

Michel VAN DEN BERGEN
GÉOMÈTRE - EXPERT IMMOBILIER .
Membre de L'U.G.E.B.
N° 171



1050 BRUXELLES, le 22/09/99
Rue de la Réforme 9
Téléphone: 02/343.46.10
Télécopieur: 02/344.41.49

NOTE DESCRIPTIVE ET TECHNIQUE POUR ACTE DE BASE

COMMUNE DE SCHAEERBEEK

Rue Charles Van Lerberghe n° 22

I. DESCRIPTION DETAILLEE DE LA PROPRIETE.

Sous-sols :

a) parties communes :

Dégagement d'escalier. Une cave avec emplacement des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité. Une buanderie commune.

b) parties privatives :

- Cave n° 1.
- Cave n° 2.
- Cave n° 3.
- Cave n° 4.
- Cave n° 5.
- Cave n° 6.

Rez-de-chaussée :

a) parties communes :

Hall d'entrée commune avec escaliers vers les étages et vers les sous-sols.

b) parties privatives :

Un appartement comportant :

Un sas d'entrée. Un wc indépendant. Une chambre en façade. Living au centre. Une cuisine arrière. Une arrière-cuisine en annexe.

c) parties communes à usage privatif :

Cour et jardin.

Premier étage :

a) parties communes :

Palier avec escalier vers le rez-de-chaussée.

b) parties privatives :

- Cage d'escalier vers le deuxième étage.

- Un appartement comportant :

Un sas d'entrée. Un wc indépendant. Une terrasse. Une chambre en façade. Un living au centre. Une cuisine arrière.

Deuxième étage (partie inférieure du duplex) :

parties privatives :

Palier avec cage d'escalier depuis le premier étage.

Un sas d'entrée. Un wc. Une terrasse. Un bureau en façade.

Une salle à manger en façade. Un living au centre. Une cuisine vers l'arrière.

Sous les combles (partie supérieure du duplex) :

parties privatives :

Palier avec cage d'escalier depuis le deuxième étage.

Une chambre en façade avec coin-grenier. Une chambre vers l'arrière. Une salle de bains en façade.

II. PLANS.

Le plan ci-joint comporte la disposition des différents locaux composant :

- Les sous-sols.
- Le rez-de-chaussée.
- Le premier étage.
- Le deuxième étage.
- L'étage sous combles.

Les différents niveaux sont teintés comme suit :

- Parties communes : teinte verte.
- Parties privatives : teinte rose.
- Parties communes à usage privatif : teinte verte hachurée rouge.

III. QUOTITES INDIVISES.

Les quotités indivises générales à l'immeuble sont calculées suivant l'Article 577-4, § 1er, de la Loi du 30 juin 1994 régissant la copropriété.

Ces parties communes représentent 1.000/1.000e; ceux-ci se répartissent de la manière suivante :

<u>SOUS-SOLS :</u>	Cave n° 1 :	1 / 1.000e
	Cave n° 2 :	1 / 1.000e
	Cave n° 3 :	3 / 1.000e
	Cave n° 4 :	1 / 1.000e
	Cave n° 5 :	1 / 1.000e
	Cave n° 6 :	1 / 1.000e

<u>REZ-DE-CHAUSSEE :</u>	Appartement :	224 / 1.000e
--------------------------	---------------	--------------

Foyer 27

<u>PREMIER ETAGE :</u>	Appartement :	248 / 1.000e
------------------------	---------------	--------------

Flamme 161

<u>DEUXIEME ETAGE et</u>		
--------------------------	--	--

<u>COMBLES :</u>		
------------------	--	--

	Appartement duplex :	520 / 1.000e
--	----------------------	--------------

David 522

<u>TOTAL :</u>	1.000 / 1.000e
----------------	----------------

=====

IV. COPROPRIETES INDIVISES ET PROPRIETES PRIVATIVES.

A) Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives; les fondations; les murs portants; les murs de façade; les murs et clôtures mitoyens; les ornements extérieurs des façades et fenêtres; les tuyaux de décharge et de ventilation ainsi que les égoûts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives; les conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant les parties communes; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité; la cage d'escalier entre les sous-sols et le palier du premier étage; l'entrée commune du rez-de-chaussée avec sa porte; le palier du premier étage; le dégagement des sous-sols desservant les caves; les corniches; les descentes d'eau pluviale; les gaines pour tuyauterie; la toiture de l'immeuble, à l'exception de la toiture recouvrant l'arrière-cuisine du rez-de-chaussée; les dalles et couche d'étanchéité des terrasses; les gaines d'aéra.

Les tuyauterie privatives non apparentes d'eau, qui sont situées dans les parties privatives. L'installation des parlophones et ouvre-portes.

Tous les éléments dont la caractère privatif ne sera pas dûment établi.

B) Chaque propriété privative comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et notamment :

Le plancher; les cloisons intérieures avec leurs portes; les chassis de fenêtres; les portes palières; les portes des caves; toutes canalisations intérieures des parties privées, sauf celles qui sont encastrées et dont question sous A); les installations sanitaires particulières; le chauffage central individuel de l'appartement duplex du deuxième étage et combles; les conduits de cheminée, pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent; les couvertures supérieures des sols des terrasses; les murs extérieurs de l'arrière-cuisine en annexe de l'appartement du rez-de-chaussée. En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant.

C) Les parties communes à usage privatif sont :

La cour et le jardin du rez-de-chaussée qui sont à l'usage privatif et exclusif des propriétaire ou occupant de l'appartement du rez-de-chaussée.

Ceux-ci en supporteront l'entretien courant, les grosses réparations restant à charge de la copropriété.

REMARQUES PARTICULIERES

Chaque propriétaire de caves veillera à ce que le branchement d'électricité soit bien raccordé sur le compteur de l'appartement dont il est propriétaire.

Ces travaux éventuels de nouveaux branchements seront à charge du propriétaire de ces parties privatives, sans l'intervention des vendeurs ni de la copropriété.

Les caves ne pourront être vendues à des personnes qui ne sont pas propriétaire d'appartement dans l'immeuble.

Servitude de passage.

Une servitude de passage pour les réparations de la toiture sera établie, passant par la cage d'escalier privative entre le premier étage et les combles faisant partie de l'appartement duplex du deuxième étage et combles.

Seuls le gérant de l'immeuble ou le personnel chargé des réparations pourront avoir accès à cette servitude.

* * *