

MD.HH.EYENBOS.BAS.  
30 octobre 1989.  
d. 3818.

-----  
DATE 29.11.89 ACTE DE BASE

REP. NR 3092  
-----

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-NEUF.  
LE VINGT-NEUF NOVEMBRE.

Devant Nous, Jacques POSSOZ, Notaire résidant à Bruxelles à l'intervention de notre Confrère Maître René GIGOT, Notaire résidant à Walcourt.

COMPARAISSENT :

1. Madame Annette (Annette-Adéla-Jeanne) EYLENBOSCH, sans profession, née à Yves-Gomezée le vingt-trois septembre mil neuf cent quarante-deux, épouse de Monsieur Jean-Marie (Jean-Marie-Georges-Joseph) MAGOTTEAUX, employé de banque, né à Charleroi le dix novembre mil neuf cent quarante-deux, demeurant à 6432 - Walcourt, Domaine du Pumont, 7.

- mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de contrat reçu par le Notaire GIGOT prénommé le premier juillet mil neuf cent soixante-six.

- lequel régime n'a fait l'objet d'aucune déclaration de maintien, ni de modifications conventionnelles, ainsi déclaré.

2. Monsieur Jean-Pol (Jean-Pol-Léa-Gustave) EYLENBOSCH, marbrier, né à Yves-Gomezée le dix-neuf mars mil neuf cent quarante-cinq, époux de Madame Christine (Christine-Léontine-Ghislaine ) CHARLOTEAUX, avec laquelle il demeure à 6431- Walcourt, rue des Buisseries, 14.

- marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de contrat reçu par le Notaire GIGOT prénommé le dix juillet mil neuf cent soixante-neuf.

- lequel régime n'a fait l'objet d'aucune déclaration de maintien ni de modifications conventionnelles, ainsi déclaré.

ci-après dénommés " COMPARANT ".

Lequel comparant, préalablement au statut immobilier faisant l'objet des présentes, nous exposé ce qui suit :

CHAPITRE I - EXPOSE PREALABLE.

I. Le comparant est propriétaire de l'immeuble ci-après décrit :

Premie flle

**DESCRIPTION DU BIEN.**

**COMMUNE DE SCHAERBEEK (antérieurement idem).**

L'immeuble à appartements multiples sur et avec terrain sis à front de l'avenue du Diamant 163, où suivant titre le terrain présente une façade de sept mètres douze centimètres, y compris la moitié de l'assiette du mur pignon vers le numéro 161 de ladite avenue et contient en superficie deux ares vingt et un centiares cinquante dixmilliares.

- cadastré ou l'ayant été section C numéro 149/N/10 pour deux ares vingt-deux centiares.

**II.ORIGINE DE PROPRIETE.**

L'immeuble susvisé a été érigé aux frais de Mademoiselle Céline EYLENBOSCH à Forest, sur le terrain acquis par elle aux termes de l'acte reçu par les Notaires Paul ECTORS et Pierre LEBON, tous deux ayant résidé à Bruxelles, le douze mars mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-deux mars suivant volume 4772 numéro 6.

Mademoiselle Céline EYLENBOSCH précitée est décédée à Forest le dix novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit sans laisser d'héritiers réservataires.

Aux termes de ses testament et codicille olographes datés respectivement de Forest les deux avril mil neuf cent quatre-vingt-quatre et douze mars mil neuf cent quatre-vingt-cinq, déposés au rang des minutes du Notaire POSSOZ soussigné, par acte de son ministère du seize décembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, la défunte a institué Monsieur Robert (Robert-Frans-Constant) SPEELMAN, pensionné, époux de Madame Maria (Maria-Augusta) DE LEENHEER, à Beers, légataire universel de sa succession à charge de legs particuliers, notamment du bien prédicté au profit du comparant aux présentes.

Le légataire universel prénommé a été envoyé en possession de ladite succession par ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles le seize janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Aux termes de l'acte reçu le vingt-huit août mil neuf cent quatre-vingt-huit par le Notaire POSSOZ soussigné à l'intervention du Notaire René GIGOT prénommé, Monsieur Robert SPEELMAN précité a effectué la délivrance des legs particuliers, dont celui du bien prédicté au profit du comparant.

Ledit acte est actuellement soumis à la formalité de la transcription.

Les futurs titulaires de droits quelconques dans le

bien précédent devront se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle ils ne pourront exiger d'autre titre qu'une copie libre des présentes.

### III. CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES - MITOYENNETES.

A. L'acte pré rappelé des Notaires Paul ECTORS et Pierre LEBON, tous deux prénommés, stipule ce qui suit :

" 9° A titre de servitude grevant les lots 327, 328, 328 bis, 452, avenue du Diamant, pour l'usage et l'utilité des lots voisins, restant appartenir à la venderesse et situés avenue de l'Opale, rue Lacomblé et avenue du Diamant, les acquéreurs s'interdisent pour eux et pour leurs ayants-droit, le droit d'établir sur les terrains précités ou dans les bâtiments qui y seront construits aucun commerce, industrie, commerce-industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin de débit de houille ou de chaux, aucun débit de boisson et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'Arrêté Royal du dix août mil neuf cent trente-trois et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

" En outre il est stipulé ce qui suit :

" Lot quatre (terrain constituant l'assiette de l'immeuble susvisé) : Une partie du fond est close par la poursuite de la clôture en piquets et plaques de béton. Cette partie se limite de la même façon que pour les lots trois, deux et un.

" Quant au mur du fond, constitué en un mur de béton, celui-ci est construit complètement sur sol voisin.

" Les murs pignons et de clôture vers le numéro 161 ne sont pas mitoyens ; l'acquéreur aura à acquérir cette mitoyenneté le jour de la prise de possession et ce, suivant le droit et les usages en la matière".

B. Le comparant déclare qu'à sa connaissance, les mitoyennetés avec les propriétés voisines ont été dûment réglées en leur temps.

Les murs et clôtures séparatifs d'avec ces propriétés sont, dès lors, présumés mitoyens.

C. Interrogée par le Notaire soussigné quant à la situation urbanistique du bien précédent, la commune de Schaerbeek a répondu que le bien est situé en "zone d'habitation".

D. Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien précédent n'est grevé d'aucune autre servitude que celles ci-dessus reproduites et que lui-même n'en a concédé aucune.

*Deedream Rôle*

Mais à tous ces égards, les futurs titulaires de droits quelconques dans le bien prédicté seront subrogés dans tous les droits et obligations du comparant et devront agir à leurs frais, risques et périls et sans intervention du comparant, ni recours contre lui.

## CHAPITRE II - ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, le comparant déclare, en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir placer l'immeuble prédicté sous le régime de la copropriété horizontale conformément à l'article 577/bis du Code Civil.

Il requiert dès lors le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base de l'immeuble dont s'agit.

### SECTION I- DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Le comparant déclare opérer la division de l'immeuble par appartements et caves.

Cette déclaration de volonté, actée aux présentes, crée dès ce moment les dits appartements et caves qui sont dès lors susceptibles de faire l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chaque appartement comporte :

- a) une partie en propriété privative et exclusive.
- b) un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble et dans le terrain prédicté.

Il est fait observer que les caves ne comportent pas de quotité dans les parties communes.

Dès lors, les dites parties communes et le dit terrain se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

La division de l'immeuble en appartements et caves donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Ces parties communes sont divisées en mille/millièmes et attribuées comme indiqué ci-après :

1. Appartement "REZ" au rez-de-chaussée :

- cent soixante/millièmes (160/1.000)

des parties communes :

160

2. Appartement dénommé "1" (UN) au premier étage :

- cent soixante-huit/millièmes (168/1.000)

des parties communes :

168

3. Appartement dénommé "2" (DEUX) au deuxième

<p>étage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cent soixante-huit/millièmes (168/1.000)</li> </ul> <p>des parties communes :</p>	168
<p>étage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cent soixante-huit/millièmes (168/1.000)</li> </ul> <p>des parties communes :</p>	168
<p>étage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cent soixante-huit/millièmes (168/1.000)</li> </ul> <p>des parties communes :</p>	168
<p>étage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cent soixante-huit/millièmes (168/1.000)</li> </ul> <p>des parties communes :</p>	168
<p>-----</p> <p>- ENSEMBLE MILLE/MILLIEMES :</p>	1.000

Les appartements, caves et locaux à usage commun sont décrits aux croquis annexés au présent acte, ainsi que ci-après :

#### SECTION II - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

(Nota Bene : la description est faite en se plaçant face à l'immeuble à l'avenue du Diamant ).

##### CROQUIS.

Le comparant nous remet pour être annexés au présent acte :

##### **1. CROQUIS DU SOUS-SOL.**

-----

##### A. PARTIES PRIVATIVES.

- les six caves avec leur porte numérotées de 0 (ZERO) à 5 (CINQ).

##### B. PARTIES COMMUNES.

- Escalier avec sa cage.

- Ascenseur avec sa cage.

- Dégagement vers et avec :

- la cave à mazout avec citerne.

- la cave avec la chaudière du chauffage central.

- deux boilers d'eau chaude.

- la cave pour les poubelles.

*Brigitte Rôle*

6 my /mme.

- six compteurs à gaz et à électricité.
- un compteur d'électricité pour les parties communes et le chauffage.
- un compteur à eau outre cinq compteurs de passage.
- gaines et diverses canalisations et tuyauteries.

## 2. CROQUIS DU REZ-DE-CHAUSSEE.

### A. PARTIES PRIVATIVES:

L'appartement "REZ", comprenant :

- hall d'entrée avec sa porte, dégagement avec placard, living-salle à manger en façade avant.
- water-closet, salle de bains.
- en façade arrière : une chambre à coucher, cuisine avec accès à la cour et au jardin, placard à ladite cour.

NOTA BENE : A cet appartement est rattachée la jouissance exclusive, gratuite et perpétuelle de la cour et du jardin.

### B. PARTIES COMMUNES :

- le terrain formant l'assiette du bâtiment avec le jardin arrière.
- hall d'entrée avec sa porte d'entrée avenue du Diamant.
- l'intallation du parlophone et de l'ouvre-porte.
- boîtes aux lettres.
- escalier avec sa cage.
- cage d'ascenseur avec sa porte.
- gaines et diverses canalisations.

## 3. CROQUIS DES PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME, QUATRIEME ET CINQUIEME ETAGES.

### A. PARTIES PRIVATIVES.

Un appartement par étage dénommé respectivement "1" (UN), "2" (DEUX), "3" (TROIS), "4" (QUATRE), "5" (CINQ), pour chacun des appartements situés aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages.

Chacun desdits appartements comprend :

- hall d'entrée avec sa porte, dégagement avec placard;
- en façade avant : cuisine avec terrasse et vide-poubelle, living-salle à manger.
- water-closet, salle de bains;
- en façade arrière : deux chambres dont l'une avec

placard et l'autre avec terrasse et balcon, placard à la dite terrasse.

#### B. PARTIES COMMUNES.

- Escalier avec sa cage.
- Cage d'ascenseur avec sa porte.
- Gaines et diverses canalisations.
- Trappe donnant accès à la toiture dans le plafond du palier au cinquième étage.

#### 4. EN SUPERSTRUCTURE.

- Toit plat avec corniches, gouttières et descentes d'eau pluviale.
- Gaines et diverses canalisations, cheminées et aéras.
- Cabine technique de l'ascenseur.

#### NOTA BENE.

- 1. Chaque cuisine est équipée d'un évier en grès sur armoire et une armoire murale.
- 2. Chaque salle de bains est équipée d'une baignoire, d'un évier et d'un bidet (à l'exception de l'appartement du premier étage dont le bidet n'est plus raccordé).

#### OBSERVATIONS QUANT AUX CROQUIS.

Les parties communes sont figurées aux croquis sous teinte rouge.

Les parties privatives sont indiquées sous teinte verte.

Les parties communes à usage privatif d'occupants le sont sous teinte bleue.

Les données des croquis ne sont toutefois qu'indicatives, le bâtiment étant en effet complètement achevé.

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs sont censés avoir examiné le gros-œuvre et le parachèvement de l'immeuble.

Aucune action ni recours ne pourra dès lors être exercé contre le comparant du chef de discordance entre la construction existante et celle décrite aux croquis susvisés, au présent acte et ses annexes.

#### SECTION III - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes

*Pauline Roth*

seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, le comparant a établi un règlement de copropriété qui restera ci-annexé après avoir été signé " ne varietur " par lui et Nous, Notaire.

Le règlement comporte :

1. le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et, éventuellement, la transformation et la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Ce statut est du reste opposable à tous, par la transcription à la conservation des hypothèques.

2. le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie commune.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais est obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

#### SECTION IV - CONSTITUTION DE SERVITUDES.

La construction de l'immeuble a pu amener l'existence d'un état de choses envers les divers fonds privatifs qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès le transfert d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, etcetera .....
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision ou télé-distribution, etcetera....) ;
- et, de façon générale, de toutes les communautés et

servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les plans de l'immeuble ou la situation des lieux.

#### SECTION V - SERVICE DES EAUX.

Quant au service des eaux, il est stipulé que chaque appartement est desservi soit par un compteur de passage, soit par un compteur placé par la "COMPAGNIE INTERCOMMUNALE BRUXELLOISE DES EAUX".

Quant au compteur de la susdite Compagnie, il est stipulé ce qui suit :

1. Les abonnements au service des eaux seront souscrits en commun par les copropriétaires.

2. Le gérant souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au gérant, sauf le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

4. Chaque année, au mois de décembre, le gérant fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

#### SECTION VI - DIVERS.

##### FRAIS.

Tous les frais à résulter des présentes sont à charge du comparant.

Cependant les premiers acquéreurs de locaux privatifs seront tenus, à titre de première charge commune, de verser au comparant une quote-part dans les susdits frais à convenir avec ce dernier.

Ces acquéreurs ont droit à une copie libre du présent acte de base et du règlement de copropriété.

Ils pourront cependant, mais à leurs frais, se faire délivrer une expédition ou un extrait du présent acte, du règlement précité, des annexes et croquis.

##### ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait election de domicile en sa demeure susindiquée.

##### CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces

*Georges Röhl*

officielles prescrites par la loi, que les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant sont tels qu'indiqués ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, rue du Commerce, 124.  
Et après lecture, le comparant a signé avec Nous,  
Notaire, ainsi que Maître GIGOT.

Suivent les signatures.

Enregistré cinq rôle(s) sept renvoi(s)

Au deuxième bureau de l'enregistrement de Bruxelles.

Le douze d'embre mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Volume 1517 folio 39 case 14.

Reçu deux cent vingt-cinq francs.

Le Receveur (sé) C.MARLIERE.

4

4

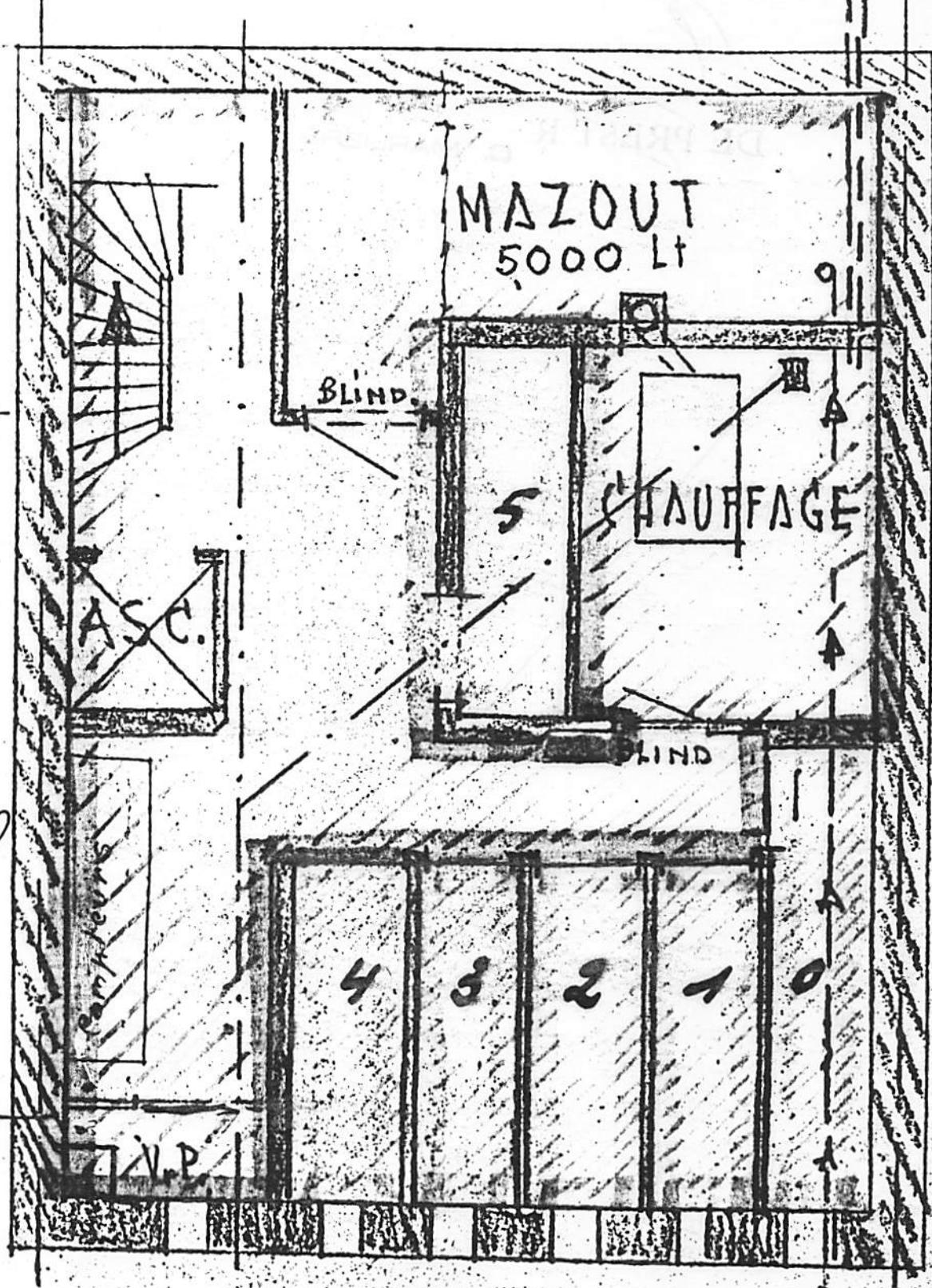
20

AV. DU DIAMANT 163  
Schaenbeck.



Signé " ne varie-tur " par les parties et Nous, Notaire pour rester annexé à un acte de notre ministère du 29 novembre 1989.

*J. M. Le Jeudan*  
J. M. Le Jeudan



Sidicem Rd

33

A

~~DE PREST R. G. MARLIERE~~

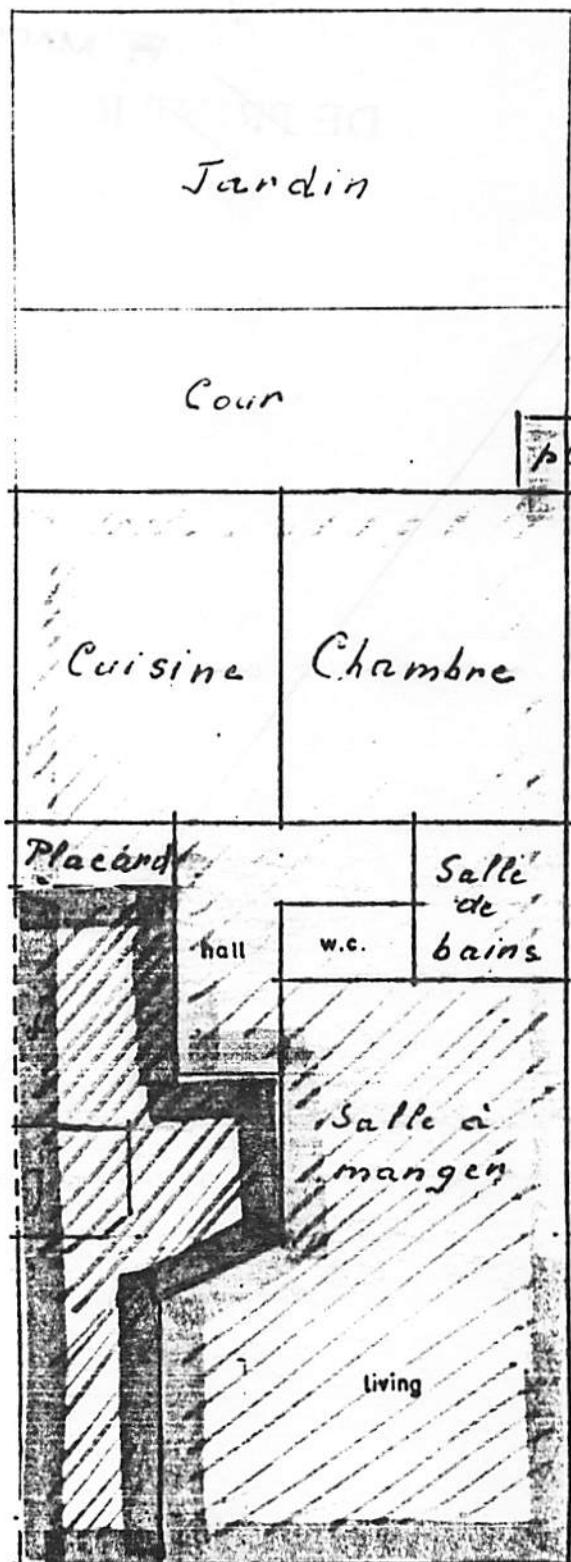
*(P)*

Foto: Clube Alemão - 1921  
Y. 913. Vol. A2 - C230 - 13  
Ls. - Antiga Churraria - 1921  
All. - Antiga da Loura - Churraria do Bruxelão  
Av. - 1010 (a) - São Paulo - 1921

IMMEUBLE à SCHAEERBEEK, AVENUE DU DIAMANT, 163.



CROQUIS DU REZ-DE-CHAUSSEE.



Signé " ne varietur " par les  
et Nous, Notaire pour rester  
annexé à un acte de notre minis-  
tère du 29 novembre 1989.

Sainteens Père

*[Large handwritten signature]*

Avenue du Diamant.

2

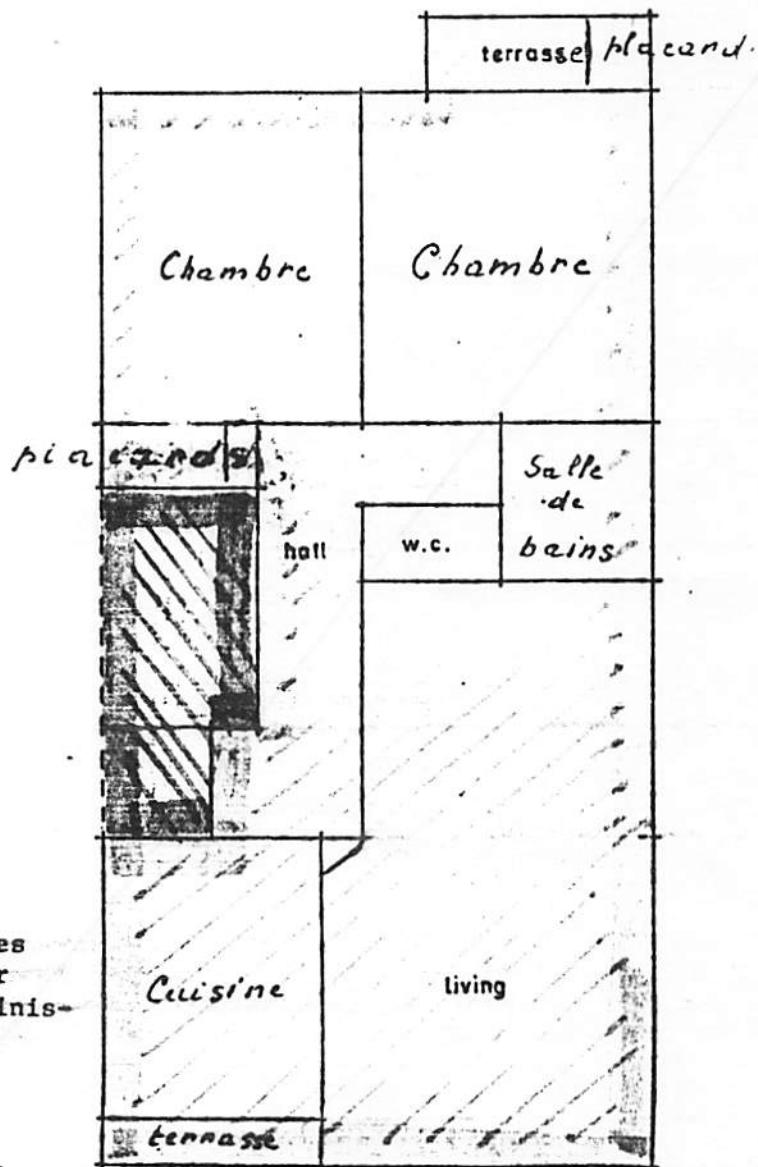
DE PREST R.

MAP PAGE

(285,-) 10. Februar 1974  
Bureau des Energies et de l'Eau  
W.A. X-33 : 6. III. 21  
La Chaux-de-Fonds 1974  
AU 2 - Bureau de l'Enregistrement à Bruxelles  
Etat-Suisse - Amt für Rolle (f) - 2222 - Bureau f

IMMEUBLE A SCHAERBEEK, avenue du Diamant, 163.

CROQUIS CONCERNANT LES 1er, 2ème, 3ème, 4ème et 5ème étages.



33

DB MARLIEB

REQUÉTÉ

DB MARLIEB

SG

REQUÉTÉ (225,1) LO RECEVRAIT AVEC PLAINTE  
AU 2<sup>e</sup> BUREAU DE L'ENERGIE, RUE GENT DE BRUXELLES  
LE 23 JUILLET 1925  
VOI 23 FOLIO 92 CLASSE 13