

**Commune de SCHAERBEEK**  
**5<sup>e</sup> Division cadastrale**  
**Section C – n° 60 n 4**  
**Avenue Charbo, 77**

Je soussigné, Laurent SLOSSE, Géomètre-Expert, légalement admis et assermenté près le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, inscrit au tableau des Conseils fédéraux des géomètres-experts sous le n° 040088, dont les bureaux sont établis rue Dodonée, 77A à 1180 Bruxelles ( tél.: 00 32 2 372 37 37) et y faisant élection de domicile

Agissant à la requête de :

**Madame VAN OVERBERGHE, Daniella**  
**Madame VAN OVERBERGHE, Annie**  
**Domiciliées ou faisant élection de domicile Avenue Charbo, 77**  
**1030 Bruxelles**

déclare avoir procédé à l'établissement du rapport motivé conformément à l'article 577-4 § 1<sup>er</sup> 2<sup>e</sup> alinéa du Code civil dans le cadre de la mise en copropriété forcée du bien immobilier décrit ci-après,

**Commune de SCHAERBEEK**  
**5<sup>e</sup> Division cadastrale**  
**Section C – n° 60 n 4**  
**Avenue Charbo, 77**

Après la visite des lieux et l'examen des pièces mises à ma disposition, j'ai consigné comme suit le résultat de mes constatations, investigations et conclusions.

Le présent rapport contient, outre le calcul des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, les servitudes et notes particulières et les plans des étages sur lesquels les trames colorées principales représentent les surfaces prises en compte pour le calcul des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative.

Ces plans et le calcul des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative ont été établis en fonction de la situation de fait. Toute infraction éventuelle aux règles d'urbanisme sera soumise à la régularisation par et aux frais de mes requérantes.

L'ensemble est indissociable dans la mesure où il constitue le fondement des motivations requises par la loi.

Ces motivations ne peuvent pas être confondues avec celles prévues au même article, 6<sup>e</sup> alinéa 2<sup>e</sup> traitant du règlement de copropriété à propos du calcul et de la répartition des charges.

**Tableau des quotes-parts de parties communes  
afférentes aux parties privatives**

Descriptif	Superficies nettes au sol	Coeff.			Surfaces pondérées	quote-parts par multiplicateur 2,897639438
		Affect.	Situ.	Final		
<b>Rez-de-chaussée</b>						-
Principal	87,6	1,00	1,00	1,00	87,6	254
Cour couverte (sous auvent)	14,7	0,05	0,15	0,10	1,5	4
Jardin	49,8	0,05	0,05	0,05	2,5	7
<b>1er étage</b>						-
Principal	65,9	1,00	0,98	0,99	65,2	189
Balcons et terrasse potentielle	13,1	0,40	0,40	0,40	5,2	15
					-	-
<b>2ème étage</b>						-
Principal	66,3	1,00	0,95	0,98	64,6	187
Balcons	4,7	0,25	0,25	0,25	1,2	4
						-
<b>3ème étage</b>						-
Principal	46,7	1,00	0,90	0,95	44,4	129
Plate-forme aménagée en terrasse.	24,1	0,40	0,40	0,40	9,6	28
					-	-
<b>Combles</b>						-
Principal	30,9	1,00	0,86	0,93	28,7	83
						-
<b>Sous-sols</b>						-
Cave n°1	5,2	0,36	0,30	0,33	1,7	5
Cave n°2	2,3	0,30	0,30	0,30	0,7	2
Cave n°3	9,4	0,36	0,30	0,33	3,1	9
Pièces Rez	47,7	0,70	0,50	0,60	28,6	83
Cour basse	7,8	0,05	0,05	0,05	0,4	1
						-
<b>Totaux</b>					<b>345,11</b>	<b>1.000</b>

## GENERALITES

Toutes les dispositions particulières mises à charge des copropriétaires par les présentes servitudes et notes, doivent être exécutées en respect des lois et règlements mis en place par les pouvoirs publics, quels qu'ils soient.

Sont réputés parties communes, sans que cette liste soit exhaustive :

Le terrain

Les halls d'entrée

Le hall de caves

Les cages d'escalier à l'exception de celles qui desservent le 3<sup>e</sup> étage et les combles.

Les murs et cloisons tant verticales qu'horizontales.

Les canalisations et conduits

## CHAUFFAGE

L'immeuble dispose actuellement d'un chauffage central collectif au gaz. L'installation sera modifiée de telle sorte que chaque lot privatif assure son chauffage individuel par une installation dans son propre lot.

## COMPTEURS

Il y a actuellement quatre compteurs électriques. Ils sont situés au sous-sol, dans la pièce à rue faisant partie du lot "rez-de-chaussée".

Ce lot subira une servitude de passage pour l'accès aux compteurs.

Les communs sont actuellement alimentés par un des futurs compteurs privatifs. Mes requérantes feront installer, à leurs frais, un compteur séparé pour l'électricité des parties communes avant la passation du premier acte authentique de vente d'un des futurs lots privatifs.

Il y a un compteur d'eau appartenant à Hydrobru. La copropriété devra mettre en place un système de compteurs de passage pour les lots privatifs.

Il y a un compteur de gaz appartenant à Sibelgaz. La copropriété devra mettre en place un système de compteurs de passage pour les lots privatifs.

## CITERNE

La citerne d'eau de pluie figurée sur le plan du sous-sol, dont le positionnement exact et l'état sont inconnus, est réputée privative à l'usage du lot privatif du rez-de-chaussée.

## SERVITUDES

Chaque lot privatif subit une servitude de passage permanente pour permettre l'entretien ou les réparations aux parties communes éventuelles.

Les lettres reprises sur les plans que j'ai établis s'interprètent de la manière suivante :

- |                |  |
|----------------|--|
| <b>a-b-c-d</b> | <p>Ces lettres indiquent le contour de la plate-forme formant toiture de la salle de bain et de la chambre arrière gauche du rez-de-chaussée.</p> <p>L'entretien et la réparation de cette toiture est entièrement à charge du lot privatif du rez-de-chaussée.</p>  |
| <b>c-d-e-f</b> | <p>Ces lettres indiquent le contour de la plate-forme formant toiture de la cuisine et de la douche du rez-de-chaussée.</p> <p>L'entretien et la réparation de cette toiture sera entièrement à charge du lot privatif du 1<sup>er</sup> étage à partir du moment où il aura obtenu l'autorisation des services de l'urbanisme pour l'utilisation en tant que terrasse et avant d'entamer les travaux d'aménagement indispensables à la protection de la plate-forme. Ces travaux d'aménagement, réalisés à ses frais, ne doivent pas être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale. L'aménagement en terrasse se fera sans modification des quotes-parts de parties communes, à charge pour le propriétaire du lot privatif du 1<sup>er</sup> étage de se conformer à ce qui est prévu au titre "GENERALITES".</p> |
| <b>g-h</b>     | <p>Ces lettres indiquent l'emplacement de servitudes de décharge et d'écoulement d'eaux pluviales, grevant le lot privatif du rez-de-chaussée.</p>   |
| <b>k-m</b>     | <p>Ces lettres indiquent l'emplacement d'une servitude de jour au profit du rez-de-chaussée qui s'effectue par le biais de la fenêtre située, au niveau du rez-de-chaussée, au-dessus de la baie de communication entre la salle à manger et la cuisine.</p>   |
| <b>n-p</b>     | <p>Ces lettres indiquent l'emplacement de servitudes de décharge et d'écoulement d'eaux pluviales, grevant le lot privatif du 1<sup>er</sup> étage.</p>  |

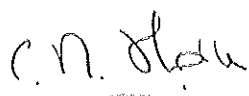
- q-r-s** Ces lettres indiquent l'emplacement potentiel d'un cloisonnement, éventuellement pourvu d'une porte, au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage.  
Il appartient aux propriétaires de ces lots, séparément, de décider ou non la construction, à leurs frais, de cette cloison, éventuellement pourvue d'une porte, à ces endroits pour autant qu'ils respectent le caractère architectural des communs, que la nouvelle cloison ne dépasse pas 12 cm d'épaisseur et que son axe soit implanté dans l'axe des murs r-s situés à l'intérieur de leurs lots respectifs.
- La construction devra être faite dans les règles de l'art et répondre aux exigences formulées au titre "GENERALITES".
- t-v** Ces lettres indiquent l'emplacement d'une servitude de jour au profit des communs et grevant la porte d'accès au 3<sup>e</sup> étage dans la première volée d'escaliers menant au dit 3<sup>e</sup> étage.
- w** Cette lettre indique l'emplacement d'une servitude de décharge et d'écoulement d'eaux pluviales, grevant le lot privatif du 3<sup>e</sup> étage.
- x** Cette lettre indique l'emplacement du compteur d'eau.
- y** Cette lettre indique l'emplacement du compteur de gaz.
- z** Cette lettre indique l'emplacement des compteurs électriques grevant la pièce dans laquelle ils se trouvent d'une servitude de passage.
- $\alpha - \beta$  Ces lettres indiquent l'emplacement d'une servitude de jour et d'air au profit de la cave n°3, à charge pour elle de réaliser les travaux nécessaires dans les règles de l'art et répondre aux exigences formulées au titre "GENERALITES".
- $\Delta$  Cette lettre indique l'emplacement d'une servitude d'hébergement du système adoucisseur d'eau de l'immeuble complétée d'une servitude de passage pour assurer la maintenance de ce système adoucisseur d'eau.

## NOTES

L'escalier reliant la cour couverte (sous auvent) à la cour basse est actuellement condamné. Le propriétaire du lot peut, sans autorisation de l'assemblée générale, remettre en service cette communication pour autant que les travaux soient exécutés dans les règles de l'art et répondent aux exigences formulées au titre "GENERALITES".

Le débarras situé au sous-sol, sous l'escalier menant au hall commun du rez-de-chaussée, est privatif à usage du propriétaire de la cave n°2. Il n'est pas attribué de quotité dans la mesure où la surface nette au sol ne dispose pas de la hauteur nécessaire pour être qualifiée d'utile.

Le plan des sous-sols mentionne une porte à condamner entre la "Pièce Rez" et la cave n°3. La condamnation de cette porte est à charge et aux frais du propriétaire de la "Pièce Rez".



Dressé par Laurent SLOSSE  
Géomètre-Expert

Inscrit au tableau des Conseils fédéraux des géomètres-experts sous le n° 040088

Rue Dodonée, 77A/6

1180 Bruxelles

Tél: 02/372.37.37

Le 12 novembre 2012

# Commune de SCHAERBEEK

Avenue Charbo, 77




Rez-de-chaussée

Echelle : 1/125

(Echelle valable uniquement pour les plans revêtus de la signature originale du géomètre-expert auteur du plan)

Dossier n° 7210

PLAN N°01

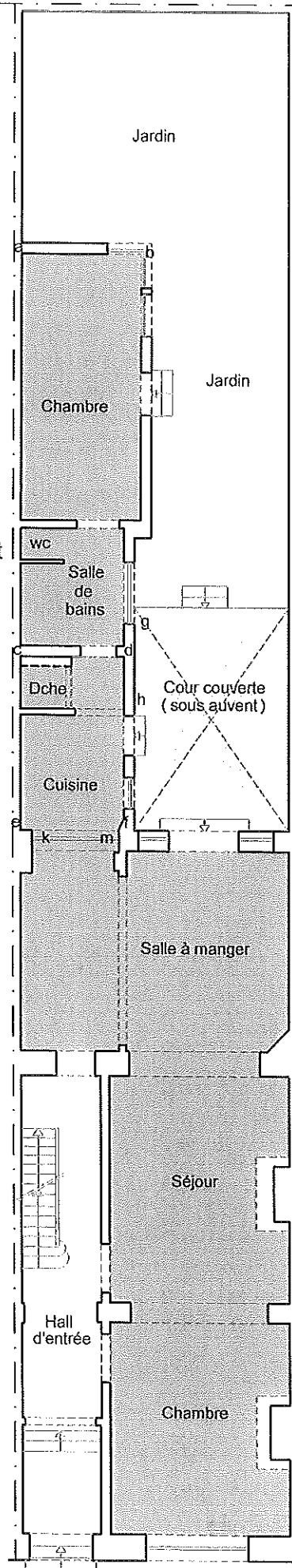
-  Principal
-  Cour couverte (sous auvent)
-  Jardin

a - b Plate-forme dont l'entretien et la réparation incombent exclusivement au rez-de-chaussée

c - d Zone prévue pour la création potentielle d'une terrasse au 1er étage

g - h Servitude d'écoulement d'eaux pluviales

k - m Servitude de jour au profit du rez-de-chaussée



Dressé par Laurent SLOSSE  
Inscrit aux tableaux des conseils fédéraux sous le n° GEO040088  
Géomètre - Expert  
Rue Dodonée, 77A/6  
1180 Bruxelles  
Tél: 02/372.37.37  
le 12 novembre 2012

*C.N. Slosse*

Laurent SLOSSE  
Géomètre - Expert

# Commune de SCHAERBEEK

Avenue Charbo, 77

1er étage


Echelle : 1/100

(Echelle valable uniquement pour les plans revêtus de la signature originale du géomètre-expert auteur du plan)

Dossier n° 7210

PLAN N°02

 Principal

 Terrasse

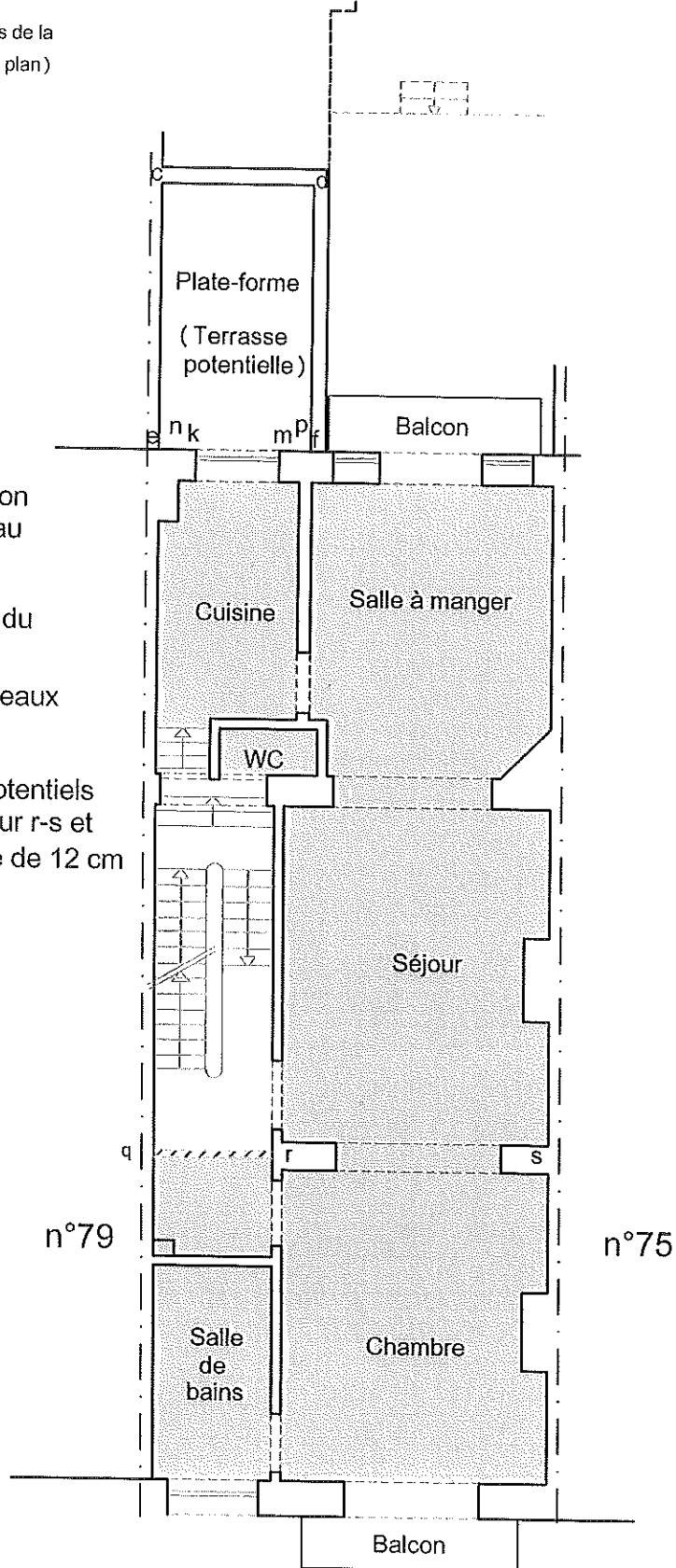
 Balcon

c - d Zone prévue pour la création  
e - f potentielle d'une terrasse au  
1er étage

k - m Servitude de jour au profit du  
rez-de-chaussée

n - p Servitude d'écoulement d'eaux  
pluviales

q - r Cloisonnement et porte potentiels  
à réaliser dans l'axe du mur r-s et  
d'une épaisseur maximale de 12 cm



Dressé par Laurent SLOSSE  
Inscrit aux tableaux des conseils fédéraux sous le n° GEO040088  
Géomètre - Expert  
Rue Dodonée, 77A/6  
1180 Bruxelles  
Tél: 02/372.37.37  
le 12 novembre 2012

1er ETAGE

*C. N. Slosse*

Laurent SLOSSE  
Géomètre - Expert

# Commune de SCHAERBEEK

Avenue Charbo, 77

2e étage

Echelle : 1/100

(Echelle valable uniquement pour les plans revêtus de la signature originale du géomètre-expert auteur du plan)

Dossier n° 7210

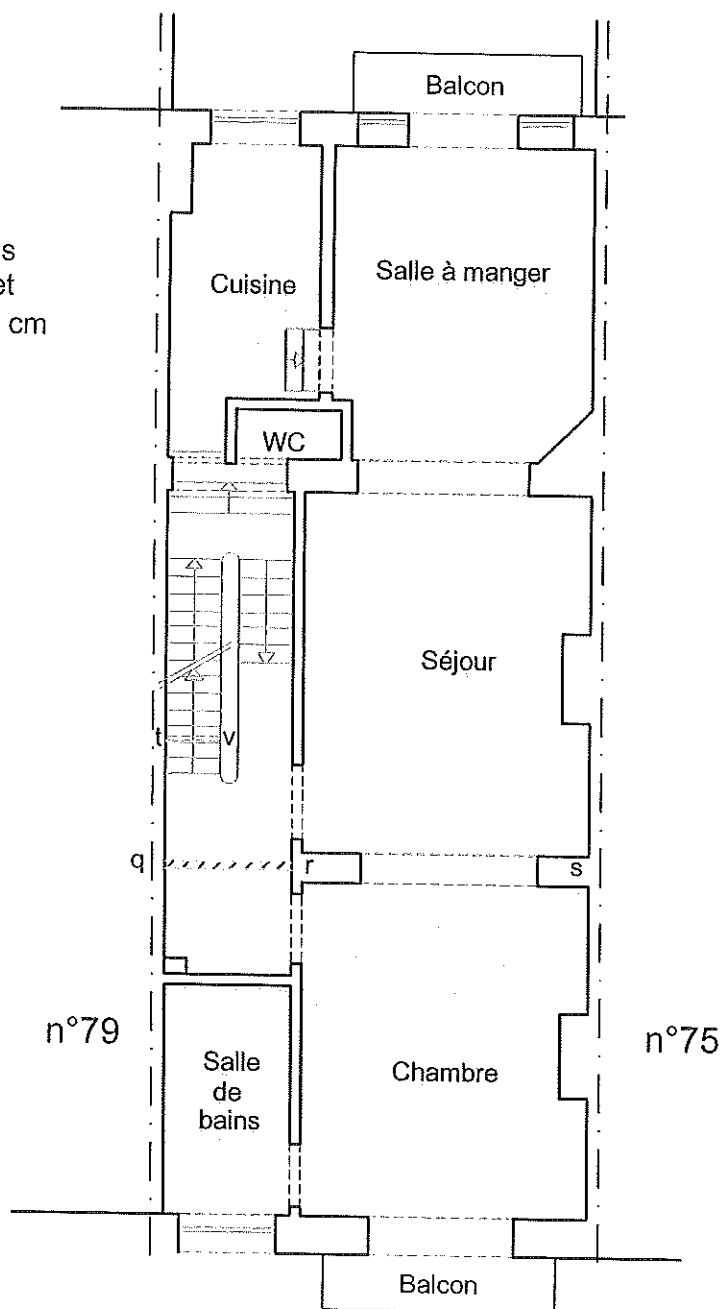
PLAN N°03

 Principal

 Balcon

q - r Cloisonnement et porte potentiels  
à réaliser dans l'axe du mur r-s et  
d'une épaisseur maximale de 12 cm

t - v Porte menant au 3e étage, dont  
l'imposte doit être translucide.



2e ETAGE

Dressé par Laurent SLOSSE  
Inscrit aux tableaux des conseils fédéraux sous le n° GEO040088  
Géomètre - Expert  
Rue Dodonée, 77A/6  
1180 Bruxelles  
Tél: 02/372.37.37  
le 12 novembre 2012

  
Laurent SLOSSE  
Géomètre - Expert

# Commune de SCHAERBEEK

Avenue Charbo, 77

3e étage

Echelle : 1/100

(Echelle valable uniquement pour les plans revêtus de la signature originale du géomètre-expert auteur du plan)

Dossier n° 7210

PLAN N°04



Principal

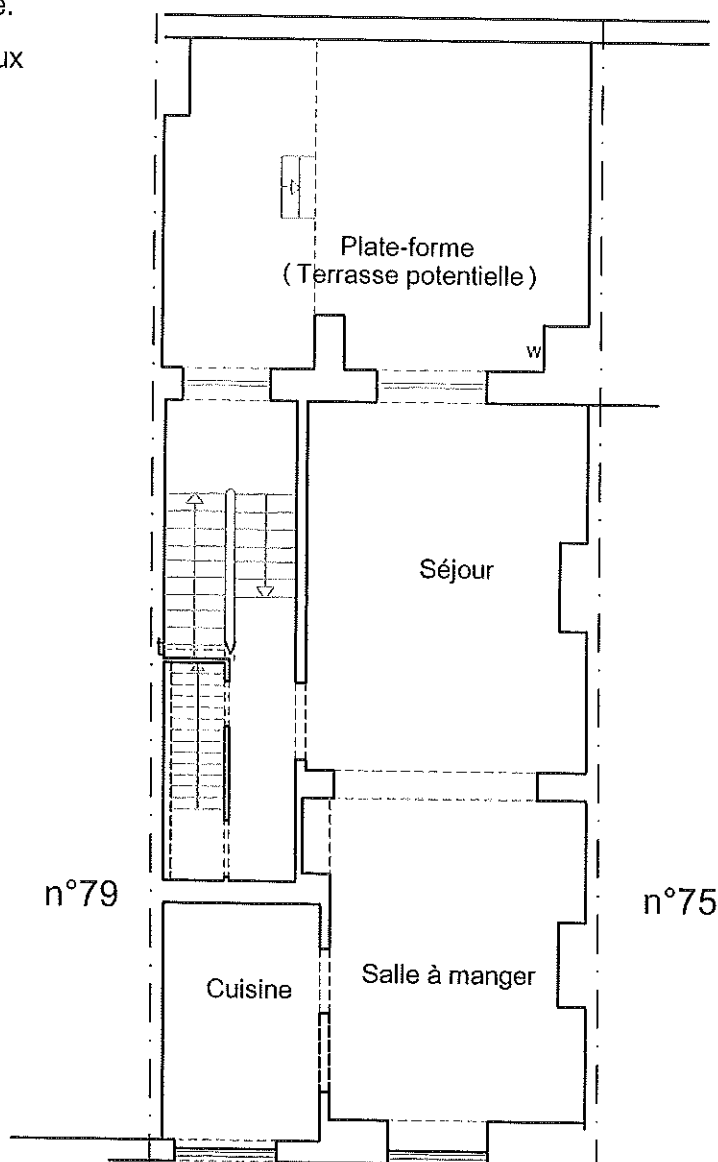


Plate-forme (Terrasse potentielle)

t - v Porte menant au 3e étage, dont l'imposte doit être translucide.

w

Servitude d'écoulement d'eaux pluviales



3e ETAGE

Dressé par Laurent SLOSSE

Inscrit aux tableaux des conseils fédéraux sous le n° GEO040088

Géomètre - Expert

Rue Dodonée, 77A/6

1180 Bruxelles

Tél: 02/372.37.37

le 12 novembre 2012

*C.N. Slosse*

Laurent SLOSSE  
Géomètre - Expert



Commune de SCHAERBEEK

Avenue Charbo, 77

Combles

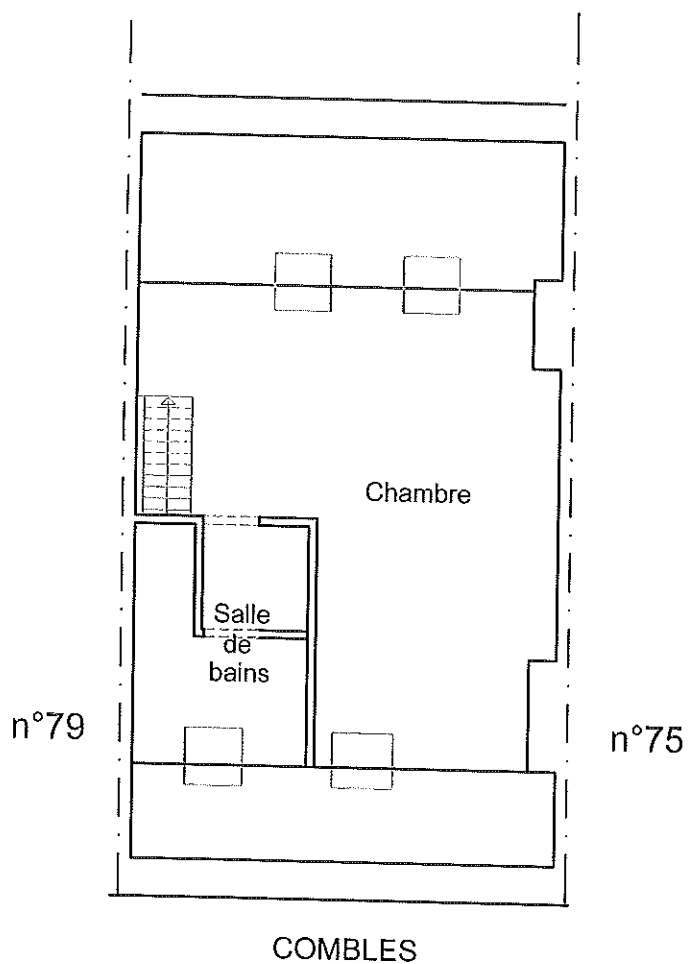
Echelle : 1/100

(Echelle valable uniquement pour les plans revêtus de la  
signature originale du géomètre-expert auteur du plan)

Dossier n° 7210

PLAN N°05/2

☐ Principal



Dressé par Laurent SLOSSE  
Inscrit aux tableaux des conseils fédéraux sous le n° GEO040088  
Géomètre - Expert  
Rue Dodonée, 77A/6  
1180 Bruxelles  
Tél: 02/372.37.37  
le 12 novembre 2012

*C. N. Slosse*

Laurent SLOSSE  
Géomètre - Expert

(Echelle valable uniquement pour les plans revêtus de la signature originale du géomètre-expert auteur du plan)

☐ Pièces rez-de-chaussée

☒ Porte à condamner

☐ Cour basse

☐ Cave 1

☐ Cave 2

☐ Cave 3

x compteur d'eau

y compteur de gaz

z compteurs électriques

$\alpha - \beta$  Servitude de jour et d'air au profit de la cave n°3, à réaliser par le propriétaire de cette cave

$\Delta$  Servitude d'hébergement pour l'équipement collectif adoucisseur d'eau et servitude de passage pour l'entretien de cet équipement

