

ACTE DE BASE
MVB/CB
D 1986/16/18
C 3934

R. 16917



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 Aït 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 précédent 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.

Originaiement 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).

Deux pièces, cuisine, buanderie, water-c
déplacement.

COMMUNS. (en couleur bleue).

Hall avec dégagements pour les compteurs, et esc
cour et jardin mais dont l'usage est strictement rése
lot 1.

AU REZ-DE-CHAUSSEE.

PRIVATIFS. (en couleur rouge).

Trois pièces, une salle de douche avec water-close
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, cuisin
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
un escalier. (pas de communs).

AU QUATRIEME ETAGE.

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

DESCRIPTION DES LOTS.

Les vendeurs déclarent diviser l'immeuble en deu
LOT 1 : se composant (en couleur rouge) :

- en propriété privative et exclusive :

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

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

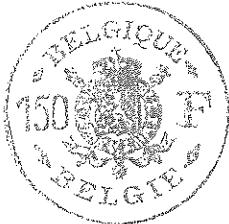
* au rez-de-chaussée : trois pièces, une salle de
avec water-closet.

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

* au premier étage : une pièce avec son balcon,

pièce, cuisine, coin douche.

- en copropriété et indivision forcée :



D
E
C
E
M
B
R

Deuxième feuillet

1 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.

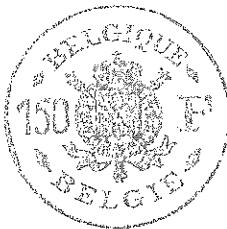
Les parties communes de l'immeuble sont : (les pénomérations étant énonciatives et non limitatives) et tout l'aménagement du terrain en dehors construction propre, les égouts, les prises d'eau et qui par l'usage ou la destination, concerne l'ensemble l'immeuble les fondations, l'armature en béton (c poutres, hourdis, etc...), les gros murs de faç pignons, de refend, les ornements extérieurs de balcons et fenêtres, (mais non les garde-corps balustrades, les appuis des balcons et fenêtres canalisations et conduites de toute nature, eau électrique, téléphone, tout à l'égout (sauf toutes parties de ces conduites et canalisations se trouvant l'intérieur des appartements et autres locaux privés se trouvant à leur usage exclusif) les trottoirs, soubassements, les dégagements, les sas, aeras, eau, de gaz et d'électricité, hall d'entrée, les escaliers 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'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quinze.

Les choses communes ne pourront être aliénées, de droit ou saisies qu'avec les appartements, dont sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

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 compose parties constitutives de l'appartement ou du local ; (à l'exception des parties communes), et, notamment le plancher, le parquet et autre revêtement sur le marche, avec leur soutènement immédiat en connexion hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures portantes, les portes, les fenêtres sur rue et gardes portières, toutes les canalisations adductrices évacuatrices intérieures des appartements et locaux privés et servant à leur usage exclusif, les installations 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 revêtements de décoration intérieure de l'appartement ou du local pris soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur l'appartement ou du local privatif et qui sert à son



150
250
350
450
550
650
750

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 la propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réellement ou pas, 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 de 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 qui 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 fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance, de plein droit, dès ce jour, et trouveront 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 aérages.

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 révèleront les plans de 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 commun.

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 atteintes aux droits des autres copropriétaires.

- Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie l'immeuble, même en ce qui concerne, les choses 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 mois 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 sont 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 chacun des propriétaires des deux lots.

Des provisions seront versées par les copropriétaires sur le compte bancaire à la première demande du gérant avec justifications 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 nécessaire 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 locaux privés 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 charges seront réputées communes.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article cent quatre vingt six du code civil) et, de façon à ce que toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant, bien entendu que ce qui concerne les 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 surprise, 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.

lot 29
125 - 22

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 abandonnent réciprocquement consentis.

SOULTE.

La soulte à payer par les propriétaires du 1 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 afférent.

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 :

Ils prendront les immeubles leur attribués pour et libres de priviléges 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 concurrence de quarante pour cent.

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

Ils acquitteront à partir de leur entrée en jouissance et les contributions de toute nature auxquelles le partage peut être assujetti.

Pour le surplus, ils seront soumis à la garantie 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 susdéscrits, 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 certifié 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 EXPÉDITION CONFORME



Report n° 82-88		
Embarquement	111	-
Intérêts	177-	-
Total	288	-

Transcrit à Bruxelles, 3^e bureau

le 1^{er} juillet 1900

réf. 160, n° 16, et inscrit d'office

vol. n° Reçu le 1^{er} juillet 1900

Ref. 160 le Conservateur des Hypothèques

DS CIRECO