



L'an mil neuf cent quatre-vingt-six.  
Le vingt-sept octobre.  
Par devant Nous, Maître Marc BERNAERTS, Notaire à  
Bruxelles.

ONT COMPARU :

1) Monsieur Mohammed BENALI, chauffeur de taxi, né à  
Ait Hlougane (Maroc) en mil neuf cent quarante et un, et son  
épouse Madame Anejar Fatima, sans profession, née à Hac  
Belfaâ, le six juin mil neuf cent cinquante-six, demeurant à  
Schaerbeek, rue Creuse, 28, pour la moitié indivise.  
Mariés sans contrat de mariage, ainsi déclaré.

2) Monsieur Lahoucine BEN BRAHIM, chauffeur de taxi, né  
à Dr. Idardar en mil neuf cent trente-trois, et son épouse  
Madame Ibn El Harrat Fatna, sans profession, née à Sidi Ifni  
le premier janvier mil neuf cent cinquante-neuf, demeurant à  
Schaerbeek, rue Creuse, 28, pour l'autre moitié indivise.  
Mariés sans contrat de mariage, ainsi déclaré.

EXPOSE PREALABLE.

Les comparants ont déclaré être propriétaire indivis du  
bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE DE SCHAEERBEEK.

Une maison d'habitation et de rapport, sise rue Creuse,  
28, cadastrée section D numéro 0251/Q, pour une contenance  
d'un are vingt-cinq centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Ce bien appartient aux comparants pour l'avoir acquis de  
Monsieur Joseph Théophile Julien Kreuwels, à Ixelles, aux  
termes d'un acte des notaires Bernaerts et Indekeu, à  
Bruxelles, le treize janvier mil neuf cent quatre-vingt-six,  
transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles,  
volume 9539, numéro 24.

Monsieur Joseph Théophile Julien Kreuwels était  
propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir recueilli en  
pleine propriété dans la succession de sa mère Madame Marie  
Henriette Puttemans, décédée le vingt novembre mil neuf cent  
soixante-huit.

Originellement le bien présentement vendu appartenait à  
Madame Marie Henriette Puttemans, épouse de Monsieur Julien  
Guillaume Hubert Kreuwels, pour l'avoir acquis suivant acte  
de partage reçu par le notaire Muylle, à Bruxelles, le trois  
juillet mil neuf cent cinquante, transcrit.

I. ACTE DE BASE.

Les comparants ont déclaré placer l'immeuble à  
Schaerbeek, dont il est question plus amplement ci-dessus,  
sous le régime de la copropriété et indivision forcée et  
diviser ledit immeuble en deux lots.

DESCRIPTION DU PLAN.

AUX SOUS-SOLS.

PRIVATIFS. (en couleur rouge).

705-29  
30

31

32

Premier feuillet

490828  
078067  
14

Deux pièces, cuisine, buanderie, water-closet, dégagement.

COMMUNS. (en couleur bleue).

Hall avec dégagements pour les compteurs, et escalier et jardin mais dont l'usage est strictement réservé lot 1.

AU REZ-DE-CHAUSSEE.

PRIVATIFS. (en couleur rouge).

Trois pièces, une salle de douche avec water-closet.

COMMUNS. (en couleur bleue).

Hall avec escalier.

AU PREMIER ENTRESOL.

PRIVATIFS.

Une pièce (en couleur verte).

Un water-closet (en couleur rouge).

COMMUNS.

Escalier et palier.

AU PREMIER ETAGE.

PRIVATIFS. (en couleur rouge).

Une pièce avec son balcon, deuxième pièce, cuisine, douche.

COMMUNS. (en couleur bleue).

Escalier et son palier.

AU DEUXIEME ENTRESOL.

PRIVATIFS. (en couleur verte).

Deux water-closet - escalier et palier.

(pas de communs).

AU DEUXIEME ETAGE.

PRIVATIFS. (en couleur verte).

Deux pièces, une cuisine, un débarras, hall, escalier. (pas de communs).

AU TROISIEME ETAGE.

Deux pièces, une salle de bain, un débarras, un escalier. (pas de communs).

AU QUATRIEME ETAGE.

Deux pièces, un dégagement, un grenier aménagé, hall, un escalier. (pas de communs).

DESCRIPTION DES LOTS.

Les vendeurs déclarent diviser l'immeuble en deux :

LOT 1 : se composant (en couleur rouge) :

- en propriété privative et exclusive :

\* aux sous-sols : deux pièces, cuisine, buanderie, water-closet, dégagement;

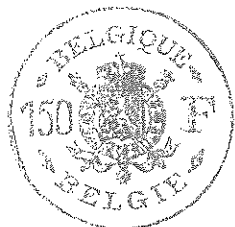
ainsi que l'usage exclusif du jardin et de la cour.

\* au rez-de-chaussée : trois pièces, une salle de bain avec water-closet.

\* au premier sous-sol : un water-closet.

\* au premier étage : une pièce avec son balcon, deuxième pièce, cuisine, coin douche.

- en copropriété et indivision forcée :



7  
6067  
M

Deuxième feuillet

six cent /millièmes des parties communes, dont le terrain.

LOT 2 : se composant (en couleur verte) :

- en propriété privative et exclusive :

\* au premier entresol : une pièce.

\* au premier étage : l'escalier et sa cage deviennent privatifs à partir de la première marche qui conduit au deuxième entresol.

\* au deuxième entresol : deux water-closet, escalier et palier.

\* au deuxième étage : deux pièces, une cuisine, un débarras, hall, escalier, soit tout l'étage.

\* au troisième étage : deux pièces, une salle de bains, un débarras, un hall, un escalier soit tout l'étage.

\* au quatrième étage : deux pièces, un dégagement, un grenier, un hall, un escalier, soit tout l'étage.

- en propriété et indivision forcée :

quatre cents/millièmes des parties communes, dont le terrain.

#### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Suite à la division en deux lots qui précède les comparants ont fait établir un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble dont il est traité au présent acte.

Ce règlement général de copropriété comporte deux parties: le statut réel et le règlement d'ordre intérieur, susceptibles d'être modifiés aux conditions qu'ils déterminent.

Tous actes déclaratifs ou translatifs de propriété et jouissance et même les baux et autres concessions, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété qui s'y trouve annexé et qu'il est subrogé dans tous les droits et toutes les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement général restera annexé aux présentes et sera transcrit au bureau des hypothèques compétent après avoir été signé par les comparants.

#### A. STATUT DE L'IMMEUBLE.

I. Chacun des deux lots comporta en copropriété et indivision forcée respectivement le lot 1 : six cents/millièmes et le lot 2 : quatre cents/millièmes, des parties communes, dont le terrain.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire, et de parties communes, accessoires des parties privatives, appartenant indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction exprimée en millièmes, attribuée comme dit ci-dessus pour former un total de mille/millièmes.

Le nombre des millièmes ainsi possédés par chacun des

copropriétaires, fixe sa contribution dans les communes générales de l'immeuble.

Les parties communes de l'immeuble sont : (les p énumérations étant énonciatives et non limitatives) et tout l'aménagement du terrain en dehors construction propre, les égouts, les prises d'eau et qui par l'usage ou la destination, concerne l'ens l'immeuble les fondations, l'armature en béton (c poutres, hourdis, etc...), les gros murs de faç pignons, de refend, les ornements extérieurs de balcons et fenêtres, (mais non les garde-corp balustrades, les appuis des balcons et fenêtr canalisations et conduites de toute nature, ea électricité, téléphone, tout à l'égout (sauf toute parties de ces conduites et canalisations se tro l'intérieur des appartements et autres locaux priva se trouvant à leur usage exclusif) les trottoirs, soubassements, les dégagements, les sas, aëras, c d'eau, de gaz et d'électricité, hall d'entrée, les e avec leurs cages et les paliers des étages, s'ils pas privatifs, les gaines, etc...

Le toit avec canalisations et descentes d'eau pl

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de des locaux privatifs ou qui sont communs à l' d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-qu l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, de droit ou saisies qu'avec les appartements, don sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuée / L'hypothèque de tout droit réel sur un élément p grève de plein droit la fraction des choses communes dépend comme accessoire inséparable.

D'autre part, chaque propriété privée compo parties constitutives de l'appartement ou du local p (à l'exception des parties communes), et, notamm plancher, le parquet et autre revêtement sur le marche, avec leur soutènement immédiat en connexion hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieu portantes, les portes, les fenêtres sur rue et garde les portes palières, toutes les canalisations adduct évacuatives intérieures des appartements et locaux p et servant à leur usage exclusif, les instal sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-salle de bains, etc...) les parties vitrées de po fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur plafond, les enduits sur murs et autres revêteme décoration intérieure de l'appartement ou du local p soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intér l'appartement ou du local privatif et qui sert à se



490826  
278067  
44

Troisième et  
dernier feuillet

privatif, en outre, tout ce qui se trouve à l'intérieur la partie privative, mais est exclusivement à son usage, exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et l'électricité, du téléphone, etc...

Les propriétaires peuvent jouir et disposer de l propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits ré comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble.

#### II. Destination.

L'immeuble est réservé à la résidence, à l'exercice profession libérale, ou à toute occupation commerciale artisanale ou de bureau, à l'exclusion de tout débit boissons, restaurants, snacks et pompes funèbres.

#### III. Toiture.

Elle n'est pas accessible, si ce n'est pour réparation et pour l'entretien des parties communes qu débouchent ou s'y trouvent.

#### IV. Servitudes.

La division de l'immeuble peut entraîner l'existence d'un état de chose constitutif de servitudes si les fo avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendr effectivement naissance, de plein droit, dès ce jour, et trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles six cent nonante-deux et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

Des vues qui pourraient exister d'un local sur un autre  
Des communautés des descentes d'eau pluviale résiduaire, d'égouts et autres.

Du passage des canalisations et conduites de toute nature.

Des gaines et aëras.

Du passage pour l'entretien et le service de l'immeuble et pour le placement des poutrelles de déménagement arceaux.

Et, de façon générale, de toutes les communautés servitudes entre les diverses parties privatives ou en celle-ci et les parties communes qui révéleront les plans l'immeuble, l'état et l'usage des lieux.

#### V. Assurances.

Les copropriétaires devront assurer par police globale l'ensemble de l'immeuble contre l'incendie et autres risques à frais communs.

#### VI. Installations électriques.

Si les copropriétaires apportent des modifications à cette installation, tant dans les parties communes privatives, ils le feront sous leur seule et entière responsabilité.

RESERVE - MODIFICATION.

- Les parties communes ne pourront être modifiées l'accord unanime des copropriétaires.

- Les parties privatives pourront être modifiées seulement dans leur configuration interne au propriétaire concerné mais sans qu'il puisse être atteinte aux droits des autres copropriétaires.

- Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne, les choses privées peuvent être modifiées que par décision unanime des copropriétaires.

#### B. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

I. La gérance est assurée par les propriétaires respectifs des deux lots, chacun pour une durée de six ans consécutifs sauf décision contraire des copropriétaires réunis en assemblée générale prise à l'unanimité des deux lots.

II. Le gérant doit tenir un livre de gérance où seront inscrits notamment tous les comptes de gestion.

Un compte bancaire sera ouvert au nom de la copropriété.

Tous les documents relatifs à l'immeuble seront en trois exemplaires, un pour le livre de gérance et deux pour chacun des propriétaires des deux lots.

Des provisions seront versées par les copropriétaires sur le dit compte bancaire à la première demande du gérant avec les justificatifs à présenter par celui-ci.

En cas de défaillance les sommes dues produiront au taux de dix francs pour cent (10%) l'an de plein droit sans mise en demeure.

III. Chacun des copropriétaires a plein pouvoir d'exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent sans devoir en demander l'autorisation.

Les travaux et réparations indispensables, mais urgentes sont décidés à l'unanimité.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs propriétés privées pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

IV. Les consommations individuelles de l'eau, du gaz, de l'électricité et tous les frais relatifs à ces services seront payés et supportés par chaque propriétaire.

Sur simple demande de l'un des copropriétaires pourra être installé un compteur ou autre appareil de mesure afin de déterminer précisément les consommations individuelles et ce à ses frais.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1716 du code de commerce) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent sur la formule de la copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes, et seront versées au compte de gérance.

V. Le jardin et la cour dont l'usage sont strictement réservés au lot 1 seront entretenus par le copropriétaire du lot 1, qui supportera seul le renouvellement des plantations et du pavage de la cour.

#### VI. Assurance commune.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires de l'immeuble, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les recours éventuels des tiers.

L'assemblée décidera du choix de la compagnie des conditions de ces contrats ainsi que des montants pour lesquels ils sont contractés.

Le gérant acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les propriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires donnent mandat au gérant pour signer et conclure tous contrats en leurs lieu et place.

L'assemblée générale décidera à l'unanimité de l'affectation des indemnités.

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, mais à charge d'en supporter la surprime, et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### II. PARTAGE.

Après avoir divisé juridiquement l'immeuble ci-dessus décrit en deux lots, les comparants nous ont déclaré vouloir sortir d'indivision à l'égard de cet immeuble.

Les comparants ont décidés d'attribuer :

1) le lot 1, ci-dessus décrit à Monsieur et Madame Ben Brahim, qui acceptent.

61 2  
725-31  
-32

lot 2  
725-29  
- 32

2) le lot 2, ci-dessus décrit à Monsieur et Madame qui acceptent.

ACCEPTATION - ABANDONNEMENTS.

Chacun des copartageants accepte le lot faisant de son attribution et tous abandonnement réciproquement consentis.

SOULTE.

La soulte à payer par les propriétaires du lot 2 s'élève à huit mille francs payés présentement. DONT QUITTANCE.

JOUISSANCE - IMPOTS.

Les copartageants jouiront divisément de respectif à partir de ce jour, à charge pour eux d' désormais tous impôts et taxes quelconques y afférents.

Les copartageants déclarent qu'ils occupent déjà leur attribué.

CONDITIONS.

Le présent partage est fait aux conditions suivantes les copartageants s'obligent solidairement indivisiblement entre eux et leurs ayants-droit à ce à savoir:

Ils prendront les immeubles leur attribués pour et libres de privilèges et d'hypothèques, ainsi toutes inscriptions généralement quelconques, à l'exception d'une inscription prise sur les deux lots au profit de la société anonyme Fidisco à Bruxelles, en vertu d'un prêt du notaire soussigné en date du treize janvier cent quatre-vingt-six, à concurrence de sept cent francs, (700.000) en principal et septante mille (70.000) en accessoires, au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit janvier suivant, volume numéro 25; le remboursement de ce prêt sera supporté par le lot 1 à concurrence de soixante pour cent et par le lot 2 à concurrence de quarante pour cent.

Les copartageants prendront les biens dans l'état où ils se trouvent, sans aucune exception ni réserve, avec tous droits et toutes les servitudes actives et passives apparentes et occultes, continues et discontinues, s'y rattachant, sans garantie des contenances indiquées sur les plans, sans différence avec la mesure réelle fût-elle supérieure ou inférieure, sans garantie de l'état des bâtiments, du sol, de la vétusté et autres causes, ni des vices de construction ou de fondation, ni des vices de construction ou du sous-sol, ni de mitoyenneté avec les propriétés voisines, des haies, fossés et clôtures séparatifs.

Ils acquitteront à partir de leur entrée en jouissance et les contributions de toute nature auxquelles les lots partagés peuvent et pourront être assujettis.

Pour le surplus, ils seront soumis à la garantie du droit en matière de partage.



# DROIT DE PREEMPTION.

En cas de mise en vente des biens partagés, il y aura préemption en faveur des copropriétaires, les conditions d'exercice du droit de préemption seront exercées dans les mêmes conditions que celles prévues par la loi sur les baux commerciaux.

## FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de la masse.

## EVALUATION PRO FISCO.

Lecture a été donnée de l'article 203 paragraphe 1 du Code des Droits d'Enregistrement par le notaire soussigné.

Pour la perception des droits d'enregistrement les comparants ont, de commun accord, fixé la valeur vénale des deux lots susdécrits, comme suit :

- le lot 1, estimé à quatre cent trente-deux mille francs, (432.000).
- le lot 2, estimé à deux cent quatre-vingt-huit mille francs, (288.000).

ENSEMBLE : sept cent vingt mille francs.

## DISPENSE D'INSCRIPTION.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

## CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des énonciations d'état civil des comparants au vu des pièces officielles requises par la loi.

## ELECTION DE DOMICILE.

Les comparants font élection de domicile en leurs demeures susindiquées.

## DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Date que dessus.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré cinq rôles, quatre renvois à Schaerbeek II, le vingt-huit octobre mil neuf cent quatre-vingt-six. Volume 402. Folio 98. Case 2. Reçu deux cent vingt-cinq francs, (225) . Le Receveur, a.i. (signé) R. BAISE.

POUR EXPEDITION CONFORME



copie n° 8-28

Finances	111	-
Police	111	-
Total	222	-

Transcrit à Bruxelles, 3<sup>e</sup> bureau

le 1<sup>er</sup> mai 1900, n° 10, et inscrit d'office  
 vol. 160, n° 10, et inscrit d'office  
 Regu par le Conservateur des Hypothèques  
 DE CLERCO