Région de Bruxelles-Capitale – Commune d'Ixelles

[redacted]

Square du Val de la Cambre, 25 à 1050 Bruxelles
Appartement au 5e niveau et mansardes au 6ème niveau
Parcelle cadastrale : n°129R3 (4ème DIV section B à IXELLES)

NOTE EXPLICATIVE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

1- Préambule

La présente demande s'inscrit dans la volonté du demandeur de clarifier la situation urbanistique de son bien. Aucune infraction urbanistique n'ayant été officiellement notifiée aux demandeurs, en application de l'article 300 du CoBAT, **la présente demande ne constitue pas une demande de permis d'urbanisme de régularisation**.

2- Objet de la demande :

La présente demande porte exclusivement sur l'appartement du 5ème niveau situé au quatrième étage et dans les mansardes au 6ème niveau, les deux chambres n° 2 et 7 dans un immeuble de rapport sis **Val de la Cambre 25** (implanté le long de l'avenue de l'Hippodrome anciennement au n°169).

La demande est introduite par le propriétaire qui l'a acquis en l'état en octobre 1988.

La largeur de l'immeuble est de 14,65m sur une profondeur entre 13.00m et 15.25m.
La surface cadastrée de l'appartement est de 220,33m².

La demande vise à mettre en conformité:

1. Au 5ème étage (avant dernier niveau) réunir deux logements en un seul appartement de deux chambres et deux salles de bain.
2. Au 5ème niveau (étage +4) créer une baie de fenêtre dans le mur mitoyen du côté du n°167 dans le séjour et agrandir les deux baies donnant dans l'aéra en une seule baie comme aux étages inférieurs.
3. À l'étage des mansardes niveau +6 (étage +5) dans les chambres 3 et 4 (anciennement 2 et 7), réunir les deux chambres et modifier en façade arrière la baie de fenêtre de la chambre 4 en une porte fenêtre et aménager une terrasse sur la toiture plate (côté mitoyen de droite).
4. Démolir l'édicule du monte-charge aux niveaux +5 et +6.

3. Description de la situation projetée

A. Historique des permis délivrés pour le bien

L'immeuble conçu par l'Architecte Adrien BLOMME a fait l'objet d'un permis d'urbanisme le 25 juillet 1927 dossier 401 et a été construit pour la Compagnie générale d'entreprises Immobilières. Ce permis a pour objet la construction d'une maison de rapport avenue de l'Hippodrome à Ixelles et l'année suivante en 1928 la construction d'un étage supplémentaire comprenant 5 refuges et 4 chambres.

L'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural du 19 août 2024.

Description de l'immeuble :

Immeuble à appartements d'inspiration Art Déco, construit par l'architecte Adrien Blomme pour la Compagnie Générale d'Entreprises Immobilières COGENI, 1927-1928.

Cet immeuble donne accès, via son passage cocher, à l'ensemble résidentiel du square du Val de La Cambre (voir ce square).

Élévation de trois travées et cinq niveaux, le deuxième en entresol. Rez-de-chaussée en pierre bleue, étages en briques rouges rehaussés d'éléments en pierre blanche. Baies rectangulaires. Au rez-de-chaussée, passage cocher flanqué de vitrines commerciales. Travée axiale percée à hauteur des trois derniers niveaux de fenêtres jumelées par trois (barres d'appuis en ferronnerie). Les travées latérales sont rehaussées, à hauteur de ces mêmes niveaux, d'un oriel de plan trapézoïdal (barres d'appuis en ferronnerie). Toiture mansardée éclairée de lucarnes.
Châssis d'origine au dernier étage.

Intérieur
Rez-de-chaussée et entresol occupés par deux commerces (côté rue) et un logement pour le concierge (côté clos). Un appartement par étage. Chambres de bonnes dans les combles.
« Extrait du site @ Urban Brussels »

Organisation de l'immeuble – situation de droit :
Organisation de l'immeuble telle que renseignée dans les archives de l'immeuble, ce qui permet de mieux comprendre les dénominations des étages et les destinations des caves et mansardes à l'étage utilitaire 6ème niveau.
(voir document en annexe 3)

Une différence est à soulever entre les plans du 4ème étage avec ceux des étages inférieurs. En effet, sur le plan de l'appartement +4, il est mentionné deux cuisines et un dégagement différent ainsi que l'absence de salle de bain.
L'administration de l'urbanisme d'Ixelles, considère qu'il s'agit de 2 unités de logement compte tenu de la présence des 2 cuisines, mais sans séjour.
Dans la réalité en situation existante, l'organisation de l'étage +4 est identique à celle des étages inférieurs (étage +2 et +3) , c'est-à-dire un seul appartement sur l'étage.
Compte tenu de la présence d'une salle de bain au-dessus de celles en dessous, nous en déduisons que les travaux ont été réalisés lors de la construction de l'immeuble de sorte à faire superposer les fonctions et les décharges.

Accord de servitude de vue dans mitoyen côté n°167 :
En décembre 1982, le conseil de copropriété réuni confirme n'opposer aucune objection au percement de 2 baies au quatrième étage dans le mur pignon du côté droit de l'immeuble. Que cette permission est accordée sous réserve de la passation d'un acte définitif.
Le document est signé par les copropriétaires de l'époque et enregistrée le 25/10/1988 auprès du receveur LERUSSE. (Voir document en annexe 1)

Le 18 février 1983, un accord a été donné par Monsieur et Madame [redacted] propriétaire du n°167 pour réaliser un perçage d'une fenêtre dans le mur au-dessus de leur toiture. Cet accord a été enregistré le 25-10-1988 auprès du receveur LERUSSE.
(Voir document en annexe 2)

Suppression du monte-charge et aménagement d'une terrasse :
Par courrier recommandé du 10 février 1997 de Ir. [redacted] qui informe les copropriétaires des nouveaux statuts de l'immeuble.

[redacted]
Ingénieur civil
[redacted]

BRUXELLES, LE 10/02/1997
Square du Val de la Cambre, 25
1050 Bruxelles

Copie jour [redacted]

RECOMMANDE

A l'Association des Copropriétaires
Square du Val de la Cambre 25
1050 Bruxelles

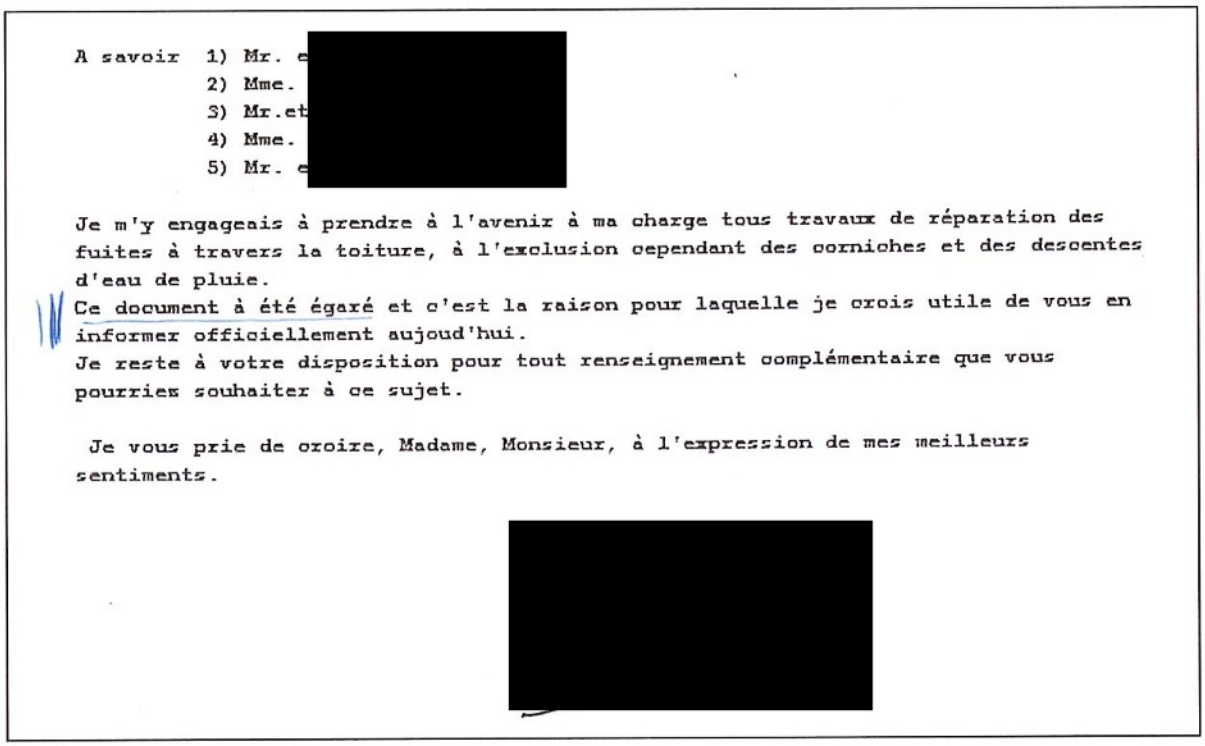
Nos Réf. : L.K./010/97

Madame, Monsieur,

Concerne: Nouveaux statuts de l'immeuble.

Vous recevrez sous peu, le texte complet des nouveaux statuts de notre immeuble, en conformité avec la nouvelle loi sur la copropriété.
Nous devrons tous nous mettre d'accord sur ce texte avant de passer ensemble chez le notaire, où il devra être approuvé à l'unanimité avant d'être transcrit à l'enregistrement des hypothèques.
A cette occasion, je crois utile de vous informer officiellement de ce qui suit.
En son temps, j'ai reçu l'autorisation, à l'unanimité des copropriétaires, d'aménager en terrasse, le morceau de toiture couvrant l'annexe des arrières cuisines.
Cette opération impliquait:
1) la suppression du monte-charges, inutilisé depuis de nombreuses années et du réduit en maçonnerie qui sur le toit en protégeait la poulie supérieure.
2) La pose d'un nouveau roofing.
3) La transformation de la fenêtre de ma mansarde en une porte-fenêtre.
4) La pose d'un dallage.
5) L'installation d'une balustrade.
Ces travaux ont été exécutés entièrement à mes frais.
Ces dispositions ont été consignées dans un document signé par tous les copropriétaires à l'époque.

Page 1



A savoir 1) Mr. e
2) Mme.
3) Mr.et
4) Mme.
5) Mr. e

Je m'y engageais à prendre à l'avenir à ma charge tous travaux de réparation des fuites à travers la toiture, à l'exclusion cependant des corniches et des descentes d'eau de pluie.
Ce document à été égaré et c'est la raison pour laquelle je crois utile de vous en informer officiellement aujoud'hui.
Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter à ce sujet.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes meilleurs sentiments.

Page 2

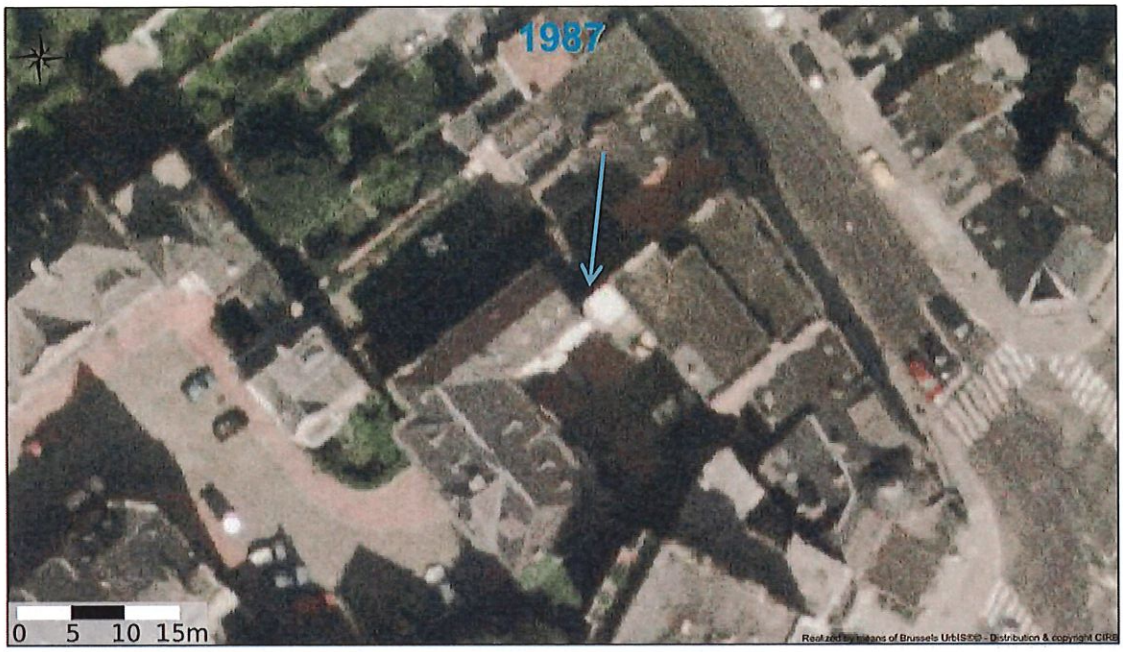
Madame a acquis les mansardes en 2005 par acte devant le Notaire BOELS dont l'acte est repris en annexe. (voir annexe 5)

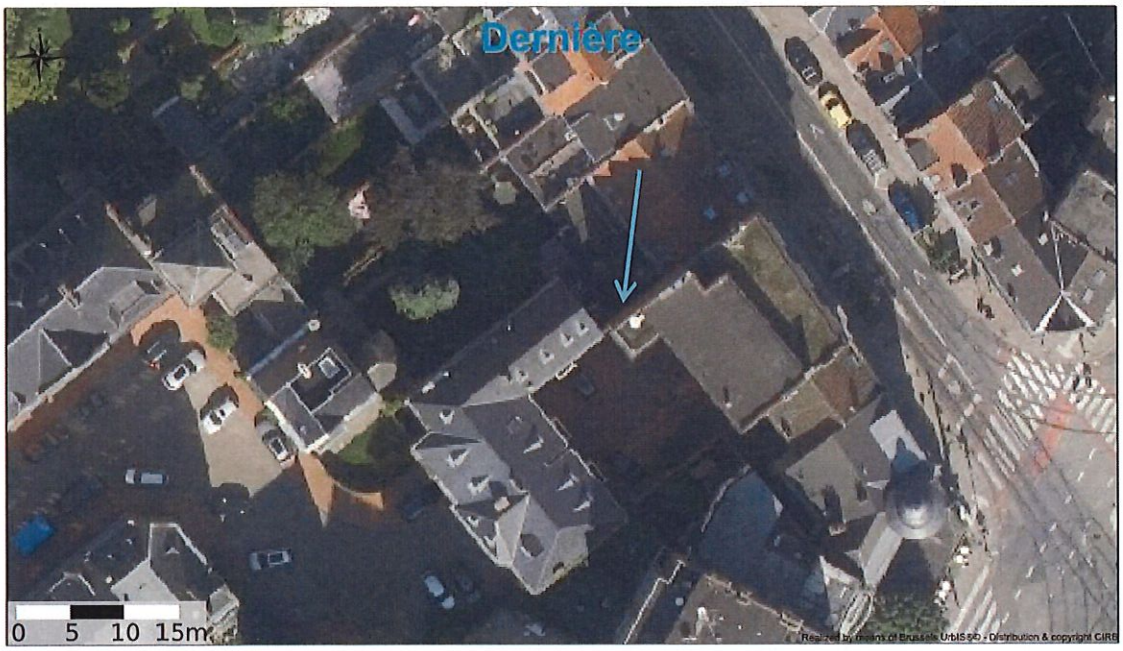
Selon les images disponibles sur **BRUCIEL**,

L'aménagement de la terrasse sur la toiture de l'annexe des arrière-cuisines est visible en 1987 par la perception d'une teinte claire probablement liée au dallage. Les images disponibles de 1971 et 1977 montrent la terrasse. Cependant, l'image étant en noir et blanc, seule l'ombre du garde-corps est perceptible.

urban .brussels bruciel

1987-last 07/07/2025





urban.brussels

paradigm .brussels

B. Description et justification de la demande

L'appartement est implanté à l'étage +4 (au niveau 5 – avant dernier niveau) dans un immeuble de rapport comportant 4 appartements, une conciergerie, deux commerces au rez-de-chaussée et un passage couvert vers le Val de la Cambre. L'immeuble est de gabarit sous-sol, Rez + 6 + toiture plate et des annexes arrière.

A l'étage +5 (6ème niveau) est destiné aux chambres de services et refuges. Ces chambres de services et refuges sont inscrits dans l'acte de base comme sans quotité. Elles ne peuvent donc faire l'objet de vente séparée ou d'une affectation autre que celle liée à une surface de service liée au logement principal.

Le logement objet de la demande (d'une superficie existante brute de 210.96m²) est organisé sur deux niveaux de la manière suivante :

- Au quatrième étage : un séjour et une chambre (côté rue), une deuxième chambre avec sa salle de bain attenante, une cuisine et une zone de dégagement « dressing » qui donne accès une salle de bain dans l'ancien office (en façade arrière), un W.C. indépendant avec une chaudière. La superficie de l'appartement est de 177.16m².
- Au cinquième étage sous combles : une chambre (anciennes 2 et 7) d'une superficie totale de 23.48m², d'un refuge 5 (de 5.03m²) et également un deuxième refuge n°6 (de 4.9m²)
- Au sous-sol : l'appartement dispose également de deux caves;

La demande vise plus précisément à :

1- *L'appartement au niveau +5 (avant dernier niveau)*
La mise en conformité de la réunion des deux logements une chambre en un appartement de deux chambres avec deux salles de bain et une cuisine.
Il est à noter qu'à l'achat du bien par la demanderesse celui est décrit dans l'acte d'achat du 27/10/1988 (voir annexe 4) comme étant :

1. *L'appartement situé au quatrième étage, comprenant :*
    a. *En propriété privative et exclusive :*
        i. *Au niveau du quatrième étage : hall, living, bureau avec bibliothèque, deux chambres à coucher, cuisine équipée avec four électrique, lave-vaisselle, cuisinière à gaz encastrés, vestiaire, deux salles de bains, dégagement, water-closet, chaufferie. (voir annexe 4)*

Ces deux documents prouvent à suffisance que cet appartement au +5 a été construit dès la construction de l'immeuble.

Ces travaux ont été réalisés avant 1988 et l'entrée en vigueur du RRU.

2- *Baies de fenêtre dans le mur pignon de droite côté 167 :*
Le percement du mur pignon a fait l'objet d'un accord en 1982 de la part de la copropriété.
Cette servitude de vue a été donnée en 1983 par le propriétaire du 167 avenue de l'Hippodrome.

Le rassemblement des deux baies de fenêtre donnant dans l'aéra en une seule baie, cette modification de la façade pignon a fait l'objet d'un accord en 1982 de la part de la copropriété.

Cette nouvelle baie est identique aux baies des étages inférieurs, ce qui harmonise l'ensemble.

Ces baies ont été construites avant 1997 et l'entrée en vigueur du RRU.

3- *Démolition de l'allège de la baie de droite pour y créer une porte-fenêtre et permettre l'accès à la terrasse.*
L'allège de la baie de fenêtre de l'ancienne chambre 7 devenue chambre 3 a été démolie pour y prévoir une fenêtre toute hauteur.
La création de cette « porte-fenêtre » permet d'augmenter la superficie d'éclairement de la chambre mais aussi d'accéder à la toiture plate. Cette modification de la baie de fenêtre a été réalisée avant 1997 sur base des écrits d'époque.

4- *Démolition du volume du monte-charge en façade arrière et aménagement d'une terrasse :*
Ce volume construit au-dessus de l'annexe des arrière-cuisines a été démoli avant février 1997 par Monsieur [redacted] aux motifs que le monte-charge n'était plus utilisé depuis des années et d'en démolir l'édicule, y créer à la place une terrasse sur la toiture. Ces travaux ont été reformulés avec accord de la copropriété (voir lettre ci-dessus).

La démolition de l'édicule n'a pas détruit la partie du mur pignon sur lequel il était en partie construit. Cette partie du mur d'origine présente une hauteur de 1.80m et limite les vues intrusives.
L'étanchéité a été recouverte d'un plancher en bois et sera maintenu.
La démolition de cet édicule et l'aménagement de la terrasse ont été réalisés avant février 1997 et l'entrée en vigueur du RRU.

Sur le bord de terrasse a été posé un garde-corps en métal à barreaux verticaux. Ce garde-corps sera démonté et remplacé par un garde-corps de même type placé à 1,87m de la façade et sera donc dans l'alignement du mur existant. Ce changement réduit la superficie de la terrasse à la partie contre la façade.

C. Adéquation de la demande avec le cadre urbanistique

Le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en ZICHEE au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

L'appartement étant intégralement affecté à du logement, la demande respecte les prescriptions relatives aux zones d'habitation.
Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol.

En ce qui concerne l'adéquation de la mise en conformité du projet avec la réglementation applicable au moment de la construction, nous avons identifié le Règlement général sur la Bâtisse d'Ixelles de 1948 et après la construction (selon notre analyse), le Règlement Général sur la Bâtisse de l'Agglomération datant de 1975 [RGBA] était d'application pour les modifications entreprises à l'époque. Au regard de ces deux règlements, fonction de la date communément admise pour la réalisation des baies et celle de la terrasse, le projet y est conforme :

1) Percements de la façade pignon au 4ème étage construit en 1983 :
   - Le RGBA datant de 1975 était d'application. Les percements ne présentent pas de contradiction avec cette réglementation ;

Pour autant que de besoin à la lecture du nouveau Code Civil

- Selon plusieurs auteurs, la notion de «fenêtre» (qui serait destinée à laisser passer l'air et la lumière y compris la vue), plus aucune règle de distance ne leurs seraient applicables.
  A tout le moins, si la distance de 1.9 mètres n'est pas respectée, le paragraphe 2 de l'article 3.132 prévoit des exceptions :
  - Il existe un accord sur ce point entre voisins, ce qui est le cas (voir annexe 2 ci jointe)
  Pour ce qui est de la fenêtre agrandie sur l'aéra, celle-ci est implantée à plus de 2m de la limite mitoyenne et donc respecte le code civil.

2) Modification de la baie de fenêtre au 5ème étage réalisée avant février 1997 :
   - Le RGBA datant de 1975 était d'application. La modification d'une baie de fenêtre en façade arrière par suppression de l'allège ne présente pas de contradiction avec cette réglementation ;

3) Démolition d'un volume construit en toiture et aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 5ème étage réalisés avant février 1997 :
   L'aménagement de la terrasse avec son garde-corps au-dessus de l'annexe des arrière-cuisines en façade arrière, a été réalisé avant 1997 sans demande de permis d'urbanisme préalable.

La vue vers la baie de fenêtre de l'immeuble : Les fenêtres à droite (vue depuis l'arrière) à moins de 1.90m sont propriétés du demandeur et il en est de même pour les baies de fenêtre de l'étage inférieur au +4. Les règles de vue sont donc respectées (sans vue oblique).

1. Disposition applicable du Code Civil

Partant du principe que la terrasse en cause est installée depuis 1987 au moins, on se réfèrera utilement à l'article 3.132 du Code civil :

« *§ 1er Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles.*
Un propriétaire ne peut placer de fenêtres, d'ouvertures de mur, de balcons, de terrasses ou d'ouvrages semblables dans ou sur un mur mitoyen.

§ 2 Le voisin peut exiger l'enlèvement des ouvrages qui ont été érigés en violation de cette distance, sauf si :
1° il existe un accord sur ce point entre les voisins ;
2° au moment de la réalisation des travaux, sa parcelle appartenait au domaine public ou était un bien indivis accessoire à la construction dont l'ouvrage concerné fait partie ;
3° les ouvrages ne peuvent engendrer le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage, par exemple parce que la vue ne porte pas plus loin que dix-neuf décimètres à partir de ces ouvrages ;
4° la fenêtre, l'ouverture de mur, la terrasse, le balcon ou les ouvrages semblables se trouvent depuis au moins trente ans à l'endroit concerné » (je souligne).

Le législateur a commenté cet article comme il suit :

« *Le fait que les ouvertures ne créent aucun préjudice (pas le moindre risque afin de préserver le caractère exceptionnel du maintien de cet ouvrage illégal) pour le respect de la vie privée et le bon voisinage est pris en compte, notamment dans les cas réservés parce qu'il n'y a aucune vue qui s'étende au-delà de 19 décimètres à compter de l'ouverture (par exemple car elle donne sur un mur aveugle ou un toit, ...). On refuse aussi de pouvoir exiger la suppression de l'ouverture si elle existe depuis 30 ans, sans s'embarrasser d'ailleurs de précision quant au type de prescription* » (Doc. Parl., Chambre des représentants, ses. extr. 2019, Proposition de loi portant insertion du livre 3 dans le nouveau Code civil, doc. n°55 0173/001, p. 247, (je souligne).

Tel apparaît être le cas en l'espèce :

- *D'une part*, la terrasse en cause n'engendre aucun risque pour la vie privée ou les relations de bon voisinage car elle donne sur les toitures voisines ;
- *D'autre part*, la terrasse en cause se trouve depuis plus de trente ans à l'endroit concerné.

Partant, la terrasse pourrait être reconnue en l'état puisque conforme au Code civil.

2. Dispositions applicables

Comme telle, la régularisation de la terrasse devrait être soumise aux dispositions en vigueur en 1987, à savoir le RGBA de 1975 et le règlement communal sur les bâtisses de 1973.

Il y a lieu à cet égard de relever que la terrasse en cause est conforme à ces dispositions, aucune dérogations en termes de hauteur ou de profondeur (le RGBA ne se référant qu'aux « *façades* » ou « *toitures* ») ne pouvant être trouvée.

Il ressort par ailleurs des points 1. et 2. que la régularisation de la terrasse devrait être octroyée au bénéfice de l'article 330, § 3, du CoBAT puisque conforme à la réglementation en vigueur à l'époque de son installation[1].

3. Le RRU à titre subsidiaire

Au regard de ce qui précède, l'application du RRU ne devrait être envisagée qu'à titre subsidiaire, notamment si l'installation d'un (nouveau) garde-corps est envisagée (il s'agirait donc d'une nouvelle intervention, soumise à un permis au regard de la réglementation actuelle).

La construction du garde-corps au niveau de la terrasse tel que projeté ne déroge pas à la lecture combinée des articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que sa hauteur et profondeur ne dépasse pas le profil mitoyen existant.
Le garde de corps de la terrasse est déplacé pour ne pas dépasser le profil du mur pignon existant et autorisé.
La terrasse sera donc réduite à une surface de 4.4m² et le garde-corps sera remplacé et placé sans approfondissement ou rehausse du mitoyen. Cette adaptation permettra de disposer d'une terrasse d'une profondeur de 1,87m sur la largeur de l'annexe;

[1] À ceci près que ce n'est que par l'écoulement du temps – son installation depuis plus de 30 ans – que la terrasse peut, aujourd'hui, être considérée comme valablement installée au regard des dispositions du Code civil. La terrasse n'était ainsi, comme telle, pas entièrement conforme au jour de son installation.

En ce qui concerne l'adéquation du projet avec le Règlement Régional d'Urbanisme :

- Les différents locaux respectent les prescriptions du **Titre II du RRU** à savoir :
  - Article 3 : les différents locaux habitables répondent aux normes minimales de superficie.
  - Article 8 : le WC présente une profondeur de 1,33m et dispose de deux portes avec la pièce de vie.

- Plusieurs locaux déroge à l'article 10 du titre II du RRU :
  La situation existante et projeté de cette appartement situé aux derniers niveaux déroge à l'article 10 du titre II du RRU en ce que
  - le séjour dispose d'un éclairement naturel de 5,95m² au lieu de 10,76m² requis. Cette dérogation pourrait-être accordée au motif de l'importance de maintenir les baies existantes en façade à rue. La belle hauteur sous plafond de 3.00m favorise la pénétration de la lumière ainsi que la présence de la fenêtre dans le dégagement qui profite également au séjour.
  - La chambre 1 (arrière) dispose d'un éclairement naturel de 1.76m² au lieu de 3.52m² requis. Cette chambre existante a été autorisée par le permis de 1927, elle ne devrait pas être soumise aux exigences du RRU ;
  - La chambre 2 (avant) dispose d'un éclairement naturel de 1.86m² au lieu de 4.40m² requis. Cette chambre existante a été autorisée par le permis de 1927 elle ne devrait pas être soumise aux exigences du RRU et il est important de ne pas modifier la composition de la façade à rue.
  - La chambre 3 (au dernier étage) dispose d'un éclairement naturel de 2.08m² au lieu des 4.17m² requis. Cette dérogation pourrait être accordée compte tenu de du dessin de la façade arrière équilibrée et visible depuis le square du Val. La modification de la fenêtre en porte fenêtre améliore la situation existante autorisée pour ces petites chambres de service sans être visible depuis le square car en retrait de la façade de l'annexe.

  - L'appartement dispose de deux espaces de rangement en cave et un refuge à l'étage +6 (dernier niveau)

Conclusion:
Le projet tel que présenté en dehors de dérogations à l'article 10 du titre II au niveau de l'éclairement naturel, respecte les prescriptions urbanistiques en vigueur tant au moment de leur mise en œuvre qu'au regard à titre subsidiaire du RRU.
Les locaux sont spacieux, lumineux car très en hauteur par son orientation est ouest et sans vis-à-vis. Les interventions réalisées au cours du temps, il y a plus de trente ans n'ont pas altéré l'architecture remarquable de cet immeuble conçu par l'architecte Adrien BLOMME.

Fait à Bruxelles pour être joint à la demande de permis d'urbanisme.

[redacted]

Square du Val de la Cambre, 25 à 1050 Bruxelles
Annexe 1: Accord du Conseil de Copropriété

90F
2 U 905487
90F
2 U 905487

Bruxelles, le 6 décembre 1982

Les propriétaires soussignés, réunis en Conseil de gérance, confirment n'opposer aucune objection au percement de (2) baies au quatrième étage, dans le mur pignon du côté droit de l'immeuble vu de l'avenue de l'Hippodrome.

Cette permission n'est toutefois accordée que pour autant que les travaux ne commencent qu'après passation de l'acte définitif et que le futur propriétaire nous remette un document confirmant qu'elle prend seule la responsabilité :

- qu'elle assume la totalité des frais sans aucune charge pour la communauté,
- qu'elle assume la totale responsabilité des travaux et de tous dommages ou conséquences actuels et futurs qui pourraient être causés à l'immeuble à la suite des travaux.

Ou bien que ces éléments soient précisés dans l'acte de vente.

[redacted]

[redacted]

Enregistré 1 rôle 0 renvoi
à Bruxelles 6ème bureau le 25 -10- 1988
Vol. 216 fol. 27 case 18
Reçu Deux cent vingt cinq francs
Le Receveur a/i

J.-M. LERUSSE

Square du Val de la Cambre, 25 à 1050 Bruxelles
Annexe 2: Accord de Monsieur [redacted] propriétaire du 167 de l'avenue de l'Hippodrome

Bruxelles 18.2.1983

Monsieur et Madame [redacted]
Avenue de l'Hippodrome, 167
1050 Bruxelles

90F 2U 905488
90F 2U 905488

Monsieur,

Par la présente je vous confirme mon accord quand au perçage d'une fenêtre dans votre mur donnant côté ville c.a.d. du côté de notre toiture.

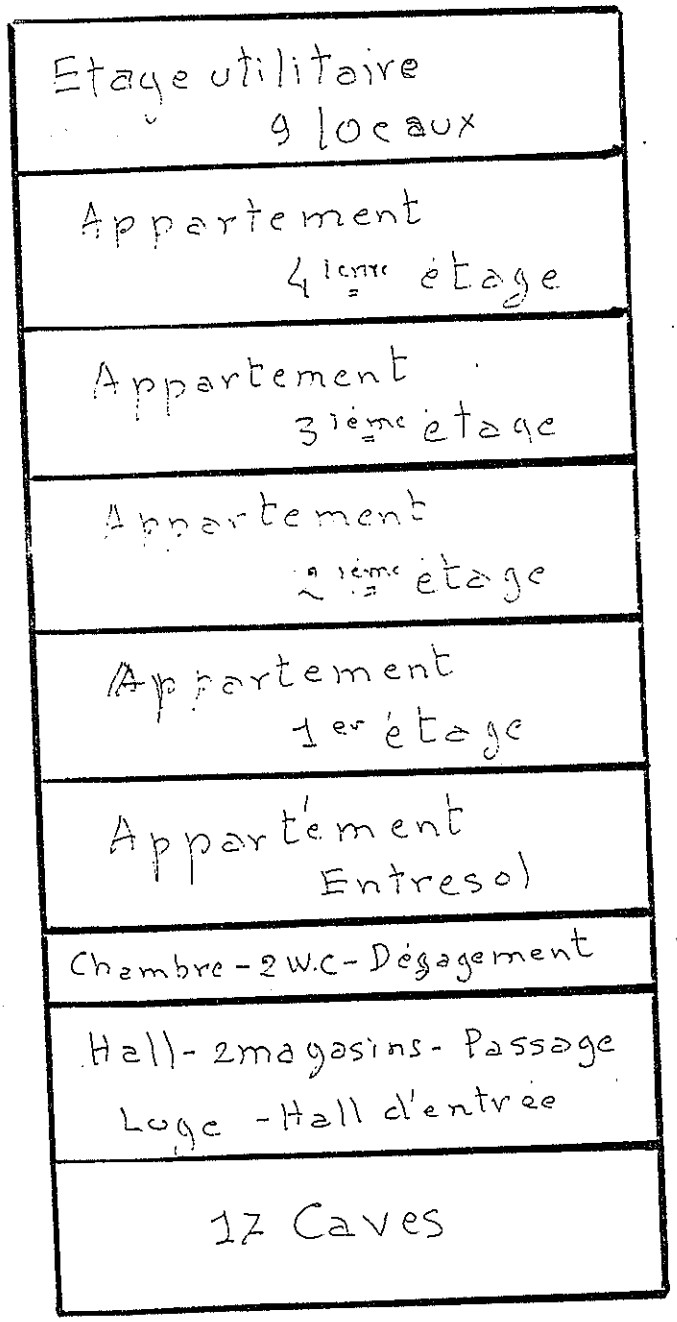
[redacted]

Enregistré 1 rôle 0 renvoi
à Bruxelles 6ème bureau le 25-10-1988
Vol 916 fol. 97 case 17
Reçu Deux cent vingt cinq francs
Le Receveur a/i

A.-M. LEPUSSE

Croquis N:1

Dispositions générales de l'immeuble



DESCRIPTION DU BIEN VENDU.-
COMMUNE D'IXELLES.-

Dans un immeuble à appartements multiples situé Square du Val de la Cambre, 25, anciennement avenue de l'Hippodrome, 169, où d'après titre il développe une façade de quatorze mètres septante centimètres et contient en superficie deux ares cinquante centiares soixante-quatre dixmilliares, cadastré section B numéro 129/R/3 pour deux ares :

1. L'appartement situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

1°) au niveau du quatrième étage : hall, living, bureau avec bibliothèque, deux chambres à coucher, cuisine équipée avec four électrique, lave-vaisselle, cuisinière à gaz encastrés, vestiaire, deux salles de bains, dégagement, water-closet, chaufferie.

2°) au niveau des mansardes : la mansarde numéro 4.

3°) au niveau des sous-sols : les caves numéros 12 et 14.

b) en copropriété et indivision forcée : les cinq/vingt-neuvièmes indivis des parties communes.

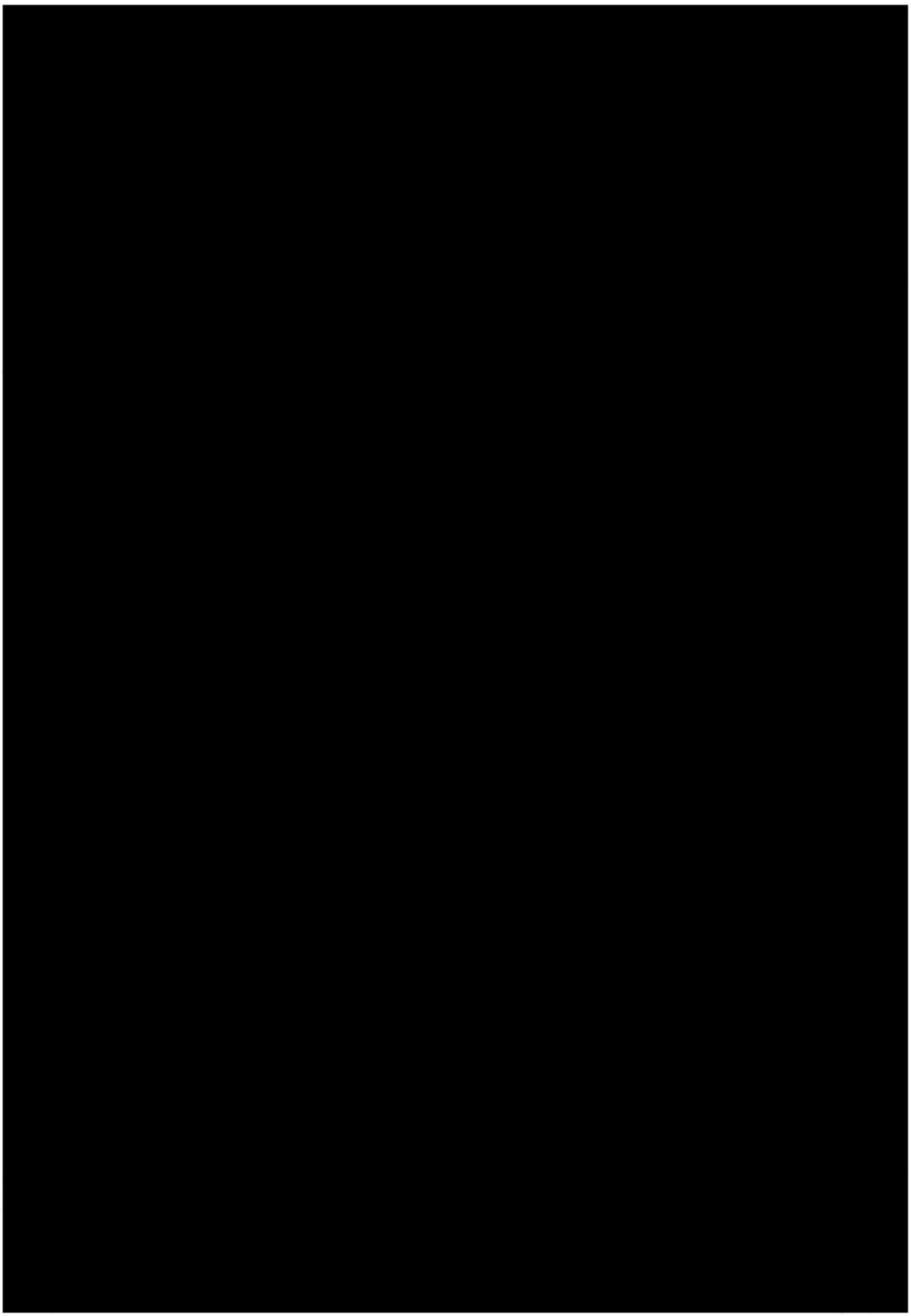
2. Le refuge numéro 5, étant ici fait observer que d'après titre ce refuge n'intervient pour aucune quotité dans les parties communes.

(Revenu cadastral : cinquante-huit mille huit cents francs).

Le bien vendu est bien connu de la partie acquéreur qui n'en demande pas de plus amples descriptions.

ORIGINE DE PROPRIETE.-

[redacted]



IN 28.10.2024

Acte achat mansarde
31.8.2005 12117

19494

VENTE.- Dr 7269/VV

L'an deux mille cinq.
Le trente et un août
Devant Nous, Maître **Lucas BOELS**, Notaire résidant à Saint-Gilles-lez-Bruxelles,
ONT COMPARU :

[redacted]

Extrait acte d'achat

[redacted]

VENTE

Les vendeurs déclarent avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques aux acquéreurs, qui déclarent accepter, les biens suivants :

DESCRIPTION DES BIENS

COMMUNE D'IXELLES

Dans un immeuble à éléments privatifs multiples sis Square du Val de la Cambre, 25 (anciennement avenue de l'Hippodrome, 169), sur et avec terrain y présentant, d'après titre, un développement de façade de quatorze mètres septante centimètres, contenant en superficie, également d'après titre, deux ares cinquante centiares soixante-quatre dixmilliares, cadastré, également d'après titre, section B numéro 129/r/3 pour deux ares :

La mansarde numéro 7 et le refuge numéro 2, actuellement réunis pour ne former qu'une seule pièce, étant les mansardes numéros **2** et **7**, sans quotité dans les parties communes, ainsi que les droits éventuels en pleine propriété ou en jouissance exclusive de la plateforme attenante à la mansarde 7, convertie en terrasse par le précédent propriétaire, Monsieur Klopfert Louis, il y a plus de vingt ans à compter des présentes, et tels que ces biens figurent sur le croquis ci-annexé.

Tels que ces éléments privatifs et parties communes dont le terrain se trouvent décrits dans le statut immobilier dressé par le notaire Gérard, à Anderlecht, le vingt-six octobre mil neuf cent vingt, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, modifié suivant acte reçu par le même notaire, le sept mars mil neuf cent trente, également transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles.

Lesdites mansardes numérotées "CH2-M7", cadastrées, actuellement, sous avenue de l'Hippodrome, 169, section B numéro 129/r/3, et ci-après dénommées "le bien".

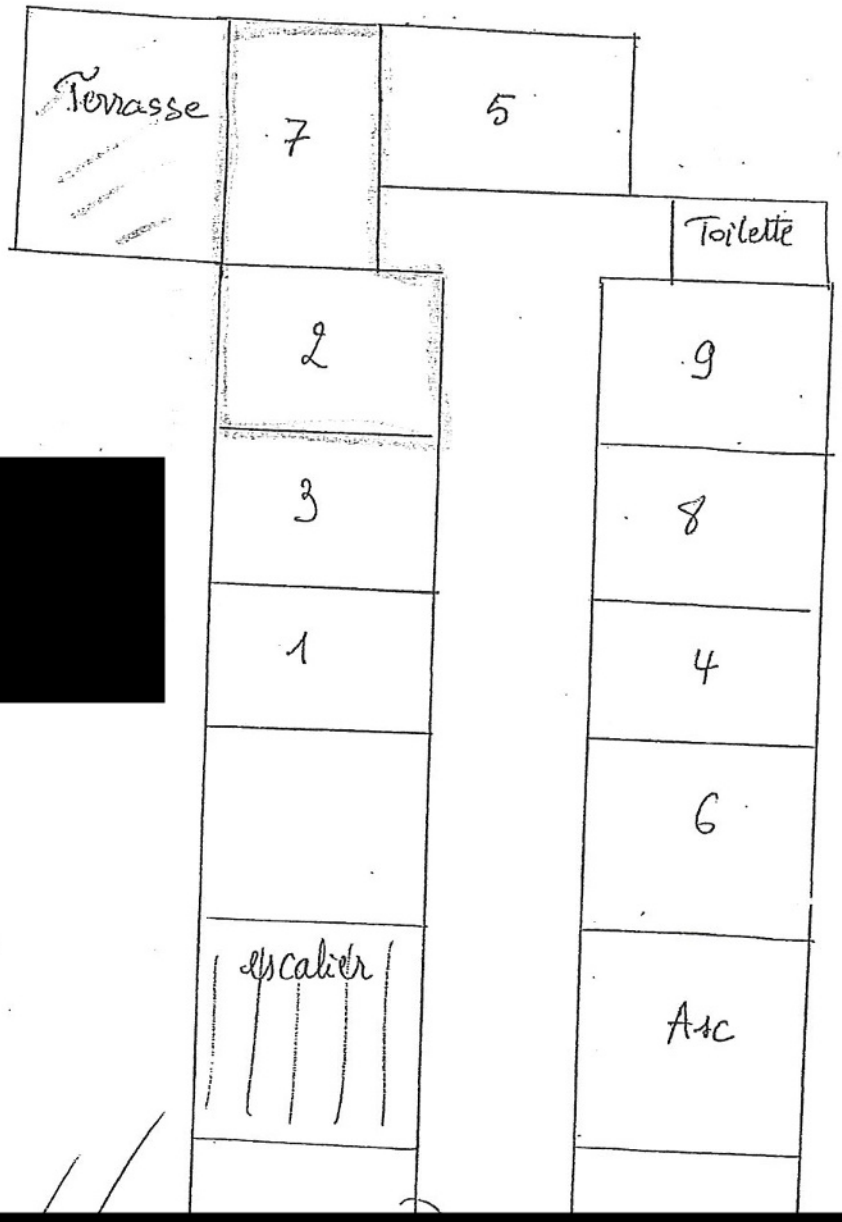
ORIGINE DE PROPRIETE

[redacted]

1949/4

[redacted]

1



[redacted]

[redacted]