

Note technique – Acte de base

L'an deux mille dix-huit, le 20 mars

Nous soussignés :

BUREAU A. HAMON et ASSOCIES SPRL, représenté par le Géomètre-Expert Immobilier **Alain HAMON**, dont les bureaux sont situés Chaussée de la Hulpe, 177 / 20 à 1170 Watermael-Boitsfort. Tél. : 02/345.19.39 – Fax : 02/660.61.21 – Email : info@bureau-hamon.be

Agissant à la requête de :

Rochimco SPRL
Esplanade 17, 7800 Ath
TVA / 0455 99 97 70
et K-pital Invest
Avenue Charles Thielemans 9, 1150 Woluwé Saint-Pierre
TVA / 0647 91 07 08

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 :

Chaussée de Stockel, 249 à 1200 (Woluwe-Saint-Pierre)

1. CADASTRE

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

Section: Woluwe-Saint-Pierre 1° Div. - Section B - n°26/Y/6

2. PLAN DE DIVISION & PRECADASTRATION

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.

Les plans ont été déposés à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale en date du XX/XX/20XX et sont enregistrés sous le numéro de référence : XXXXX/XXXXX

3. DIVISION

La présente division a été effectuée en 3 lots privatifs (3 logements), avec parties communes dont les descriptions suivent ;

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

LOT 1 – Appartement au rez-de-chaussée avec jardin et cabanon ainsi qu'une cave au sous-sol

➤ En propriété privée et exclusive :

Sous-sols : La cave nommée « cave rez ».

Rez-de-chaussée :

Un appartement comprenant : hall d'entrée, 1 chambre avant, 1 séjour central, 1 cuisine arrière avec coin à manger, 1 sas menant vers 1 wc séparé et 1 salle de bains, 1 chambre arrière.
1 cabanon en fond de jardin.

➤ En jouissance exclusive et privative :

Le jardin arrière avec une partie terrassée.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Quatre-cent-quarante millièmes (**440/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 2 – Appartement au 1^{er} étage avec une terrasse et une cave au sous-sol

➤ En propriété privée et exclusive :

Sous-sols : La cave nommée « cave 1^{er} ».

1^{er} étage :

Un appartement comprenant : 1 chambre avant avec salle de douches attenante, 1 séjour central, 1 cuisine arrière.

➤ En jouissance exclusive et privative :

La terrasse arrière au 1^{er} étage.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Deux-cent-cinquante millièmes (**250/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 3 – Duplex au 2^{ème} étage + combles avec une terrasse et une cave

➤ En propriété privée et exclusive :

Sous-sols : La cave nommée « cave 2^{ème} ».

2^{ème} étage :

La cage d'escalier commune devenant privative en faveur du lot 3 à partir de la fin du palier du 1^{er} étage ; **Un duplex comprenant :** 1 séjour avant avec salle de douches attenante, 1 cuisine arrière avec escalier vers combles, 1 sas avec placards donnant vers 1 wc séparé.

Combles :

Suite du duplex comprenant : dégagement d'escalier, un local technique, 2 chambres.

➤ En jouissance exclusive et privative :

une terrasse arrière au 2^{ème} étage.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Trois-cent-dix millièmes (**310/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain

DESCRIPTION DES ELEMENTS PRIVATIFS

En principe, et sauf cas particuliers, sont parties privatives (*pour autant que ces éléments soient présents*) :

- les revêtements superficiels des sols, des murs et des plafonds avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont parties communes;
- les cloisons intérieures, à l'exception de celles séparant deux lots ou un lot et une partie commune; la suppression ou la création de baies éventuelles de ou dans ces cloisons est toutefois soumise au respect des règles de l'art et de la sécurité des structures de l'immeuble, ainsi qu'au respect des réglementations urbanistiques en vigueur;
- les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrées;
- les fenêtres, les portes-fenêtres, les éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores et jalousies et, d'une manière générale, toutes les ouvertures des locaux privatifs;
- les revêtements superficiels hors étanchéité des balcons, terrasses et loggias;
- les installations sanitaires, électriques de chaque lot, téléphoniques;
- le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation;
- les branchements de télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation;
- les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude; et
- en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

➤ Description des locaux et dégagements communs, ils comprendront :

1) Au niveau du Sous-sol :

- Le dégagement d'escalier et le hall menant vers les caves;
- Le local poubelle ;
- Le local pour vélos ;
- Les gaines techniques éventuelles ;

2) Au niveau du Rez-de-chaussée :

- La zone verte devant l'immeuble ainsi que la zone de klinkers menant venant vers l'entrée ;
- Hall d'entrée commun et la cage d'escalier vers les étages ;
- Les gaines techniques éventuelles ;

3) Au niveau du 1^{er} étage :

- La cage d'escalier commune. Celle-ci devient privative en faveur du lot 3 à partir de la fin du palier du 1^{er} étage ;
- Les gaines techniques éventuelles ;

4) Au niveau du 2^{ème} étage :

- Les gaines techniques éventuelles ;

5) Au niveau des combles :

- Les gaines techniques éventuelles ;

6) D'une manière générale (pour autant que ces éléments soient présents) :

- Est présumé commun pour tous les lots : le terrain, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative;
- les clôtures, tant sur le voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la propriété;
- les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage;
- les fondations, le gros œuvre (mur de façade, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures de l'immeuble, terrasses

accessibles ou non, mitoyennetés et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature de bâtiment);

- les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exception des revêtements), les balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont des parties privatives;
- les vestibules et couloirs d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et les paliers;
- les emplacements de compteurs et de branchement d'égouts et, généralement, tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble;
- toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir de la soudure ou du raccord et jusqu'au branchement particulier, les robinets d'arrêt restant parties communes;
- les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des WC (non-compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes), et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aéras, ainsi que leur coffres;
- la chaufferie et les appareils de chauffage et leur compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif;
- les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries;
- Les conduites et installations de ventilation à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots;
- L'ensemble de la structure du garage souterrain, les revêtements et éléments de signalisation, ainsi que la porte d'accès extérieure et son système de fonctionnement.

C. NOTES DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs et aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée ;
- 2) En aucun cas, la structure de la toiture du bâtiment principal ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, au 3/4 des voix, et sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.
- 3) Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement superficiel et l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal.
Tout dommage subi par la copropriété ou intervention rendue nécessaire du fait d'un défaut d'entretien sera imputable au copropriétaire de la terrasse concernée.
Le propriétaire d'une terrasse n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir une terrasse, sauf moyennant obtention préalable des autorisations urbanistiques requises.
Le droit de propriété de la terrasse ne peut être séparé du lot privatif auquel elle appartient.
Les recouvrements éventuels des terrasses des lots auxquels elles appartiennent, sont sous la responsabilité des acquéreurs respectifs de ces Lots, ainsi que toute réparation et entretien de ces éléments (carrelage, caillebotis, etc ...).
- 4) La cage d'escalier commune devient privative en faveur du lot 3 à partir de la fin du palier du 1^{er} étage ; cette privatisation pourra être indiquée à l'aide d'un moyen physique, par exemple une porte.

D. CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

CHAUFFAGE : chaque lot possède son propre système de chauffage individuel au gaz, présent à l'intérieur de chaque lot.

E. SERVITUDES

- Toutes servitudes en matière de copropriété. - Voir titre de propriété.
- La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux

F. REMARQUE PARTICULIERE

L'intervention du géomètre-expert est strictement limitée à la rédaction du rapport motivé conformément à l'article 577-4§1 du code civil à l'exclusion de tout autre examen notamment en ce qui concerne le respect des prescriptions urbanistiques et du permis d'urbanisme, les caractéristiques de l'immeuble au point de vue juridique ou technique, le respect des normes de construction en vigueur et en particulier les éléments qui concourent à la stabilité ou à l'habitabilité.

L'attention du client et des tiers est attirée sur l'obligation de consulter les personnes compétentes en ces matières.

Le rapport a été établi sur base de la situation de droit et des plans fournis par le client, sans investigation destructrice et conformément aux renseignements et documents communiqués sous la responsabilité des personnes qui les ont fournis, ces documents et renseignements sont repris dans la liste annexée.

G. TABLEAU DES QUOTES-PARTS GENERALE EN MILLIEME

Chacune des parties privatives décrites ci-avant comportera en copropriété et indivision forcée une quote-part en millièmes, telle qu'elle sera déterminée ci-après dans le terrain et les éléments des parties communes du bâtiment :

N° de lot	Niveau / Descriptifs	SURFACES							Conversion millièmes	
		S.E.M. (Brutes)	S.N.S (Nettes)	S.N.S. (Nettes)				Jouissance		
		TOTAL	TOTAL	Principales	Accessoires	Résiduelles	Services	partie commune		
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		
Lot 1	s-s : Cave rez	14,37 m ²	11,48 m ²		11,48 m ²					
Lot 1	rdch : Appartement 1	80,43 m ²	70,27 m ²	70,27 m ²						
Lot 1	rdch : Cabane arrière	21,67 m ²	17,64 m ²		17,64 m ²					
Lot 1	rdch : Terrasse arrière (jouissance)	18,55 m ²	17,60 m ²					17,60 m ²		
Lot 1	rdch : Jardin arrière (jouissance)	133,73 m ²	126,26 m ²					126,26 m ²		
TOTAL LOT 1 :		116,47 m²	99,39 m²	70,27 m²	29,12 m²	0,00 m²	0,00 m²	143,86 m²	440	
Lot 2	s-s : Cave 1er	4,87 m ²	3,49 m ²		3,49 m ²					
Lot 2	premier étage : Appartement 2	59,94 m ²	51,28 m ²	51,28 m ²						
Lot 2	premier étage : Terrasse arrière (jouissance)	11,41 m ²	10,16 m ²					10,16 m ²		
TOTAL LOT 2 :		64,81 m²	54,77 m²	51,28 m²	3,49 m²	0,00 m²	0,00 m²	10,16 m²	250	
Lot 3	s-s : Cave 2ème	6,81 m ²	4,80 m ²		4,80 m ²					
Lot 3	deuxième étage : Appartement 3	55,71 m ²	47,76 m ²	42,04 m ²			5,72 m ²			
Lot 3	deuxième étage : Terrasse arrière (jouissance)	4,42 m ²	3,98 m ²					3,98 m ²		
Lot 3	combles : Appartement 3	43,71 m ²	34,95 m ²	16,07 m ²		16,40 m ²	2,48 m ²			
TOTAL LOT 3 :		106,23 m²	87,51 m²	58,11 m²	4,80 m²	16,40 m²	8,20 m²	3,98 m²	310	
TOTAL:		287,51 m²	241,67 m²	179,66 m²	37,41 m²	16,40 m²	8,20 m²	158,00 m²	1 000	

➤ *Remarque.*: toutes les surfaces reprises dans le tableau ci-dessus sont établies dans un but interne et comparatif entre chaque lot. Celles-ci ont été calculées sur base des plans fournis par le client et sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le géomètre-expert

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

1. Les quotes-parts tiennent compte de la **valeur respectives** 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,

 - *La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différents 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.*
 - *Remarque: toutes les surfaces reprises dans le tableau ci-dessus sont établies dans un but interne et comparatif entre chaque lot. Celles-ci ont été calculées sur base des plans fournis par le client et sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le géomètre-expert.*

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. : 0,15 à 0,35
- Garage :	0,40 à 0,60
- Cave :	0,30 à 0,50
- Grenier :	0,20 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.


I. PLANS

Les plans ci-dessous sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'Expert.

* * *

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé la présente note technique d'acte de base et de division d'immeuble, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Note dressée le 22 mars 2018 par :


Bureau A. Hamon & Ass. Sprl
Chaussée de la Hulpe, 177
1170 Watermael-Boitsfort
Tél: 02/345.19.39 - info@bureau-hamon.be

BUREAU

hamon
& ASSOCIES S.P.R.L.

Bureau A. Hamon et associés Sprl
Géomètre-Expert
Chaussée de la Hulpe, 177 / 20
B- 1170 BRUXELLES
Tél: 02/345.19.39
Fax : 02/660.61.21
E-mail : info@bureau-hamon.be