

DOCUMENT RELATIFS A L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE DE LA PROPRIETE SISE:

COMMUNE DE SCHAERBEEK– Avenue Chazal, 35

L'an deux mille quinze, le quinze juillet

Nous soussignés :

BUREAU XPERTISE, représenté par le Géomètre-Expert **Jean-Charles VAN MOLHEM**, légalement admis en cette qualité et assermenté devant le Tribunal de Première Instance de Nivelles, inscrit au tableau des Géomètres-Experts au numéro GEO/04/0841 et dont les bureaux sont situés rue Vanderkindere, 467 à 1180 Bruxelles (tel: 02/346.40.44 & fax: 02/344.59.95 & E-mail : jc.vanmolhem@xpertise.be).

Agissant à la requête de :

**Sandstone Sprl,
Val des Becasses 8
1150 Woluwé-Saint-Pierre**

Notaire instrumentant :

Voir en l'étude du notaire Geoffroy STAS de RICHELLE, située chaussée de Bruxelles, 95 à 1410 Waterloo.

Ayant pour mission de procéder à la division, en parties privatives et en parties communes, de l'immeuble désigné et décrit ci-après et sis :

Avenue Chazal, 35 à 1030 Schaerbeek

Cadastre :

Selon déclaration du client et/ou documents fournis : actuellement ou l'ayant été

Section - superficie : Schaerbeek – 4ème Division - Section B - N°526 X 5 – N.C.

Revenu cadastral : N.C.

Les plans ont été déposés à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et sont enregistrés sous le numéro de référence : **XXXXXX-XXXXXX**.

PLAN DE DIVISION

Les documents suivants ont été dressés sur base des plans fournis par le client. Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'Expert. Il ne rentre pas dans la mission du géomètre de vérifier la régularité urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots n'a été effectuée. L'acte de division est établi sous réserve de la vérification par le Notaire établissant l'acte de base, de la capacité juridique du demandeur à poser un tel acte, et sans aucun recours possible contre l'Expert.

La présente division a été effectuée en lots privatifs répartis comme suit :

- 4 logements ;
- 4 caves.

Avec parties communes dont les descriptions suivent.

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

LOT 1 – Logement

➤ **En propriété privative et exclusive :**

Rez-de-chaussée :

Un logement comprenant : un séjour, une cuisine/salle à manger, un hall, une chambre, une salle de bain et une logette WC.

➤ **En jouissance exclusive et perpétuelle :**

Rez-de-chaussée :

Une cour extérieure.

LOT 2 – Logement

➤ **En propriété privative et exclusive :**

Premier étage :

Un logement comprenant : un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une salle de bain et une logette WC.

➤ **En jouissance exclusive et perpétuelle :**

Premier étage :

Une terrasse et un balcon.

LOT 3 – Logement

➤ **En propriété privative et exclusive :**

Deuxième étage :

Un logement comprenant : un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une salle de bain et une logette WC.

➤ *En jouissance exclusive et perpétuelle :*

Deuxième étage : Une loggia et un balcon.

LOT 4 – Logement

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Deuxième étage : Une cage d'escalier privative à partir du palier du deuxième étage.

Troisième étage : **Un logement comprenant :** la cage d'escalier privative, un palier, un séjour, une salle à manger, une cuisine, un bureau et une buanderie/logette WC

Quatrième étage : **Un logement comprenant :** la cage d'escalier privative, un palier, un hall, trois chambres, une salle de bain et une logette WC.

Combles : Un grenier.

➤ *En jouissance exclusive et perpétuelle :*

Troisième étage : Une terrasse et un balcon.

Quatrième étage : La toiture plate.

LOT C.1 – Cave

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave N°1 et sa porte.

LOT C.2 – Cave

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave N°2 et sa porte.

LOT C.3 – Cave

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave N°3 et sa porte.

LOT C.4 – Cave

➤ **En propriété privative et exclusive :**

Sous-sol : La cave N°4 et sa porte.

B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

- Sous-sol : la zone commune-local à vélos, le dégagement, les deux sas, la logette WC, le local à compteurs, la cage d'escalier et les gaines techniques.
- Rez-de-chaussée : le passage carrossable, la cage d'escalier et les gaines techniques.
- Premier étage : le palier, la cage d'escalier et les gaines techniques.
- Deuxième étage : le palier, la cage d'escalier jusqu'au palier du deuxième étage et les gaines techniques.
- Troisième étage : les gaines techniques.
- Quatrième étage : les gaines techniques.
- Combles : les gaines techniques.

D'une manière générale :

- Le terrain.
- Les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros-œuvre, la toiture, les façades et les plates-formes éventuelles, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

C. NOTES DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs.
- 2) La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété sauf conditions spéciales intervenant entre parties et sous réserve de l'accord des autorités communales compétentes.
- 3) En aucun cas, la structure de la toiture ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, à la majorité absolue, et sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.
- 4) L'étanchéité des divers balcons, terrasses et/ou plate-forme(s) des différents lots est sous la responsabilité de la copropriété, ainsi que toute réparation et entretien de cette étanchéité et du garde-corps. Le recouvrement éventuel de ces balcons, terrasses et/ou plate-forme(s) (carrelage, caillebotis, etc....), ainsi que toute réparation et entretien de celui-ci est à charge des acquéreurs de chaque lot.
- 5) Un permis d'urbanisme peut être introduit en vue de changer l'affectation des différents lots et un acte de base modificatif devra constater ce changement d'affectation.
- 6) Les frais éventuels de raccordements de compteurs sont à charge de chaque lot impliqué.
- 7) En vue de se mettre en conformité urbanistique, le LOT 4 peut déroger au point N°3 et peut se passer de l'acceptation de la copropriété en vue de modifier la structure du toit et ce uniquement pour remplacer les lucarnes par des velux conformes au permis d'urbanisme.
- 8) En cas de modification des châssis en façade avant, chacun des lots est tenu de se conformer au permis d'urbanisme.
- 9) Chaque logement possède son système de chauffage individuel avec compteur séparé.
- 10) Servitude de passage sur le passage carrossable pour le bâtiment voisin arrière afin d'y accéder.
- 11) Le bâtiment voisin arrière a la jouissance exclusive de la cour latérale au rez-de-chaussée et du local à compteurs au sous-sol.
- 12) Servitude de passage au profit du LOT 1 sur l'ensemble des sous-sols afin d'y placer ses conduites, arrivées, évacuations et techniques.
- 13) Le LOT 1 peut, sans obtenir l'accord de la copropriété, changer ses châssis à condition de se conformer au permis d'urbanisme.
- 14) La cloison séparatrice en vue de matérialiser les caves « LOT C.1 » et « LOT C.2 » ainsi que les portes de ces caves sont à placer aux frais des acquéreurs de ces lots.
- 15) L'acquéreur du LOT 4 peut privatiser la cage d'escalier dès la première marche de l'escalier du second étage à condition de laisser la lumière passer au travers d'un châssis avec une vitre translucide et ce dans la cage d'escalier principale.

D. QUOTITES GÉNÉRALES

N° de lot	Niveau / Descriptifs	SURFACES								Conversion millièmes	
		S.E.M. (Brutes)		S.N.S. (Nettes)		S.N.S. (Nettes)		Jouissance partie commune			
		TOTAL	TOTAL	Principales	Accessoires	Résiduelles	Services				
		m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²		
Lot 1	Rez-de-chaussée : Logement	71,81 m ²	58,30 m ²	58,30 m ²							
Lot 1	Rez-de-chaussée : Cour	11,81 m ²	9,30 m ²					9,30 m ²			
	TOTAL LOT 1 :	71,81 m²	58,30 m²	58,30 m²					9,30 m²	187	
Lot 2	Premier étage : Logement	77,87 m ²	66,84 m ²	66,84 m ²							
Lot 2	Premier étage : Terrasse et balcon	13,92 m ²	13,06 m ²					13,06 m ²			
	TOTAL LOT 2 :	77,87 m²	66,84 m²	66,84 m²					13,06 m²	219	
Lot 3	Deuxième étage : Logement	75,45 m ²	62,56 m ²	62,56 m ²							
Lot 3	Deuxième étage : Loggia et balcon	3,71 m ²	3,25 m ²					3,25 m ²			
	TOTAL LOT 3 :	75,45 m²	62,56 m²	62,56 m²					3,25 m²	200	
Lot 4	Deuxième étage : Logement	1,32 m ²	1,07 m ²					1,07 m ²			
Lot 4	Troisième étage : Logement	82,59 m ²	67,14 m ²	64,18 m ²				2,96 m ²			
Lot 4	Troisième étage : Terrasse et balcon	8,04 m ²	7,39 m ²					7,39 m ²			
Lot 4	Quatrième étage : Logement	64,37 m ²	49,32 m ²	38,48 m ²				9,21 m ²	1,63 m ²		
Lot 4	Quatrième étage : Toiture plate	18,53 m ²	16,11 m ²						16,11 m ²		
Lot 4	Combles : Grenier	35,40 m ²	33,96 m ²	33,96 m ²							
	TOTAL LOT 4 :	183,68 m²	151,49 m²	102,66 m²	33,96 m²	9,21 m²	5,66 m²	23,50 m²		363	
CAVES A ATTRIBUER :											
Lot C.1	Sous-sol : Cave n°1	7,54 m ²	5,15 m ²		5,15 m ²					6	
Lot C.2	Sous-sol : Cave n°2	9,67 m ²	7,67 m ²		7,67 m ²					8	
Lot C.3	Sous-sol : Cave n°3	11,57 m ²	9,04 m ²		9,04 m ²					10	
Lot C.4	Sous-sol : Cave n°4	8,62 m ²	6,27 m ²		6,27 m ²					7	
	TOTAL LOTS C.1 à C.4 :	37,40 m²	28,13 m²	28,13 m²							
	TOTAL:	446,21 m²	367,32 m²	290,36 m²	62,09 m²	9,21 m²	5,66 m²	49,11 m²	1.000		

*Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des différents lots n'a été effectuée. Il s'agit de l'affectation suivant la situation existante et non la situation de droit.

S.E.M. Surfaces Extra-Muros. Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurés au niveau du plancher.

S.N.S. Surfaces Nettes au Sol. Se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurés au-dessus de la plinthe du plancher. Le contour intérieur des éléments de construction est le contour directement visible, accessible et mesurable.

E. MOTIVATION DE L'EXPERT SUR LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (S.N.S), de leur affectation et de leur situation.
2. Les S.N.S. sont les SIM (surface intra muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des géomètres-experts français, l'Ordre des Géomètres-Experts français (O.G.E.), l'Union Belge des Géomètres (U.B.G.,) l'Association Nationale des Géomètres-Experts (A.N.G.E.), l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (A.G.D.P.). Ces derniers ayant travaillé sous la supervision de la Commission Européenne et sous l'égide du Comité de Liaison des Géomètres Européens (C.L.G.E.).

➤ *La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différentes locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.*

3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.

Exemples* : - Terrasse, plate-forme et balcon : coeff. : 0,20 à 0,35

- Garage : 0,40 à 0,60
- Cave : 0,30 à 0,40
- Grenier : 0,40 à 0,60
- Jouissance (jardin ou cour) : 0,05 à 0,20

* données à titre indicatif

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point 3.
5. La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités de l'immeuble.
6. Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
7. Les plans joints reprennent la configuration des lieux reprise sur base des plans fournis par le client, en mentionnant les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

C. COMPTEURS

Compteurs électriques

1 compteur pour les parties communes situé dans le sas du local à compteurs au sous-sol.
6 compteurs privatifs situés dans le sas du local à compteurs au sous-sol.

Compteurs d'eau froide

2 compteurs situés dans le local à compteurs au sous-sol.
1 compteur de passage par appartement situé sur chaque palier. Dans le cas contraire, obligation d'en placer.

Compteurs de gaz

5 compteurs privatifs situés dans le sas du local à compteurs au sous-sol.

Note dressée le 15/07/2015 par :

Jean-Charles VAN MOLHEM

Géomètre – Expert

GEO 04/0841

Rue Vanderkindere, 467

B- 1180 BRUXELLES

Tél : 02/346.40.44 – fax : 02/344.59.95