE SES ABORDS  
SITUÉS À AUDERGHEM  
FORMULÉE PAR LA CRMS EN SA SÉANCE PLÉNIÈRE DU 16/10/2024**



*Perspectives sur l'Espace Beaulieu et ses abords depuis l'avenue de Beaulieu (©Atelier d'Architecture de Genval)*

**IDENTIFICATION DU BIEN, OBJET DE LA PROPOSITION DE PROTECTION ET MOTIVATION DE LA DEMANDE**

Cette proposition concerne le classement comme monument de la totalité du complexe de bureaux « Espace Beaulieu » conçu entre 1986 et 1993 par l'Atelier d'Architecture de Genval, ainsi que ses abords, situés avenue de Beaulieu 1-3, 5-7 et 9-11, à Audergem. Les immeubles occupent la partie est du terrain compris entre l'avenue et le départ de l'autoroute E411, à proximité de la station de métro Beaulieu. Commandés par le promoteur immobilier SA CODIC, ils étaient destinés à une occupation par des instances européennes.



L'espace occupe les 3 parcelles cadastrales suivantes : 21002 OUDERGHEM 1re section : 21002A0070/00A002, 00B002 et 00C002 (matrices cadastrales jointes en annexe).

*Localisation du projet (© Brugis)*

L'Espace Beaulieu est inscrit à l'Inventaire légal du patrimoine architectural de la Région bruxelloise. Le site est compris dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Hermann-Debroux, entré en vigueur le 01/06/2022, qui traite la voirie métropolitaine de l'E411 et ses viaducs, ainsi que les boulevards, avenues et sites attenants.

Dans son avis du 13/11/2019 concernant le susdit PAD<sup>1</sup>, la CRMS avait demandé de renoncer à la démolition des immeubles de l'avenue de Beaulieu, et de les préserver en tant que témoins du courant postmoderne.

<sup>1</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/646bis/AUD40012\\_646bis\\_PAD\\_Hermann\\_Debroux\\_1.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/646bis/AUD40012_646bis_PAD_Hermann_Debroux_1.pdf)

Le complexe est implanté dans la partie basse de l'avenue, du côté est, à proximité du rond-point avec la rue de la Pêcherie et la chaussée de Watermael. Deux autres ensembles de bureaux - conçus par les mêmes architectes pour le même commanditaire - sont implantés plus à l'ouest, à savoir le *Beaulieu 25* et *Les Triangles*, respectivement situés aux numéros 25 et 29-33.

Cette zone de bureaux sépare l'autoroute vers Namur, située au nord, du quartier résidentiel implanté au sud de l'avenue de Beaulieu, autour de l'étang des Pêcheres royales.



Localisation du projet (© Google Streetview)

## DESCRIPTION DU BIEN

Couvrant environ 40 000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux et quelque 23.000 m<sup>2</sup> en sous-sol, le complexe se compose de trois immeubles, implantés selon un alignement légèrement courbe qui se détourne de l'autoroute. Chacune des trois entités comprend deux corps de bâti implantés de part et d'autre d'une rue couverte centrale, vitrée et linéaire, d'environ 250 mètres de long.

Conçue comme un lieu de rencontre, elle relie les trois secteurs, qui peuvent cependant fonctionner de manière indépendante, chaque secteur étant établi sur une parcelle qui lui est propre. L'ensemble est entouré d'espaces plantés avec emplacements de parking, intégrant un plan d'eau situé à l'avant du bâtiment n° 1-3.

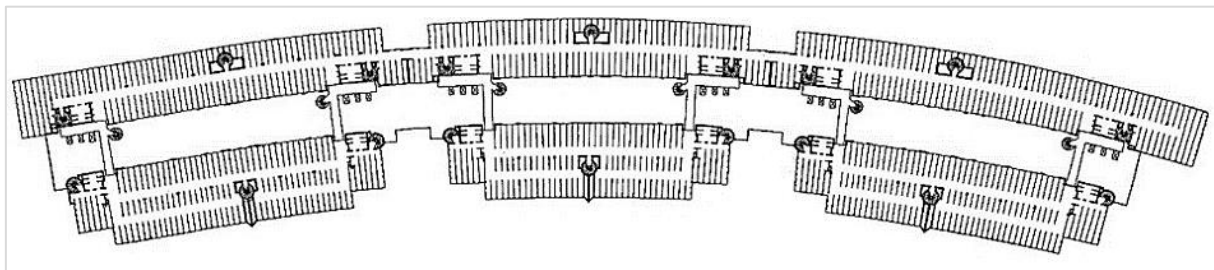
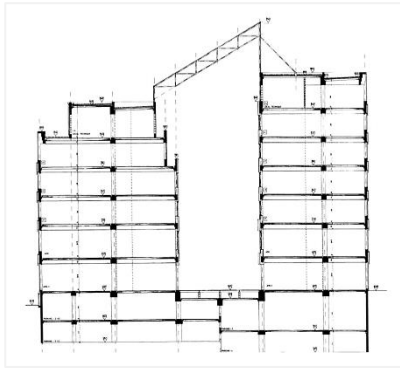


Schéma d'implantation (© Atelier d'Architecture de Genval)



*Coupe de principe (© urban.brussels) et configuration des trois immeubles (© Google Streetview)*

Les corps de bâti arrière donnant vers l'autoroute comptent sept niveaux (R+6) ; ceux de la rue de Beaulieu en comptent cinq au total (R+4 et R+3), tous sous toits plats. Ils ont des profondeurs différentes de respectivement 12 m côté autoroute et 15 m à l'avant. La rue intérieure se démarque par sa hauteur plus importante et sa toiture à pan coupé.



*Façades donnant vers l'avenue de Beaulieu (photo du dessus © Atelier d'Architecture de Genva) et tournées vers la E411 (photo du dessous © Google Streetview)*

Les façades monumentales et particulièrement qualitatives sont composées d'une structure métallique de couleur foncée, équipée de châssis en aluminium avec vitrage clair semi-réfléchissant. Les allèges sont recouvertes de plaques de granit de couleur rouge-brun en provenance des Indes. Les remplissages verticaux disposent d'un parement de briques de couleur rose, voire jaune à hauteur des socles.

Les façades nord « arrière » côté autoroute, offrent une composition horizontale homogène, tandis que les façades « avant » expriment les entités distinctes de manière plus expressive. Agencées le long de la rue de Beaulieu, en pente, et dominées par le volume à pan coupé de l'atrium, elles se caractérisent par : le jeu de volumes et le dernier étage en retrait, l'implantation en retrait des articulations des trois entités,

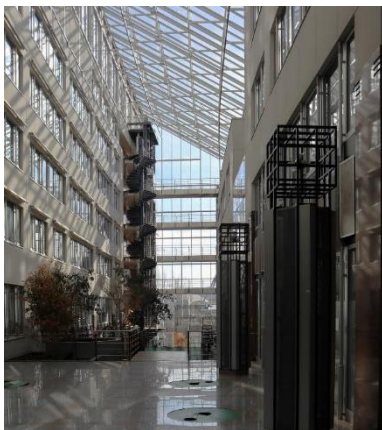
les volumes aveugles (sur plan en losange) exprimant les circulations verticales organisées dans l'axe de chaque façade, ou encore les obélisques couronnant les registres supérieurs, eux-mêmes à double hauteur.

Comme confirmé par l'architecte Jacquain, l'implantation et la morphologie de l'ensemble avaient été conçues pour former un écran « pare-son » protégeant les tours d'habitations voisines des bruits de l'autoroute.

L'entrée principale du complexe est implantée dans l'axe de la rue intérieure, à hauteur du carrefour avec la chaussée de Watermael. Elle est accessible par un escalier de plan arrondi et précédée d'un « portail » composé de trois cadres en acier inoxydable de dimensions dégressives. Les entrées latérales donnent accès à l'atrium central depuis la rue de Beaulieu et sont implantées en retrait, aux articulations des corps de bâtiment. Elles sont accessibles par un double escalier séparé par une rampe. Le long de l'une de ces entrées se trouve le nom du bâtiment, de l'investisseur, de l'architecte et du développeur du complexe.



*Entrée principale précédée de son escalier arrondi et du portail  
et entrée secondaire avec ses escaliers et rampe d'accès (© urban.brussels)*



*Rue intérieure, vue en direction de l'entrée principale (© urban.brussels)*

Baignée de lumière naturelle, la rue intérieure dégage, tout comme les façades extérieures, un effet monumental, et sert comme lieu de rencontre et principal espace de circulation. L'atrium intègre les bureaux de réception situés près des circulations verticales organisées contre les façades intérieures ajoutant à l'effet dynamique de l'espace. Chacun des trois immeubles comprend quatre noyaux qui se font face deux par deux, tous pourvus d'un escalier en colimaçon. Les ascenseurs sont regroupés par trois et implantés contre les façades intérieures des corps de bâti arrière. Dans chacune des entités, les circulations donnent accès à deux fois cinq galeries superposées, traversant l'atrium et reliant les corps de bâti avant et arrière.

Tout comme les façades extérieures, l'atrium présente un degré de finition particulier qu'il doit aux choix de matériaux riches - le verre, les lambris et sols en marbre, l'acier inoxydable - dégageant une atmosphère particulièrement luxueuse. Le tout est agrémenté de parterres de plantes et de luminaires dessinés par l'architecte et intégrés au concept d'ensemble.



*Détail d'une lanterne intégrée à l'atrium (© urban.brussels)*



Les espaces de bureaux aux étages ont été conçus selon un plan fonctionnaliste portant une attention particulière à l'éclairage naturel. Conformément aux normes établies par l'utilisateur de l'époque, tous les espaces de travail - y compris ceux donnant sur la rue intérieure - devaient être aménagés en unités distinctes, chacune dotée d'une fenêtre pouvant s'ouvrir sur l'extérieur.

*Sortie des ascenseurs panoramiques à l'étage supérieur (© urban.brussels)*

## INTÉRÊT PATRIMONIAL DU BIEN

---

La valeur patrimoniale de l'Espace Beaulieu repose sur la complémentarité remarquable de son architecture - combinant des éléments postmodernes et high-tech de grande qualité – et de sa typologie, pensée en fonction d'une redéfinition du monde du travail. Sa réalisation s'inscrit dans le développement des zones tertiaires en seconde couronne de la Région, tout en se distinguant par une intégration particulièrement fine dans son contexte urbanistique.

À la croisée des évolutions typologiques, architecturales et urbanistiques des années 1990, ce projet s'impose comme l'un des premiers et des plus emblématiques ensembles de bureaux de ce genre en Région bruxelloise et en Belgique. Œuvre majeure de l'architecte André Jacquain et de l'Atelier d'Architecture de Genval, il a conservé toute l'intégrité de sa matérialité, de sa volumétrie et de sa valeur contextuelle.

Cette réalisation particulièrement remarquable présente à ce titre un intérêt historique, artistique, esthétique, urbanistique et paysager, détaillé ci-après.

### ▪ TPOLOGIE

L'Espace Beaulieu est représentatif de la nouvelle approche des immeubles de bureaux développée internationalement à partir des années 1980-1990. Il forme un ensemble architectural unique en Région bruxelloise conçu selon une nouvelle définition des activités tertiaires, abandonnant progressivement la logique purement productive au profit de la notion de bien-être.

Les premières études du projet remontent à 1986 et sont réalisées au sein de l'Atelier d'Architecture de Genval par André Jacquain et ses collaborateurs Paul Hof, Michel de Terschueren et Carine Rotthier. Les architectes y développent, à l'échelle d'un ensemble tertiaire, le concept d'un campus de bureaux s'articulant autour d'un espace intérieur couvert, reproduisant une idée de rue, voire d'organisation urbaine. Ce principe de « ville dans la ville » doit favoriser un esprit de communauté de travail.



*Masterplan Coin Street, Richard Rogers, 1983 (© Richard Rogers and Partners)*

Le concept s'inscrit dans une interprétation postmoderne de l'idée urbanistique du « stem » introduisant le principe de la rue intérieure au sein d'immeubles collectifs continus, indépendants du flux automobile. Développée par le groupe d'architectes *Team X* dans les années 1970, cette idée sera réinterprétée par l'architecte Richard Rogers au début des années 1980. Dans son « Masterplan Coin Street », conçu en 1983 pour la ville de Londres, il intègre une rue intérieure au sein d'un vaste complexe de bureaux (projet non réalisé). L'architecte renvoie à la galerie couverte *Vittorio Emanuele* à Milan, comme référence au projet.



*SAS Head Office, Stockholm, 1987*  
(© Niels Torp)

Il est probable que l'Espace Beaulieu, et plus spécifiquement l'expression architecturale et la forme de sa rue intérieure, s'est inspiré du *SAS Head Office* réalisé à Stockholm en 1987 par l'architecte Niels Torp. Cet ensemble était alors considéré comme un modèle de référence international en matière d'organisation d'espaces de travail, se présentant de façon dense, au sein d'un parc paysager.

En adoptant ce concept innovant, pionnier à l'époque, l'Espace Beaulieu se différencie des bureaux contemporains caractérisés par leur implantation en plots, que l'on retrouve alors à Bruxelles, par exemple sur l'avenue de la Plaine à Ixelles, ou dans plusieurs parcs d'activités de l'époque. Si le Centre administratif Cap Nord à Namur présente une organisation similaire avec un espace linéaire central, il est peu comparable à l'Espace Beaulieu s'agissant d'une réalisation plus tardive, avec une recherche architecturale moins aboutie.

#### ▪ INTÉRÊT ARTISTIQUE ET ESTHÉTIQUE

**À l'Espace Beaulieu, l'évolution dans le domaine tertiaire se traduit par une recherche architecturale particulière. L'organisation optimale et la flexibilité des espaces, le langage architectural raffiné ainsi que le choix des matériaux et des finitions de haut de gamme ont été définis et appliqués en fonction du programme spécifique. Ils s'inscrivent dans les recherches menées à l'époque par l'Atelier d'Architecture de Genval, et confèrent à l'ensemble son grand intérêt artistique et esthétique.**

Les façades, différenciées selon leur orientation et marquées par un assemblage de volumes articulés et décalés, se distinguent par leur aspect monumental. Elles reflètent une recherche architecturale innovante, qui s'écarte de l'expression des monoblocs conventionnels de l'époque. Une des particularités majeures du complexe réside dans l'implantation des trois paires de volumes de part et d'autre de la rue couverte. Cet atrium linéaire de 250 m de long, conçu en continuité avec le contexte paysager, traduit l'idée d'un intérieur public grâce à son traitement architectural spécifique. Il crée un cadre agrémenté de plantations au cœur du site, voulu comme un espace de rassemblement dynamique et d'échanges. Animé par les passerelles et les circulations, la modénature des façades intérieures, ainsi que par des plantations et un éclairage soigné, le lieu offre des perspectives à l'image d'un paysage urbain.

Les espaces de bureaux aux étages bénéficient d'une attention particulière au cadre de travail par l'articulation des espaces, un apport généreux de lumière naturelle et l'interface avec l'extérieur. Sur le plan de l'organisation, l'immeuble présente une grande flexibilité permettant aux trois entités de fonctionner comme une seule unité ou de manière indépendante, selon les besoins des utilisateurs, ou la nature des propriétaires.

Le concept architectural est mis en œuvre par une matérialité particulièrement riche et luxueuse : marbres, acier inoxydable, parties vitrées, revêtement naturel des façades extérieures ou encore les obélisques couronnant les façades de l'avenue de Beaulieu. Les parties vitrées – murs rideaux, fenêtres hautes, verrière de l'atrium, passerelles – contribuent à la dématérialisation de l'architecture caractéristique des années 1990.

Les abords des immeubles présentent un aspect soigné et témoignent d'une recherche paysagère exploitant le relief particulier du site et la présence de l'eau. Caractéristiques du concept de l'immeuble, ils participent à l'intérêt de l'ensemble<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Dans le cadre de la procédure de classement, un travail de recherches reste à faire au sujet des aménagements paysagers. Étant donné que l'Atelier d'Architecture de Genval s'est à plusieurs occasions associé avec l'architecte-paysagiste Jacques Wirtz, l'hypothèse d'une intervention de Wirtz sur le site Beaulieu devrait être examinée plus en détail.

Succédant à l'approche fonctionnaliste purement utilitaire, le dialogue entre la volumétrie particulière et le langage postmoderne et high-tech, confère à l'ensemble une expression architecturale très originale et unique en Région bruxelloise et en Belgique.

Le complexe a conservé toute son intégrité et se trouve dans un état quasiment identique à son état d'origine, en particulier pour ce qui concerne les façades, les volumétries, la distribution intérieure, voire l'aménagement des abords paysagers.

▪ **ANDRÉ JACQMAIN ET L'ATELIER D'ARCHITECTURE DE GENVAL**

**Le complexe est représentatif du travail d'André Jacqmain (1921-2017), architecte belge de renom, et de l'Atelier d'Architecture de Genval, dont plusieurs réalisations ont été marquantes pour le paysage architectural bruxellois. Faisant apparaître les influences Art déco d'Henry Lacoste, ainsi que des éléments issus de l'architecte high-tech emprunté à l'univers anglo-saxon (Richard Rogers, Norman Foster, Nicolas Grimshaw, etc.), le complexe occupe une place spécifique dans l'œuvre de ce célèbre bureau et de l'architecte. À l'échelle régionale, il s'agit du meilleur exemple d'immeuble de bureaux de l'Atelier d'Architecture de Genval qui subsiste.**

André Jacqmain fait ses études d'architecture à l'Académie des Beaux-Arts de Bruxelles, où il est fortement influencé par l'enseignement et la vision poétique d'Henry Lacoste. Ceci se traduira plus tard dans sa carrière par son attachement au mouvement postmoderne, comme dans l'Espace Beaulieu. Ses premières réalisations des années 1950-1960 adoptent une version locale, raffinée et innovante du courant moderniste, ce qui lui vaut plusieurs commandes de maisons individuelles, comme la maison et l'atelier du sculpteur Olivier Strebelle à Uccle (1957) (classés comme monument le 10/02/2022), la maison-musée Urvater à Rhode-Saint-Genèse (1960) ou la maison Gillain à Uccle (1962). Une de ses réalisations les plus remarquables de cette époque sera le bâtiment Foncolin, construit en 1955-1957 en collaboration avec Jules Wabbes (immeuble démoli en 2001).

À partir de 1962, Jacqmain participe à la réalisation des campus universitaires de Sart-Tilman à Liège, puis de Louvain-La-Neuve. Il réalisera avec Renaat Braem, Pierre Guillissen et Victor Mulpas le projet de concours primé pour siège social de Glaverbel en 1962-1966 (inscrit sur la liste de sauvegarde le 1/09/2022).

Sa volonté de partager ses connaissances le conduit, en 1967, à fonder l'Atelier d'Architecture de Genval avec une vingtaine de jeunes architectes, parmi lesquels il poursuivra sa carrière.

Durant les années 1970 et 1980, les grandes commandes affluent, souvent dans le contexte de la tertiarisation de Bruxelles, ce qui mène les architectes à participer aux réflexions typologiques sur les immeubles de bureaux. Sur le plan architectural, la recherche de structures de façade décoratives prend progressivement de l'importance. L'Atelier d'Architecture de Genval développe ainsi un langage postmoderne et peut être considéré comme un des pionniers de ce courant architectural en Belgique.

De cette époque datent notamment : le siège de la Morgan Guaranty Trust Company dans le quartier Léopold (1969-1974), les bâtiments d'angle de la place Stéphanie (1985) et le Wiltcher's (1987). Suivront l'immeuble Marquis en 1985, voisin à la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule, le Souverain Plaza à Auderghem (1985-1988) ainsi que le siège de la Fédération Wallonie-Bruxelles à Molenbeek-St-Jean (1986-1992).

Dès 1987, l'Atelier d'Architecture de Genval sera associé à la réalisation du siège du Parlement européen à Bruxelles. Il entame alors une collaboration avec le promoteur immobilier SA CODIC fondée en 1970, ce qui explique les nombreux immeubles de bureaux développés par le bureau d'architecture pour ce promoteur, destinés comme l'Espace Beaulieu aux communautés européennes.



## ▪ ÉVOLUTION ET INTÉRÊT HISTORIQUE

Du point de vue historique et urbanistique, L'Espace Beaulieu reflète les transformations du parc immobilier de bureaux, durant les années 1980-1990, en réponse à l'expansion des institutions européennes et à la multiplication des instances régionales en Belgique. Face au vieillissement progressif des bureaux datant des années 1950 et 1960, ce contexte favorise des projets immobiliers d'envergure assortis d'évolutions typologiques significatives, et implantés dans les pôles décentralisés situés en seconde couronne de la Région, comme à Auderghem. La construction de l'Ensemble Beaulieu s'inscrit donc pleinement dans le développement des zones tertiaires en seconde couronne, en se distinguant par une approche particulièrement qualitative.



Évolution historique des parcelles délimitées par l'avenue de Beaulieu et l'autoroute (© Bruciel et Global View)

L'Espace Beaulieu occupe une zone restée quasiment inoccupée jusqu'à la fin des années 1970, dont le développement sera favorisé par la mise en service de la ligne de métro n° 1. Dès 1976, celle-ci relie la station De Brouckère à la halte Beaulieu implantée au croisement de l'avenue de Beaulieu avec les rues Ch. Michiels et J. Cockx. Prolongé moins d'un an après jusqu'à Demey, le métro offre une liaison rapide entre le centre-ville et la périphérie d'Auderghem, permettant d'y développer le secteur tertiaire.

En 1979, les terrains compris entre l'autoroute et l'avenue de Beaulieu accueillent un premier immeuble de bureau, de style brutaliste, occupant les parcelles 25A-25-27. Cet immeuble de forme pyramidale, avec parement de briques, côtoie dans un premier temps les jardins ouvriers situés près du carrefour avec la chaussée de Watermael, marquant ainsi les strates urbanistiques successives. De l'autre côté de l'avenue, les années 1970 voient le développement d'un quartier résidentiel principalement composé de tours d'habitation *Etrimo*, organisées autour de l'étang des Pêcheries royales, sur la frontière communale avec Watermael-Boitsfort.

Achévé en 1993, l'*Espace Beaulieu*, forme un ensemble avec deux autres complexes de bureaux conçus par l'Atelier d'Architecture de Genval le long de la même avenue pour le même commanditaire : *Les Triangles* situés aux n°s 29 à 33 de l'avenue de Beaulieu (1989-1990), et l'immeuble *Beaulieu 25*, au n° 25. Planifié en 1995, ce dernier ne sera toutefois réalisé qu'à partir de 2002, après la démolition de l'immeuble brutaliste existant. À remarquer que la présence du métro n'a pas empêché d'équiper l'Espace Beaulieu d'un très vaste parking souterrain, d'environ 23.000 m<sup>2</sup>, en phase avec les visions urbanistiques de l'époque.

#### ▪ INTÉRÊT URBANISTIQUE ET PAYSAGER

**En raison de son architecture marquante et de sa grande visibilité, et pensé comme une composante d'un ensemble plus vaste d'immeubles de bureaux, l'Espace Beaulieu fait partie intégrante du paysage urbain de la Région. Entouré d'espaces plantés caractéristiques de l'époque, il constitue un élément clé du panorama urbain spécifique et qualitatif de l'avenue de Beaulieu.**

L'immeuble s'inscrit dans un parc paysager où s'enchaînent des bureaux conçus par le même architecte pour le même promoteur immobilier et le même utilisateur. Sur le plan architectural, l'ensemble s'y intègre en termes de volumétrie, d'échelle et d'affectation, offrant l'avantage supplémentaire de créer une coupure acoustique par rapport à l'autoroute.



*Intégration paysagère de l'ensemble (© Google Streetview ; © urban.brussels)*

#### **UTILISATION ACTUELLE ET FUTURE DU BIEN**

---

Aujourd'hui, l'ensemble des bureaux est vacant après avoir été entièrement occupé depuis le début par des administrations de la Commission européenne. Selon le PAD Herman-Debroux, l'immeuble de bureaux pourrait être reconverti en logements, tout comme les autres immeubles de l'avenue.

Comme mentionné ci-devant, la CRMS avait demandé dans son avis du 13/11/2019 concernant le PAD, de renoncer à la démolition des immeubles de l'avenue de Beaulieu. Elle demandait de les préserver en tant que témoins postmodernes (ou du moins d'avoir une réflexion par rapport au principe de maintien/ou de démolition et une attitude durable visant à tirer part des ressources existantes).

Aujourd'hui plusieurs hypothèses existent en termes d'affectation de l'immeuble, tant comme bureaux que comme logements. Dans ce cadre, un concours a été organisé par la BMA en vue de la rénovation lourde des trois immeubles de bureaux existants pour créer un nouvel ensemble résidentiel complété par des surfaces d'activités diverses. Le lauréat du concours a été désigné le 28/08/2024.

#### **BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES**

---

Urban. Rapport patrimonial Espace Beaulieu – avenue de Beaulieu 1 à 11 - 1160 Auderghem (Tom Verhofstadt – avril 2024)

Sites internet Niels Torp et Richard Rogers and Partners



Plaque d'inauguration posée sur la façade (© urban.brussels)



Implantation des immeubles de bureaux le long de l'avenue Beaulieu, dans la zone comprise entre l'étang des Pêcheuries royales et l'autoroute E411 (© Google Streetview)



Configuration des trois corps de bâti reliés par la rue intérieure et leurs abords immédiats (© Google Streetview)



*Façades donnant vers la rue de Beaulieu (© Atelier d'Architecture de Genval)*



*Façades donnant vers l'autoroute E411*



*Entrée principale donnant vers la rue intérieure, précédée du portail composé d'éléments en acier inoxydable (© Atelier d'Architecture de Genval)*



*Façades donnant vers la rue de Beaulieu, caractérisées par le jeu de volumes décalés et couronnées d'obélisques couronnant les registres supérieurs à double hauteur (© urban.brussels)*



*Vue sur les façades 'avant' depuis le jardin qui entoure les immeubles (© urban.brussels)*



(© Atelier d'Architecture de Genval)



Détail des façades des espaces de bureaux et des parties aveugles, recouvertes respectivement de granit en provenance des Indes et de briques roses (© urban.brussels)



Détails des façades et du choix de matériaux particulier (© urban.brussels)

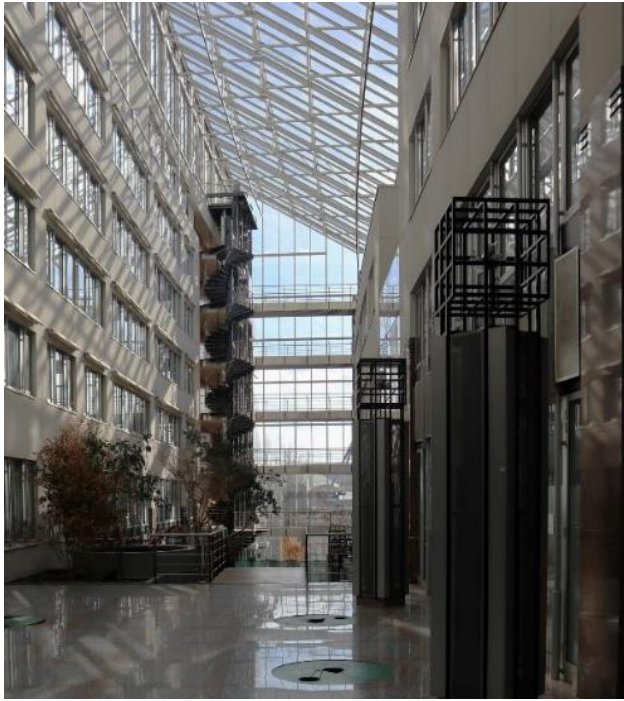


*Entrée principale donnant vers la rue intérieure, précédée du portail composé d'éléments en acier inoxydable et lanterne conçue pour l'immeuble et appartenant au concept d'ensemble (© urban.brussels)*



*Entrée secondaire implantée à l'articulation de deux immeubles et en retrait de ceux-ci (© urban.brussels)*





*Vues intérieures de la rue couverte vitrée, intégrant passerelles, noyaux de circulation et plantations (© urban.brussels)*





*Choix des matériaux diversifiés à l'intérieur d'une des entrées secondaires et vue sur le palier du dernier étage de bureaux (© urban.brussels)*



*Détails des matériaux appliqués et lanterne conçue par les architectes pour la rue intérieure (© urban.brussels)*



Bestellingsref.

001/1024/05846

Productref.

001

Uw referentie

Datum

18-10-2024

**Eigenaarsgegevens - Eigenaarsgegevens van een patrimoniumperceel****1. KADASTRALE EN PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE**

de Beaulieuilaan 5/ 7

21002 BR/OUDERGEM/

21002 OUDERGEM 1 AFD

**Sectie en perceelnummer****Partitie****Jaar einde  
opbouw****Status****Volume ID**

A 0070 00 A 002

P0000

1993

Gekadastreerd

**Aard detail****P/W****Oppervlakte/Inhoud****Klassering KI/ha****Code KI****KI****Einde vrijstelling**ADMIN.GEBOU  
W

OHA 46A 14CA

**1 EIGENAAR(S) EN RECHTEN**

- ATENOR,**  
Avenue Reine Astrid 92 - 1310 Terhulpen  
VE 9/10
- ATENOR GROUP PARTICIPATIONS,**  
Avenue Reine Astrid 92 - 1310 Terhulpen  
VE 1/10

**SAMENVATTING VAN HET DOCUMENT**

Motivering: Opdracht van openbare instelling  
 Toestand op: 18-10-2024  
 Afgeleverd op: 18-10-2024  
 Aangevraagd door: Regionaler öffentlicher Dienst Brüssel  
 Gelijkvormig verklaard met de gegevens uit de patrimoniumdocumentatie.

**Conformiteit - verantwoordelijkheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD)**

De AAPD reikt de informatie uit die zij bezit. De gebruiker moet de nodige voorzorgen in acht nemen en alleen hij is aansprakelijk voor eventuele schade die uit het gebruik van die gegevens kan voortvloeien.

Enkel de elektronische versie van dit document wordt gecertificeerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Zie de bijgevoegde VERKLARENDE NOTA voor verdere toelichting

&gt;&gt;&gt;

Beheer uw dossier op  
**MYMINFIN.BE**Raadpleeg informatie op  
**FIN.BELGIUM.BE**

Een vraag? Bel ons

**02 572 57 57**Directe code: **18219**

## VERKLARENDE NOTA

### EIGENAAR(S) EN RECHTEN

Aanduiding van de eigenaar(s) met hun rechten en, in voorkomend geval, de datum waarop die rechten vervallen. Als echtgenoten in gemeenschap eigenaar zijn, worden hun namen verbonden door het teken '&'. De afkortingen van de meest frequente rechten zijn:

VE: volle eigendom  
BE: blote eigendom

VG: vruchtgebruik  
OPSTAL: opstal

GEBR/BEWON: gebruik/bewoning  
ERFP: erfpacht

### PERCEELINFORMATIE

#### 1) Sectie en perceelnummer

Het kadastraal perceel wordt geïdentificeerd door de kadastrale afdeling, de sectie, een grondnummer, eventueel een bisnummer, een alfanumerieke en mogelijk een numerieke exponent.

*Bijvoorbeeld: 21614 Ukkel 4 Afd Sectie E, 262 K6*, (waarbij 21614 staat voor het nummer van de kadastrale afdeling)

#### 2) Partitie

Wanneer voor een kadastraal perceel een meer nauwkeurige identificatie nodig is, bijvoorbeeld voor appartementsgebouwen, dan wordt het opgesplitst in een kadastraal planperceel en een of meer kadastrale patrimoniale percelen. In dat geval kan, per onroerend goed waarop een eenheid van recht uitgeoefend wordt, de identificatie met een partitienummer uitgebreid worden.

*Bijvoorbeeld: 21614 Ukkel 4 Afd Sectie E 262 K6 P0004*

Het partitienummer staat niet vermeld op het kadastraal percelenplan.

#### 3) Jaar einde opbouw

0001: voor 1850

0002: van 1850 tot 1874

0003: van 1875 tot 1899

0004: van 1900 tot 1918

0005: van 1919 tot 1930

Vanaf 1931 wordt het volledige jaartal aangeduid.

De code M\* naast 'jaar einde opbouw', betekent dat het perceel materieel en outillage (M&O) bevat - of kan bevatten - dat niet belastbaar is in de onroerende voorheffing.

#### 4) Status

De meest voorkomende zijn:

- **Gereserveerd:** het perceelnummer werd gereserveerd om als identificatie in een nog te verlijden authentieke akte gebruikt te worden. Er wordt geen kadastraal inkomen (KI) voor het perceel vermeld.
- **Gekadastriseerd - Precad:** het gekadastrierde perceel is het onderwerp van een voorafgaande identificatie. Aan het perceel is minstens één gereserveerd perceel verbonden. Dat perceel wordt het bronperceel genoemd.
- **In afwachting:** betreft private entiteiten die nog niet in gebruik genomen of verhuurd zijn. Er wordt geen kadastraal inkomen (KI) voor het perceel vermeld.
- **Gekadastriseerd:** perceel waarvoor de patrimoniumdocumentatie bijgewerkt is en de gegevens volledig zijn.
- **Gekadastriseerd - niet afgepaald:** perceel dat een of meerdere terreingedeelten bevat die aan verschillende eigenaars toebehoren.  
Die delen worden niet op het plan weergegeven bij gebrek aan opmetingsplannen en/of duidelijke elementen op het terrein en worden opgenomen met de status 'niet afgepaald'.  
Opmerking: de rechten verbonden aan een perceel 'gekadastriseerd - niet afgepaald' zijn niet altijd correct. Zie percelen 'niet afgepaald' voor de rechten.
- **Niet afgepaald:** perceel dat niet op het plan afgebeeld werd bij gebrek aan opmetingsplannen en/of duidelijke elementen op het terrein. Het perceel is gekoppeld aan een gekadastriseerd perceel met de status 'gekadastriseerd - niet afgepaald'. De rechten verbonden aan het perceel zijn correct.

#### 5) Aard-detail(s)

Er is geen verband tussen de kadastrale aard en de stedenbouwkundige kenmerken van een goed. Het teken '#' geeft verkort de ligging en de samenstellende delen van het hoofdbestanddeel weer.

*Bijvoorbeeld: PRIVATIEF DEEL# A5/CL/K9-G9* (appartement, op de 5de verdieping, centrum links, kelder 9, garage 9)

#### 6) P&W

Een code Px of Wx duidt aan dat het perceel geheel of gedeeltelijk in een polder of een watering ligt, waarbij x staat voor een cijfer dat of letter die refereert naar de betrokken polder of watering. Een letter D staat voor een afgeschafte polder en een letter E voor een afgeschafte watering.

### 7) Oppervlakte (in HA, A en CA)

Letter 'T': de oppervlakte is gebaseerd op een opmetingsplan, gehecht aan de akte.

Letter 'V': de oppervlakte is gebaseerd op een opmeting uitgevoerd door de administratie.

Letter 'N': het kadastraal inkomen (KI) van deze oppervlakte is vrijgesteld van onroerende voorheffing.

### 8) Klassering en KI/ha voor ongebouwde percelen

Klassering van het ongebouwde perceel en haar overeenkomstige kadastraal inkomen per hectare.

### 9) Code KI (kadastraal inkomen)

De code KI is samengesteld uit twee delen:

#### Eerste positie

1. gewoon - ongebouwd
2. gewoon - gebouwd
3. nijverheid - ongebouwd (of ambacht of handel met materieel en outillage - M&O)
4. nijverheid - gebouwd (of ambacht of handel met M&O)
5. M&O op een ongebouwd perceel
6. M&O op een gebouwd perceel

#### Tweede positie

- F: belastbaar KI
- G,H,P,Q: KI (gedeeltelijk) vrijgesteld van de onroerende voorheffing op basis van wettelijke bepalingen
- J: niet-vastgesteld KI (of vastgesteld KI niet belastbaar in de onroerende voorheffing voor een gebouw dat niet in gebruik genomen of verhuurd werd vóór 1 januari van het aanslagjaar).
- K: voorlopig KI van een gebouw dat in gebruik genomen of verhuurd werd vóór de volledige voltooiing
- L: gedeeltelijk voorlopig KI van een appartementsgebouw waarvan niet alle appartementen in gebruik genomen of verhuurd zijn
- X: KI vrijgesteld op grond van een bijzondere bepaling van een gewest

### 10) KI

Het bedrag van het (niet-geïndexeerde) kadastraal inkomen, uitgedrukt in euro.

### 11) Einde vrijstelling

De vermelde datum is de datum waarop de vrijstelling vervalt.

Als M&O voor onbepaalde tijd vrijgesteld wordt van onroerende voorheffing, wordt dat - enkel voor het Vlaamse Gewest - aangeduid in de vorm van '1.1.0000'.

### BIJWERKINGSTOESTAND

Het uittreksel vermeldt de gegevens zoals zij voorkomen in de patrimoniumdocumentatie op die datum. Het is mogelijk dat die gegevens de actuele toestand van het goed nog niet weergeven.

Het is ook mogelijk dat het kadastraal inkomen in herziening is naar aanleiding van een bezwaar.

### BETEKENINGSDATUM

Als er geen datum vermeld is, werd het kadastraal inkomen voor 19 mei 2015 betekend.



Bestellingsref.

001/1024/05844

Productref.

001

Uw referentie

Datum

18-10-2024

## Eigenaarsgegevens - Eigenaarsgegevens van een patrimoniumperceel

### 1. KADASTRALE EN PATRIMONIALE PERCELSINFORMATIE

de Beaulieuilaan 9/ 11

21002 BR/OUDERGEM/

21002 OUDERGEM 1 AFD

Sectie en perceelnummer	Partitie	Jaar einde opbouw	Status	Volume ID
A 0070 00 B 002	P0000	1993	Gekadastreerd	

Aard detail	P/W	Oppervlakte/Inhoud	Klassering KI/ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
ADMIN.GEBOU W		OHA 47A 8CA				

### 1 EIGENAAR(S) EN RECHTEN

- 1 **ATENOR,**  
Avenue Reine Astrid 92 - 1310 Terhulpen  
VE 9/10
- 2 **ATENOR GROUP PARTICIPATIONS,**  
Avenue Reine Astrid 92 - 1310 Terhulpen  
VE 1/10

### SAMENVATTING VAN HET DOCUMENT

Motivering: Opdracht van openbare instelling  
Toestand op: 18-10-2024  
Afgeleverd op: 18-10-2024  
Aangevraagd door: Regionaler öffentlicher Dienst Brüssel  
Gelijkvormig verklaard met de gegevens uit de patrimoniumdocumentatie.

## Conformiteit - verantwoordelijkheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD)

De AAPD reikt de informatie uit die zij bezit. De gebruiker moet de nodige voorzorgen in acht nemen en alleen hij is aansprakelijk voor eventuele schade die uit het gebruik van die gegevens kan voortvloeien.

Enkel de elektronische versie van dit document wordt gecertificeerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Zie de bijgevoegde VERKLARENDE NOTA voor verdere toelichting

>>>



Beheer uw dossier op  
**MYMINFIN.BE**

Raadpleeg informatie op  
**FIN.BELGIUM.BE**



Een vraag? Bel ons

**02 572 57 57**

Directe code: **18219**

## VERKLARENDE NOTA

### EIGENAAR(S) EN RECHTEN

Aanduiding van de eigenaar(s) met hun rechten en, in voorkomend geval, de datum waarop die rechten vervallen. Als echtgenoten in gemeenschap eigenaar zijn, worden hun namen verbonden door het teken '&'. De afkortingen van de meest frequente rechten zijn:

VE: volle eigendom  
BE: blote eigendom

VG: vruchtgebruik  
OPSTAL: opstal

GEBR/BEWON: gebruik/bewoning  
ERFP: erfpacht

### PERCEELINFORMATIE

#### 1) Sectie en perceelnummer

Het kadastraal perceel wordt geïdentificeerd door de kadastrale afdeling, de sectie, een grondnummer, eventueel een bisnummer, een alfanumerieke en mogelijk een numerieke exponent.

*Bijvoorbeeld: 21614 Ukkel 4 Afd Sectie E, 262 K6*, (waarbij 21614 staat voor het nummer van de kadastrale afdeling)

#### 2) Partitie

Wanneer voor een kadastraal perceel een meer nauwkeurige identificatie nodig is, bijvoorbeeld voor appartementsgebouwen, dan wordt het opgesplitst in een kadastraal planperceel en een of meer kadastrale patrimoniale percelen. In dat geval kan, per onroerend goed waarop een eenheid van recht uitgeoefend wordt, de identificatie met een partitienummer uitgebreid worden.

*Bijvoorbeeld: 21614 Ukkel 4 Afd Sectie E 262 K6 P0004*

Het partitienummer staat niet vermeld op het kadastraal percelenplan.

#### 3) Jaar einde opbouw

0001: voor 1850

0002: van 1850 tot 1874

0003: van 1875 tot 1899

0004: van 1900 tot 1918

0005: van 1919 tot 1930

Vanaf 1931 wordt het volledige jaartal aangeduid.

De code M\* naast 'jaar einde opbouw', betekent dat het perceel materieel en outillage (M&O) bevat - of kan bevatten - dat niet belastbaar is in de onroerende voorheffing.

#### 4) Status

De meest voorkomende zijn:

- **Gereserveerd:** het perceelnummer werd gereserveerd om als identificatie in een nog te verlijden authentieke akte gebruikt te worden. Er wordt geen kadastraal inkomen (KI) voor het perceel vermeld.
- **Gekadastriseerd - Precad:** het gekadastrierde perceel is het onderwerp van een voorafgaande identificatie. Aan het perceel is minstens één gereserveerd perceel verbonden. Dat perceel wordt het bronperceel genoemd.
- **In afwachting:** betreft private entiteiten die nog niet in gebruik genomen of verhuurd zijn. Er wordt geen kadastraal inkomen (KI) voor het perceel vermeld.
- **Gekadastriseerd:** perceel waarvoor de patrimoniumdocumentatie bijgewerkt is en de gegevens volledig zijn.
- **Gekadastriseerd - niet afgepaald:** perceel dat een of meerdere terreingedeelten bevat die aan verschillende eigenaars toebehoren.  
Die delen worden niet op het plan weergegeven bij gebrek aan opmetingsplannen en/of duidelijke elementen op het terrein en worden opgenomen met de status 'niet afgepaald'.  
Opmerking: de rechten verbonden aan een perceel 'gekadastriseerd - niet afgepaald' zijn niet altijd correct. Zie percelen 'niet afgepaald' voor de rechten.
- **Niet afgepaald:** perceel dat niet op het plan afgebeeld werd bij gebrek aan opmetingsplannen en/of duidelijke elementen op het terrein. Het perceel is gekoppeld aan een gekadastriseerd perceel met de status 'gekadastriseerd - niet afgepaald'. De rechten verbonden aan het perceel zijn correct.

#### 5) Aard-detail(s)

Er is geen verband tussen de kadastrale aard en de stedenbouwkundige kenmerken van een goed. Het teken '#' geeft verkort de ligging en de samenstellende delen van het hoofdbestanddeel weer.

*Bijvoorbeeld: PRIVATIEF DEEL# A5/CL/K9-G9* (appartement, op de 5de verdieping, centrum links, kelder 9, garage 9)

#### 6) P&W

Een code Px of Wx duidt aan dat het perceel geheel of gedeeltelijk in een polder of een watering ligt, waarbij x staat voor een cijfer dat of letter die refereert naar de betrokken polder of watering. Een letter D staat voor een afgeschafte polder en een letter E voor een afgeschafte watering.

### 7) Oppervlakte (in HA, A en CA)

Letter 'T': de oppervlakte is gebaseerd op een opmetingsplan, gehecht aan de akte.

Letter 'V': de oppervlakte is gebaseerd op een opmeting uitgevoerd door de administratie.

Letter 'N': het kadastraal inkomen (KI) van deze oppervlakte is vrijgesteld van onroerende voorheffing.

### 8) Klassering en KI/ha voor ongebouwde percelen

Klassering van het ongebouwde perceel en haar overeenkomstige kadastraal inkomen per hectare.

### 9) Code KI (kadastraal inkomen)

De code KI is samengesteld uit twee delen:

#### Eerste positie

1. gewoon - ongebouwd
2. gewoon - gebouwd
3. nijverheid - ongebouwd (of ambacht of handel met materieel en outillage - M&O)
4. nijverheid - gebouwd (of ambacht of handel met M&O)
5. M&O op een ongebouwd perceel
6. M&O op een gebouwd perceel

#### Tweede positie

- F: belastbaar KI
- G,H,P,Q: KI (gedeeltelijk) vrijgesteld van de onroerende voorheffing op basis van wettelijke bepalingen
- J: niet-vastgesteld KI (of vastgesteld KI niet belastbaar in de onroerende voorheffing voor een gebouw dat niet in gebruik genomen of verhuurd werd vóór 1 januari van het aanslagjaar).
- K: voorlopig KI van een gebouw dat in gebruik genomen of verhuurd werd vóór de volledige voltooiing
- L: gedeeltelijk voorlopig KI van een appartementsgebouw waarvan niet alle appartementen in gebruik genomen of verhuurd zijn
- X: KI vrijgesteld op grond van een bijzondere bepaling van een gewest

### 10) KI

Het bedrag van het (niet-geïndexeerde) kadastraal inkomen, uitgedrukt in euro.

### 11) Einde vrijstelling

De vermelde datum is de datum waarop de vrijstelling vervalt.

Als M&O voor onbepaalde tijd vrijgesteld wordt van onroerende voorheffing, wordt dat - enkel voor het Vlaamse Gewest - aangeduid in de vorm van '1.1.0000'.

### BIJWERKINGSTOESTAND

Het uittreksel vermeldt de gegevens zoals zij voorkomen in de patrimoniumdocumentatie op die datum. Het is mogelijk dat die gegevens de actuele toestand van het goed nog niet weergeven.

Het is ook mogelijk dat het kadastraal inkomen in herziening is naar aanleiding van een bezwaar.

### BETEKENINGSDATUM

Als er geen datum vermeld is, werd het kadastraal inkomen voor 19 mei 2015 betekend.



Bestellingsref.

001/1024/05847

Productref.

001

Uw referentie

Datum

18-10-2024

## Eigenaarsgegevens - Eigenaarsgegevens van een patrimoniumperceel

### 1. KADASTRALE EN PATRIMONIALE PERCEELSINFORMATIE

de Beaulieulaan 1/ 3

21002 BR/OUDERGEM/

21002 OUDERGEM 1 AFD

Sectie en perceelnummer	Partitie	Jaar einde opbouw	Status	Volume ID
A 0070 00 C 002	P0000	1992	Gekadastreerd	

Aard detail	P/W	Oppervlakte/Inhoud	Klassering KI/ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
ADMIN.GEBOU W		OHA 80A 55CA				

### 1 EIGENAAR(S) EN RECHTEN

- 1 **De Europese Commissie,**  
Wetstraat 200 - 1040 Brussel  
VG 1/1
- 2 **BEAULIEU INVESTMENT,**  
Kunstlaan 58 - 1000 Brussel  
BE 1/1

### SAMENVATTING VAN HET DOCUMENT

Motivering: Opdracht van openbare instelling  
Toestand op: 18-10-2024  
Afgeleverd op: 18-10-2024  
Aangevraagd door: Regionaler öffentlicher Dienst Brüssel  
Gelijkvormig verklaard met de gegevens uit de patrimoniumdocumentatie.

## Conformiteit - verantwoordelijkheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD)

De AAPD reikt de informatie uit die zij bezit. De gebruiker moet de nodige voorzorgen in acht nemen en alleen hij is aansprakelijk voor eventuele schade die uit het gebruik van die gegevens kan voortvloeien.

Enkel de elektronische versie van dit document wordt gecertificeerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Zie de bijgevoegde VERKLARENDE NOTA voor verdere toelichting

>>>



Beheer uw dossier op  
**MYMINFIN.BE**

Raadpleeg informatie op  
**FIN.BELGIUM.BE**



Een vraag? Bel ons

**02 572 57 57**

Directe code: **18219**



## VERKLARENDE NOTA

### EIGENAAR(S) EN RECHTEN

Aanduiding van de eigenaar(s) met hun rechten en, in voorkomend geval, de datum waarop die rechten vervallen. Als echtgenoten in gemeenschap eigenaar zijn, worden hun namen verbonden door het teken '&'. De afkortingen van de meest frequente rechten zijn:

VE: volle eigendom  
BE: blote eigendom

VG: vruchtgebruik  
OPSTAL: opstal

GEBR/BEWON: gebruik/bewoning  
ERFP: erfpacht

### PERCEELINFORMATIE

#### 1) Sectie en perceelnummer

Het kadastraal perceel wordt geïdentificeerd door de kadastrale afdeling, de sectie, een grondnummer, eventueel een bisnummer, een alfanumerieke en mogelijk een numerieke exponent.

*Bijvoorbeeld: 21614 Ukkel 4 Afd Sectie E, 262 K6*, (waarbij 21614 staat voor het nummer van de kadastrale afdeling)

#### 2) Partitie

Wanneer voor een kadastraal perceel een meer nauwkeurige identificatie nodig is, bijvoorbeeld voor appartementsgebouwen, dan wordt het opgesplitst in een kadastraal planperceel en een of meer kadastrale patrimoniale percelen. In dat geval kan, per onroerend goed waarop een eenheid van recht uitgeoefend wordt, de identificatie met een partitienummer uitgebreid worden.

*Bijvoorbeeld: 21614 Ukkel 4 Afd Sectie E 262 K6 P0004*

Het partitienummer staat niet vermeld op het kadastraal percelenplan.

#### 3) Jaar einde opbouw

0001: voor 1850

0002: van 1850 tot 1874

0003: van 1875 tot 1899

0004: van 1900 tot 1918

0005: van 1919 tot 1930

Vanaf 1931 wordt het volledige jaartal aangeduid.

De code M\* naast 'jaar einde opbouw', betekent dat het perceel materieel en outillage (M&O) bevat - of kan bevatten - dat niet belastbaar is in de onroerende voorheffing.

#### 4) Status

De meest voorkomende zijn:

- **Gereserveerd:** het perceelnummer werd gereserveerd om als identificatie in een nog te verlijden authentieke akte gebruikt te worden. Er wordt geen kadastraal inkomen (KI) voor het perceel vermeld.
- **Gekadastréerd - Precad:** het gekadastréerde perceel is het onderwerp van een voorafgaande identificatie. Aan het perceel is minstens één gereserveerd perceel verbonden. Dat perceel wordt het bronperceel genoemd.
- **In afwachting:** betreft private entiteiten die nog niet in gebruik genomen of verhuurd zijn. Er wordt geen kadastraal inkomen (KI) voor het perceel vermeld.
- **Gekadastréerd:** perceel waarvoor de patrimoniumdocumentatie bijgewerkt is en de gegevens volledig zijn.
- **Gekadastréerd - niet afgepaald:** perceel dat een of meerdere terreingedeelten bevat die aan verschillende eigenaars toebehoren.  
Die delen worden niet op het plan weergegeven bij gebrek aan opmetingsplannen en/of duidelijke elementen op het terrein en worden opgenomen met de status 'niet afgepaald'.  
Opmerking: de rechten verbonden aan een perceel 'gekadastréerd - niet afgepaald' zijn niet altijd correct. Zie percelen 'niet afgepaald' voor de rechten.
- **Niet afgepaald:** perceel dat niet op het plan afgebeeld werd bij gebrek aan opmetingsplannen en/of duidelijke elementen op het terrein. Het perceel is gekoppeld aan een gekadastréerd perceel met de status 'gekadastréerd - niet afgepaald'. De rechten verbonden aan het perceel zijn correct.

#### 5) Aard-detail(s)

Er is geen verband tussen de kadastrale aard en de stedenbouwkundige kenmerken van een goed. Het teken '#' geeft verkort de ligging en de samenstellende delen van het hoofdbestanddeel weer.

*Bijvoorbeeld: PRIVATIEF DEEL# A5/CL/K9-G9* (appartement, op de 5de verdieping, centrum links, kelder 9, garage 9)

#### 6) P&W

Een code Px of Wx duidt aan dat het perceel geheel of gedeeltelijk in een polder of een watering ligt, waarbij x staat voor een cijfer dat of letter die refereert naar de betrokken polder of watering. Een letter D staat voor een afgeschafte polder en een letter E voor een afgeschafte watering.

### 7) Oppervlakte (in HA, A en CA)

Letter 'T': de oppervlakte is gebaseerd op een opmetingsplan, gehecht aan de akte.

Letter 'V': de oppervlakte is gebaseerd op een opmeting uitgevoerd door de administratie.

Letter 'N': het kadastraal inkomen (KI) van deze oppervlakte is vrijgesteld van onroerende voorheffing.

### 8) Klassering en KI/ha voor ongebouwde percelen

Klassering van het ongebouwde perceel en haar overeenkomstige kadastraal inkomen per hectare.

### 9) Code KI (kadastraal inkomen)

De code KI is samengesteld uit twee delen:

#### Eerste positie

1. gewoon - ongebouwd
2. gewoon - gebouwd
3. nijverheid - ongebouwd (of ambacht of handel met materieel en outillage - M&O)
4. nijverheid - gebouwd (of ambacht of handel met M&O)
5. M&O op een ongebouwd perceel
6. M&O op een gebouwd perceel

#### Tweede positie

- F: belastbaar KI
- G,H,P,Q: KI (gedeeltelijk) vrijgesteld van de onroerende voorheffing op basis van wettelijke bepalingen
- J: niet-vastgesteld KI (of vastgesteld KI niet belastbaar in de onroerende voorheffing voor een gebouw dat niet in gebruik genomen of verhuurd werd vóór 1 januari van het aanslagjaar).
- K: voorlopig KI van een gebouw dat in gebruik genomen of verhuurd werd vóór de volledige voltooiing
- L: gedeeltelijk voorlopig KI van een appartementsgebouw waarvan niet alle appartementen in gebruik genomen of verhuurd zijn
- X: KI vrijgesteld op grond van een bijzondere bepaling van een gewest

### 10) KI

Het bedrag van het (niet-geïndexeerde) kadastraal inkomen, uitgedrukt in euro.

### 11) Einde vrijstelling

De vermelde datum is de datum waarop de vrijstelling vervalt.

Als M&O voor onbepaalde tijd vrijgesteld wordt van onroerende voorheffing, wordt dat - enkel voor het Vlaamse Gewest - aangeduid in de vorm van '1.1.0000'.

### BIJWERKINGSTOESTAND

Het uittreksel vermeldt de gegevens zoals zij voorkomen in de patrimoniumdocumentatie op die datum. Het is mogelijk dat die gegevens de actuele toestand van het goed nog niet weergeven.

Het is ook mogelijk dat het kadastraal inkomen in herziening is naar aanleiding van een bezwaar.

### BETEKENINGSDATUM

Als er geen datum vermeld is, werd het kadastraal inkomen voor 19 mei 2015 betekend.