

641

MN/CR.

L'an mil neuf cent nonante trois  
Le vingt quatre décembre  
Devant Nous, Chantal LOCHE, notaire à Schaerbeek,

ONT COMPARU

Monsieur Mostafa LAAROUSSI , gérant de sociétés , né à Tanger (Maroc) en mil neuf cent quarante sept , de nationalité belge , demeurant à Schaerbeek , rue de la Luzerne 33 et son épouse Madame Houria BOUMAAZA , employée , née à Meknès le vingt deux août mil neuf cent cinquante six , demeurant à Schaerbeek , rue de la Luzerne 33 .  
Ici représentée par son époux Monsieur Mostafa LAAROUSSI en vertu d'une procuration reçue par le notaire Chantal LOCHE , notaire de résidence à Schaerbeek en date du vingt et un juin mil neuf cent nonante dont une expédition restera annexée aux présentes .  
Les époux LAAROUSSI- BOUMAAZA sont mariés sous le régime légal belge à défaut de contrat de mariage.

Lesquels comparants, préalablement au statut immobilier qui fait l'objet du présent acte, ont exposé ce qui suit :

Premier feuillet

I - EXPOSE PREALABLE

Les comparants, préalablement au statut immobilier objet du présent acte, Nous ont exposé ce qui suit;

Ils sont propriétaires du bien immeuble suivant ;

COMMUNE D'IXELLES:

Un immeuble de rapport sis rue du Lac numéros 19,21 et 23, étant ou ayant été cadastré section B numéro 55 a 5 pour une superficie de trois ares cinquante-six centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue, à Philippe MURET, à l'Association sans but lucratif "Croix Rouge de Belgique" et à Franz Marcus.

Origine de propriété

Monsieur LAAROUSSI et son épouse Madame BOUMAAZA sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme "Société Immobilière Les Corolles" ayant son siège à Anderlecht aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné et par le notaire Hugo Meersman à Etterbeek en date du vingt huit octobre mil neuf cent nonante trois , acte en cours de transcription .

Le bien prédécrit appartenait à la " Société Immobilière Les Corolles " pour l'avoir acquis comme suit:

Originellement le bien appartenait à Monsieur Jean Paul Henri FONTAINE, administrateur-délégué , demeurant à Dilbeek

E130415



1 expédition com + 27 copies  
FT  
14 R

pour l'avoir recueilli dans la succession de son père adoptif, Monsieur Emile Adolphe René Théodore FONTAINE (qui en était propriétaire depuis plus de trente ans), décédé en son domicile de Bruxelles le neuf juillet mil neuf cent soixante et un, laissant son fils adoptif, Monsieur Jean FONTAINE, pour seul héritier légal et réservataire, sous réserve des droits, soit un quart en pleine propriété et un quart en usufruit- revenant à son épouse survivante, Madame Erna Gertrud BERGBUSCH, en vertu de son testament olographe et codicille, tous deux en date à Bruxelles du vingt-sept septembre mil neuf cent cinquante-sept, déposés au rang des minutes du notaire Georges MOULIN à Ixelles par acte du dix-neuf juillet mil neuf cent soixante et un, en vertu d'une ordonnance rendue le même jour par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles. Madame Erna BERGBUSCH, veuve de Monsieur Emile Fontaine, a cédé tous ses droits indivis dans ces biens à son fils adoptif, Monsieur Jean Fontaine, préqualifié, par acte reçu par le même notaire Georges Moulin, le vingt-sept mars mil neuf cent soixante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq juin suivant, volume 2658 numéro 13.

Monsieur Jean Fontaine, préqualifié par acte du notaire Pierre Blanchaert à Drogenbos, acte daté du dix-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt six, a déclaré faire apport à la " Société Immobilière les Corolles" préqualifiée du bien prédécrit, acte transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, volume 7199 numéro 7.

Les acquéreurs d'appartements ou autres locaux privatifs de l'immeuble, dont le présent acte constitue le statut immobilier, devront se contenter de l'origine de propriété qui précède, sans pouvoir réclamer d'autres titres de propriété qu'une expédition de leur acte d'acquisition particulier.

### Urbanisme

En application de de l'article 174 de l'Ordonnance du vingt neuf août mil neuf cent nonante et un organique de la planification et de l'urbanisme, le notaire soussigné a demandé le vingt et un septembre mil neuf cent nonante trois à la commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du quatre octobre suivant qui restera annexée aux présentes, la commune a déclaré que le bien prédécrit est situé en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique et en ce qui concerne l'affectation du bien, la commune a déclaré :

"sous -sol : garage -parking pour 15 véhicules automobiles (commodo-incommodo)

rez-de-chaussée:

strictement résidentielle.

étages :

"

## II - ACTE DE BASE

Cet exposé fait, les comparants ont requis le notaire soussigné d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en application de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code civil et de diviser l'immeuble en vingt cinq lots, devant constituer chacun une propriété distincte et séparée avec comme accessoire, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés privatives.

A cette fin, les comparants Nous ont remis les plans de l'immeuble, dressés à cet effet par le bureau d'études Degraux, société coopérative de géomètres-experts immobiliers, avenue Wellington 16 à Uccle, lesquels plans dûment paraphés par les comparants et par le Notaire soussigné demeureront ci-annexés, comprenant:

Deuxième feuillet

- plan des sous-sols (plan numéro 1 )
- plan du rez-de-chaussée (plan numéro 2 )
- plan étage type (plan numéro 3 )
- plan du cinquième étage(plan numéro 4 )

Ensuite, les comparants Nous ont requis de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base ou statut immobilier de l'immeuble prédécrit:

### - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Il résulte des plans ci-annexés que l'immeuble susdécrit comprend :

#### 1. PARTIES COMMUNES :

##### 1.1 Sous-sols : voir plan 1

L'entièreté du niveau sous-sol à l'exception des emplacements numérotés de 1 à 10 sur lesquels est concédé un droit d'usage privatif destiné au parking des véhicules.

##### 1.2 Rez-de-chaussée : voir plan 2

Le hall d'entrée, la cage d'escalier vers étages, l'ascenseur, le vide-poubelles, la gaine technique, le local poubelle, le dégagement des caves, la cage d'escalier vers garages, la rampe d'accès au sous-sol, le porche d'entrée et le jardinet.

##### 1.3 Premier étage : voir plan 3

La cage d'escalier, le palier d'étage, l'ascenseur, le vide-poubelles, la gaine technique.

E130416



1.4 Deuxième étage : voir plan 3

La cage d'escalier, le palier d'étage, l'ascenseur, le vide-poubelles, la gaine technique.

1.5 Troisième étage : voir plan 3

La cage d'escalier, le palier d'étage, l'ascenseur, le vide-poubelles, la gaine technique.

1.6 Quatrième étage : voir plan 3

La cage d'escalier, le palier d'étage, l'ascenseur, le vide-poubelles, la gaine technique.

1.7 Cinquième étage : voir plan 4

La cage d'escalier, le palier d'étage, le local technique de l'ascenseur, la gaine technique, le vide-poubelles.

## 2. PARTIES PRIVATIVES

2.1 Lot 1 : étant un appartement de type A au rez-de-chaussée à gauche (voir plan numéro 2 ) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour, le hall, le W.C., la cuisine, la salle de bains, le hall de nuit, la chambre enfant, la chambre parents, la terrasse-balcon avant et la terrasse-balcon arrière avec accès au jardin.

la cave numéro 10  
l'usage exclusif du jardin.

b) en copropriété et indivision forcée :

huit cent dix-sept/dixmillièmes (817/10.000.) des parties communes, dont le terrain.

2.2 Lot 2 : étant un appartement de type A au premier étage à gauche (voir plan numéro 3 ) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour, le hall, le W.C., la cuisine, la salle de bains, le hall de nuit, la chambre enfant, la chambre parents, la terrasse-balcon avant et la terrasse-balcon arrière.

Au rez-de-chaussée : la cave numéro 1

b) en copropriété et indivision forcée :

huit cent quinze/dixmillièmes (815/10.000.) des parties

communes, dont le terrain.

2.3 Lot 3 : étant un flat de type B au premier étage au centre (voir plan numéro 3 ) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour avec coin cuisine, la salle de douches, le hall d'entrée et la terrasse-balcon avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent vingt/dixmillièmes (320/10.000.) des parties communes, dont le terrain.

2.4 Lot 4 : étant un appartement de type C au premier étage à droite (voir plan numéro 3 ) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour, le hall, le W.C., la cuisine, la salle de bains, le hall de nuit, la chambre enfant, la chambre parents, la terrasse-balcon avant et la terrasse-balcon arrière.

Au rez-de-chaussée : la cave numéro 2

b) en copropriété et indivision forcée :

huit cent quinze/dixmillièmes (815/10.000.) des parties communes, dont le terrain.

2.5. Lot 5 : étant un appartement de type A au deuxième étage à gauche (voir plan numéro 3 ) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour, le hall, le W.C., la cuisine, la salle de bains, le hall de nuit, la chambre enfant, la chambre parents, la terrasse-balcon avant et la terrasse-balcon arrière.

Au rez-de-chaussée : la cave numéro 3

b) en copropriété indivision forcée :

huit cent quinze/ dixmillièmes (815/10.000.) des parties communes, dont le terrain.

2.6 Lot 6 : étant un flat de type B au deuxième étage au centre (voir plan numéro 3 ) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour avec coin cuisine, la salle de douches, le hall

Troisième feuillet

E130417



d'entrée et la terrasse-balcon avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent vingt/dixmillièmes (320./10.000.) des parties communes, dont le terrain.

2.7 Lot 7 : étant un appartement de type C au deuxième étage à droite (voir plan numéro 3 ) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour, le hall, le W.C., la cuisine, la salle de bains, le hall de nuit, la chambre enfant, la chambre parents, la terrasse-balcon avant et la terrasse-balcon arrière.

Au rez-de-chaussée : la cave numéro 4.

b) en copropriété et indivision forcée :

huit cent quinze/dixmillièmes (815/10.000.) des parties communes, dont le terrain.

2.8 Lot 8 : étant un appartement de type A au troisième étage à gauche (voir plan numéro 3 ) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour, le hall, le W.C., la cuisine, la salle de bains, le hall de nuit, la chambre enfant, la chambre parents, la terrasse-balcon avant et la terrasse-balcon arrière.

Au rez-de-chaussée : la cave numéro 5.

b) en copropriété et indivision forcée :

huit cent vingt neuf/dixmillièmes (829/10.000.) des parties communes, dont le terrain.

2.9 Lot 9 : étant un flat de type B au troisième étage au centre (voir plan numéro 3 ) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour avec coin cuisine, la salle de douches, le hall d'entrée et la terrasse-balcon avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent vingt cinq/dixmillièmes (325/10.000.) des parties communes, dont le terrain.

2.10 Lot 10 : étant un appartement de type C au

troisième étage à droite (voir plan numéro 3 ) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour, le hall, le W.C., la cuisine, la salle de bains, le hall de nuit, la chambre enfant, la chambre parents, la terrasse-balcon avant et la terrasse-balcon arrière.

Au rez-de-chaussée : la cave numéro 6

b) en copropriété et indivision forcée :

huit cent vingt neuf/dixmillièmes (829/10.000.) des parties communes, dont le terrain.

2.11 Lot 11 : étant un appartement de type A au quatrième étage à gauche (voir plan numéro 3 ) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour, le hall, le W.C., la cuisine, la salle de bains, le hall de nuit, la chambre enfant, la chambre parents, la terrasse-balcon avant et la terrasse-balcon arrière.

Au rez-de-chaussée : la cave numéro 9

b) en copropriété et indivision forcée :

huit cent vingt neuf/dixmillièmes (829/10.000.) des parties communes, dont le terrain.

2.12 Le lot 12 : étant un flat de type B au quatrième étage au centre (voir plan numéro 3) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour avec coin cuisine, la salle de douches, le hall d'entrée et la terrasse-balcon avant.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent vingt cinq/dixmillièmes (325/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.13 Le lot 13 : étant un appartement de type C au quatrième étage à droite (voir plan numéro 3) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour, le hall, le W.C., la cuisine, la salle de bains, le hall de nuit, la chambre enfant, la chambre parents, la terrasse-balcon avant et la terrasse-balcon arrière.

Quatrième feuillet

E130418



Au rez-de-chaussée : la cave numéro 8

b) en copropriété et indivision forcée :

huit cent vingt neuf/dixmillièmes (829/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.14 Le lot 14 : étant un appartement situé au cinquième étage à gauche (voir plan numéro 4) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour, la salle à manger, le W.C., la chambre, la salle de douches, la cuisine et la terrasse avant.

Au rez-de-chaussée : la cave numéro 7

b) en copropriété et indivision forcée :

six cent trente trois/dixmillièmes (633/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.15. Le lot 15 : étant un appartement situé au cinquième étage à droite (voir plan numéro 4) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le séjour, la salle à manger, le W.C., la chambre, la salle de douches, la cuisine et la terrasse avant.

Au rez-de-chaussée : la cave numéro 11

b) en copropriété et indivision forcée :

six cent trente trois/dixmillièmes (633/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.16 Le lot 16 : étant l'emplacement de parking numéro 1 (voir plan numéro 1) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'usage privatif de l'emplacement de parking numéro 1

b) en copropriété et indivision forcée :

huit/dixmillièmes (8/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.17 Le lot 17 : étant l'emplacement de parking numéro 2 (voir plan numéro 1) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'usage privatif de l'emplacement de parking numéro 2



b) en copropriété et indivision forcée :

cing/dixmillièmes (5/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.18 Le lot 18 : étant l'emplacement de parking numéro 3 (voir plan numéro 1) comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

L'usage privatif de l'emplacement de parking numéro 3

b) en copropriété privée et exclusive :

quatre/dixmillièmes (4/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.19 Le lot 19 : étant l'emplacement de parking numéro 4 (voir plan numéro 1) comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

l'usage privatif de l'emplacement de parking numéro 4

b) en copropriété indivision forcée :

Cinquième feuillet quatre/dixmillièmes (4/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.20 Le lot 20 : étant l'emplacement de parking numéro 5 (voir plan numéro 1) comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

L'usage privatif de l'emplacement de parking numéro 5

b) en copropriété et indivision forcée :

cing/dixmillièmes (5/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.21 Le lot 21 : étant l'emplacement de parking numéro 6 (voir plan numéro 1) comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

l'usage privatif de l'emplacement de parking numéro 6

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes (4/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.22 Le lot 22 : étant l'emplacement de parking numéro 7 (voir plan numéro 1) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'usage privatif de l'emplacement de parking numéro 7

b) en copropriété et indivision forcée :

six/dixmillièmes (6/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.23 Le lot 23 : étant l'emplacement de parking numéro 8 (voir plan numéro 1) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'usage privatif de l'emplacement de parking numéro 8

b) en copropriété et indivision forcée :

sept/dixmillièmes (7/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.24 Le lot 24 : étant l'emplacement de parking numéro 9 (voir plan numéro 1) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'usage privatif de l'emplacement de parking numéro 9

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes (4/10.000) des parties communes, dont le terrain.

2.25 Le lot 25 : étant l'emplacement de parking numéro 10 (voir plan numéro 1) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'usage privatif de l'emplacement de parking numéro 10

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes (4/10.000) des parties communes, dont le terrain.

#### TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DES PARTIES COMMUNES

Comme indiqué plus haut, les comparants décident de diviser les parties communes en dix mille/ dixmillièmes, attribuées aux parties privatives dans les proportions suivantes :

- le lot 1 : huit cent dix sept dixmillièmes	817/10.000
- le lot 2 : huit cent quinze dixmillièmes	815/10.000

- le lot 3 : trois cent vingt dixmillièmes	320/10.000
- le lot 4 : huit cent quinze dixmillièmes	815/10.000
- le lot 5 : huit cent quinze dixmillièmes	815/10.000
- le lot 6 : trois cent vingt dixmillièmes	320/10.000
- le lot 7 : huit cent quinze dixmillièmes	815/10.000
- le lot 8 : huit cent vingt neuf dixmillièmes	829/10.000
- le lot 9 : trois cent vingt cinq dixmillièmes	325/10.000
- le lot 10 : huit cent vingt neuf dixmillièmes	829/10.000
- le lot 11 : huit cent vingt neuf dixmillièmes	829/10.000
- le lot 12 : trois cent vingt cinq dixmillièmes	325/10.000
- le lot 13 : huit cent vingt neuf dixmillièmes	829/10.000
- le lot 14 : six cent trente trois dixmillièmes	633/10.000
- le lot 15 : six cent trente trois dixmillièmes	633/10.000
- le lot 16 : huit dixmillièmes	8/10.000
- le lot 17 : cinq dixmillièmes	5/10.000
- le lot 18 : quatre dixmillièmes	4/10.000
- le lot 19 : quatre dixmillièmes	4/10.000
- le lot 20 : cinq dixmillièmes	5/10.000
- le lot 21 : quatre dixmillièmes	4/10.000
- le lot 22 : six dixmillièmes	6/10.000
- le lot 23 : sept dixmillièmes	7/10.000
- le lot 24 : quatre dixmillièmes	4/10.000
- le lot 25 : quatre dixmillièmes	4/10.000

Sixième feuillet

Soit ensemblé : dix mille/dixmillièmes 10.000/10.000

Les comparants déclarent que leur volonté est que chacun des lots prédécrits forme une propriété distincte, de manière qu'elle puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux et qu'elle puisse les grever de droits réels quelconques.

Les copropriétaires présents ou futurs devront se céder les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à la partie privative dont il se réserve la propriété entière et exclusive et quotités afférentes à cette partie privative dans les parties communes de l'immeuble.

Il est à noter que constitue, à titre de servitudes perpétuelles, au profit et à charge de tous et chacun des éléments privatifs dont l'immeuble est constitué le passage de toutes canalisations, gaines, conduits de cheminées, décharges collectives et autres.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les comparants ont fait établir un règlement de copropriété destiné à régir l'immeuble prédécrit, immeuble dont elle déclare opérer la division comme il est prévu au présent acte de base.

Par le fait de cette division, oeuvre de leur volonté, il est créé vingt cinq propriétés privées distinctes comprenant chacune les locaux, pièces et caves, comme dit ci-dessus; il est créé, en outre, les parties communes qui sont les accessoires en copropriété et indivision forcée de ces diverses propriétés privatives.

Ces parties communes leur servent d'assiette (le sol), forment leur matière, les réunissent, les isolent et sont à leur service.

Ces parties communes sont divisées en dix-mille /dixmillièmes; elles sont attribuées aux dites propriétés privatives en quote-parts idéales. Ces quote-parts servent principalement de mesure pour la répartition des dépenses et des charges communes, éventuellement pour la répartition des recettes et des avantages communs et, en cas de liquidation et de partage, par cessation de l'indivision forcée, ou comme base de répartition du produit de liquidation et caetera.

Le règlement de copropriété oblige les comparants propriétaires de tous les éléments privatifs et communs; il oblige également leurs successeurs et ayants-cause à tous titres.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent, étant, en outre, subrogés dans les droits et dans les obligations qui résultent des modifications qui seront ultérieurement apportées par les délibérations des assemblées générales des copropriétaires et qui seront consignées dans le livre de gérance.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé "ne varietur" par les comparants et Nous, Notaire, et demeurera ci-annexé.

Ce règlement de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base avec lequel il fait corps et il sera transcrit avec lui à la Conservation des Hypothèques.

#### Frais de l'acte de base

Le présent acte de base opère la division juridique, le lotissement de l'immeuble en locaux et fonds distincts, règle les rapports de toute nature qui existeront entre les propriétaires des parties privatives en même temps copropriétaires des parties communes, qui en sont les accessoires indispensables et inséparables, établit les règles d'administration des choses communes, fixe la répartition des charges et dépenses communes et caetera.

Les frais de cet acte de base constituent la première

Septième et dernier  
feuillet

charge commune et s'élèvent à la somme de cent nonante deux mille cinq cent francs .  
Cette charge sera répartie entre les copropriétaires des parties communes au prorata du nombre de dixmillièmes possédés par chacun d'eux dans les parties communes générales .

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les comparants élisent domicile en leur demeure susindiquée.

Sans mot nul

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.  
Et lecture faite, tant des présentes que de l'annexe, les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaire.

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*

*Large handwritten flourish*

ENREGISTRE 7 ROLÉ 1 RENVOI  
A SCHAERBEEK 2 LE 03 JAN. 1994  
VOL. 422 FOL. 29 CASE 20  
REQU MILLE FRANCS (1000)

LE RECEVEUR A.I.

VAN DE VELDE FR.

*Handwritten signature*