

PROCÈS VERBAL DE DIVISION

L'an deux mille vingt cinq, le quatorze février

Nous soussignés **Bureau MAESTRO** dont les bureaux sont établis à 1420 Braine l'Alleud, Avenue Raymond Brassinne n°8, ici représenté par **Massimo MILAZZO**, Géomètre - Expert immobilier, légalement admis et assermenté en cette qualité près du tribunal de première instance de Bruxelles (GEO 10/1164).

Agissant à la requête de la société **K-PITAL INVEST**, dont le siège social est établi à 1160 Auderghem, Rue Joseph Delhaye, n°14, représentée par **Madame KINDTS** et la société **ROCHIMCO**, dont le siège social est établi 7800 Ath, Esplanade, n° 17, représentée par **Monsieur DUMONT DE CHASSART**.

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

COMMUNE D'AUDERGHGEM (1160) – PREMIÈRE DIVISION

Une maison de commerce et de rapport, (maison selon la matrice cadastrale) située à front de la Chaussée de Watermael, n°15, comportant : un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages dont les combles, cadastré ou l'ayant été selon cadastre, section A numéro 91/D/20 pour une superficie selon titre de 2 ares 40 centiares et un revenu cadastral non indexé de 2967,00 €

Cette propriété comporte :

Une surface commerciale au rez-de-chaussée, un appartement au premier étage, deux appartements au deuxième étage dont un duplex lié aux combles, trois emplacements de parking en sous-sol, quatre petites caves privatives en sous-sol, ainsi qu'un complexe de caves/réserves en sous-sol liés au commerce.

Plans :

Les plans suivants dressés à l'échelle 1/125^{ème} figurent au présent projet de division : Le plan du sous-sol, le plan du rez-de-chaussée, le plan du premier étage, le plan du deuxième étage et le plan du troisième étage (combles).

Enregistrement PRECAD

Les plans sont enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration des Mesures et Évaluations (Cadastre) sous le numéro de référence **21002/10254**.

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 vérification sur la destination des différents lots ou leur régularité urbanistique n'a été réalisée par le géomètre.

La présente division est établie sur base de la situation projetée et notamment des plans fournis par l'architecte du demandeur.

Sont parties communes par définition

Tout le gros œuvre de l'ouvrage, c'est-à-dire les fondations, les murs portants et mitoyens, les clôtures, l'ensemble de l'ossature, toutes cloisons formant séparation entre parties communes et privatives des appartements, des caves, tous les hourdis et gîtages, toutes les décharges ou ventilations pouvant desservir tous les niveaux, le réseau d'égout, toutes couvertures de murs mitoyens et des toitures, l'étanchéité des toitures plates, les conduits de fumée, les diverses canalisations et les colonnes principales, cette énumération n'étant pas limitative.

Les terrasses font partie des parties communes ; la jouissance étant exclusivement et perpétuellement réservée aux occupants des appartements auxquels ils correspondent.

Sont parties privatives par définition

Les installations d'eau, gaz, électricité et ce depuis les compteurs, toutes les installations sanitaires et les raccordements intérieurs jusqu'aux décharges générales y compris le raccord, tous les revêtements de sol y compris les chapes, parquets, planchers, carrelages, les foyers de cheminées, l'ensemble des décors tels que peinture, tapissage, lambris, les radiateurs faisant partie de l'installation de chauffage avec leurs canalisations intérieures jusqu'aux colonnes principales, cette énumération n'étant pas limitative.

La propriété se subdivise comme suit :**A. DES PARTIES COMMUNES**Au sous-sol

- le local dédiés au vélos/poussettes,
- le hall et le réduit technique,
- la rampe des parkings et l'air de manœuvre devant les parkings,
- le local comportant les compteurs.

Au rez-de-chaussée :

- le hall d'entrée et dégagement d'escalier menant aux appartements.
- l'entrée devant la rampe menant aux emplacements de parkings en sous-sol.

Du sous-sol au deuxième étage :

- la cage d'escalier et l'escalier.
- Les trémies techniques

B. DES PARTIES PRIVATIVES

LE LOT 1. Une surface commerciale reprise au plan sous la teinte rose et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Au rez-de-chaussée : Une réserve/cave avec dégagement d'escalier et trois réduits de rangements.

Au rez-de-chaussée : Un show-room avant avec dégagement d'escalier, deux locaux techniques, un bureau, deux locaux de stockage arrière avec deux réduits de rangement, un local sanitaire avec deux logettes wc.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quotités :

TROIS CENT TRENTE HUIT MILLIÈMES (338/1000èmes) liés aux charges générales et parties communes dont le terrain.

LE LOT 2. Un appartement repris au plan sous la teinte verte et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Au premier étage : Un hall d'entrée, deux logettes wc, un séjour avec espace cuisine, une buanderie, un hall intermédiaire, un hall de nuit, deux salles de bains, un dressing et quatre chambres à coucher dont une avec une salle de douches.

En jouissance exclusive et perpétuelle : Une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quotités :

DEUX CENT NONANTE ET UN MILLIÈMES (291/1000èmes) liés aux charges générales et parties communes dont le terrain.

LE LOT 3, Un appartement duplex repris au plan sous la teinte bleue et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au deuxième étage arrière : Un hall vestiaire, un hall central, une logette wc, un local avec dégagement d'escalier vers la mezzanine, un débarras, une salle de bains, une chambre à coucher, un séjour avec dégagement d'escalier vers la chambre de l'étage et un espace cuisine.

En jouissance exclusive et perpétuelle : Une terrasse.

Aux combles : Une chambre à coucher et une mezzanine.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quotités :

DEUX CENT VINGT MILLIÈMES (220/1000èmes) liés aux charges générales et parties communes dont le terrain.

LE LOT 4, Un appartement repris au plan sous la teinte orange et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au deuxième étage avant : Un hall d'entrée, un vestiaire, un débarras, une salle de bains, une chambre à coucher, un séjour avec espace cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quotités :

CENT TREIZE MILLIÈMES (113/1000èmes) liés aux charges générales et parties communes dont le terrain.

LE LOT 5, repris au plan sous la hachure de teinte violette et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : La cave n°1

b) en copropriété et indivision forcée :

Quotités :

UN MILLIÈME (1/1000ème) liés aux charges générales et parties communes dont le terrain.

LE LOT 6, repris au plan sous la hachure de teinte violette et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : La cave n°2

b) en copropriété et indivision forcée :

Quotités :

UN MILLIÈME (1/1000ème) liés aux charges générales et parties communes dont le terrain.

LE LOT 7, repris au plan sous la hachure de teinte violette et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : La cave n°3

b) en copropriété et indivision forcée :

Quotités :

UN MILLIÈME (1/1000ème) liés aux charges générales et parties communes dont le terrain.

LE LOT 8, repris au plan sous la hachure de teinte violette et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : La cave n°4

b) en copropriété et indivision forcée :

Quotités :

UN MILLIÈME (1/1000ème) liés aux charges générales et parties communes dont le terrain.

LE LOT 9, repris au plan sous la hachure de teinte grise et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : L'emplacement de parking n°1

b) en copropriété et indivision forcée :

Quotités :

ONZE MILLIÈMES (11/1000èmes) liés aux charges générales et parties communes dont le terrain.

LE LOT 10, repris au plan sous la hachure de teinte grise et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : L'emplacement de parking n°2

b) en copropriété et indivision forcée :

Quotités :

ONZE MILLIÈMES (11/1000èmes) liés aux charges générales et parties communes dont le terrain.

LE LOT 11, repris au plan sous la hachure de teinte grise et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : L'emplacement de parking n°3 avec la cave P3

b) en copropriété et indivision forcée :

Quotités :

DOUZE MILLIÈMES (12/1000èmes) liés aux charges générales et parties communes dont le terrain.

MOTIVATION SUR LA DÉTERMINATION DES QUOTES-PARTS

Conformément à la loi sur la copropriété, entrée en vigueur en date du 1er septembre 2010, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci, fixée en fonction de sa superficie nette au sol (S.N.S.), de son affectation et de sa situation.

Les S.N.S. sont les SIM (surface intramuros) 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 mesurés entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.

On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation. En fonction de cette affectation, une même surface peut donc faire l'objet de pondérations différentes selon les parties de cette même surface.

Exemples* :

* données à titre indicatif

- Garage/ emplacement de parking : 0,25 à 0,70
- Cave : 0,25 à 0,40
- Grenier : 0,20 à 0,60
- Jouissance terrasse, cour, jardin et balcon : 0,05 à 0,40

La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini ci-dessus.

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.

Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

Les plans joints reprennent la configuration des lieux reprise sur base du relevé effectué, 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.

* * * * *

* * * *

TABLEAU DES QUOTITÉS

1.000èmes TERRAIN	
LOT 1 – COMMERCE – RDC	338
LOT 2 – APPART – 1 ^{ER}	291
LOT 3 – APPART – 2 ^{EME} ARRIERE	220
LOT 4 – APPART – 2 ^{EME} AVANT	113
LOT 5 – CAVE 1 – SSOL	1
LOT 6 – CAVE 2 – SSOL	1
LOT 7 – CAVE 3 – SSOL	1
LOT 8 – CAVE 4 – SSOL	1
LOT 9 – PARKING 1 – SSOL	11
LOT 10 – PARKING 2 – SSOL	11
LOT 11 – PARKING 3 – SSOL	12
TOTAL	1.000

TABLEAU DES CHARGES

1.000èmes CHARGES PARTIES COMMUNES INTERIEURES	
LOT 2 – APPART – 1 ^{ER}	467
LOT 3 – APPART – 2 ^{EME} ARRIERE	353
LOT 4 – APPART – 2 ^{EME} AVANT	180
TOTAL	1.000

1.000èmes CHARGES PARTIES COMMUNES EN SOUS-SOL (Rampe de parking et zone de manœuvre devant les parkings)	
LOT 5 – CAVE 1 – SSOL	26
LOT 6 – CAVE 2 – SSOL	26
LOT 7 – CAVE 3 – SSOL	26
LOT 8 – CAVE 4 – SSOL	32
LOT 8 – PARKING 1 – SSOL	290
LOT 9 – PARKING 2 – SSOL	290
LOT 10 – PARKING 3 – SSOL	310
TOTAL	1.000

* * * * *

* * * *

NOTES PARTICULIÈRES

1. 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 dominants 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 suivant 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.

2. Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs.

3. En aucun cas les différents appartements ne pourront être affectés autrement qu'en logement. La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété sauf conditions spéciales décidées à la majorité des voix requises par la loi, lors d'une assemblée générale des copropriétaires et sous réserve de l'accord des autorités communales compétentes.

4. Le propriétaire du commerce au rez-de-chaussée (lot n°1) est d'ores et déjà autorisé à introduire une demande auprès de l'administration de l'urbanisme, dans le but de modifier l'affectation du commerce pour le transformer en logement. En cas d'accord par les autorités communales compétentes, toutes les charges liées à ce changement d'affectation, notamment la modification de l'acte de base, seront entièrement à charge du propriétaire du lot n°1. En aucun cas, les autres copropriétaires ne pourront s'opposer à ce changement d'affectation et la modification de l'acte de base.

5. Les terrasses sont considérées comme étant des parties communes. Les lots 2 et 3 disposent de la jouissance perpétuelle et exclusive de leur terrasse. L'étanchéité de ces terrasses restent sous la responsabilité des propriétaires de ces lots s, ainsi que toute réparation et entretien de cette étanchéité, du garde-corps et des recouvrements (carrelages, caillebotis, planchers, dalles sur plots etc.).

6. Le propriétaire du lot n°3 est d'ores et déjà autorisé à introduire une demande auprès de l'administration de l'urbanisme, dans le but d'agrandir sa terrasse. En cas d'accord par les autorités communales compétentes, toutes les charges liées à l'agrandissement de cette terrasse, notamment la modification de l'acte de base, seront entièrement à charge du propriétaire du lot n°3. En aucun cas, les autres copropriétaires ne pourront s'opposer à l'agrandissement de cette terrasse et la modification de l'acte de base.

7. S'il n'existe aucun point d'eau dans les parties communes, la copropriété pourra installer un point d'eau accompagné d'un compteur de passage. L'assemblée générale des copropriétaires en décidera à la majorité des voix requise par la loi.
8. Aucune cave ne peut être revendue à une personne qui ne possède pas d'appartement dans la présente copropriété, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix requise par la loi.
9. Les emplacements de parking peuvent être vendus à des personnes ne possédant pas d'appartement ou de commerce dans la présente copropriété, à condition d'accorder une priorité (à prix égal) aux copropriétaires de l'immeuble qui nous occupe. L'assemblée générale des copropriétaires définira les modalités de cette priorité, à la majorité des voix requise par la loi.
10. En aucun cas, la structure des toitures ne pourra être modifiée, sauf acceptation par la copropriété, à la majorité des voix et sous réserve d'un permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.
11. Les frais relatifs aux entretiens, réparations et renouvellements des toitures y compris les plateformes sont à charge de l'ensemble des lots. Ces frais seront ventilés selon les quotités générales.
12. Les frais relatifs aux entretiens, réparations et renouvellements dans les parties communes intérieures (soit le hall d'entrée, la cage d'escalier, le local dédiés aux vélos/poussettes, le hall desservant les caves privatives, les locaux comportant les compteurs et les locaux techniques en sous-sol) sont à charge des lots repris aux tableaux des charges des parties communes intérieures. Ces frais seront ventilés selon les charges des parties communes intérieures.
13. Les frais relatifs aux entretiens, réparations et renouvellements dans les parties communes du sous-sol (soit la rampe menant aux parkings et la zone de manœuvre devant les emplacements de parking), sont à charge des lots repris aux tableaux des charges des parties communes en sous-sol. Ces frais seront ventilés selon les charges des parties communes en sous-sol.
14. Les propriétaires des appartements sont libres de remplacer leurs menuiseries extérieures (châssis de fenêtres), à condition que celles-ci respectent une uniformité esthétique, tant point de vue du matériau que de la couleur.
15. Les frais relatifs aux entretiens, réparations et renouvellements du réseau d'égouttage souterrain sont à charge de l'ensemble des lots. Ces frais seront ventilés selon les quotités générales.
16. Aucun dispositif ni aucun appareil de type conditionnement d'air, antenne satellite, tente solaire, sèche-linge, enseigne publicitaire, etc. ne peuvent être installés sur les façades extérieures ou sur les toits de ce complexe immobilier, sauf conditions spéciales décidées à la majorité requise par la loi ou par le règlement de l'ordre intérieur, lors d'une assemblée générale des copropriétaires et sous réserve de l'accord des autorités communales compétentes.

17. Le propriétaire du commerce au rez-de-chaussée est d'ores et déjà autorisé à placer une unité extérieure de pompe à chaleur sur l'extrémité gauche de la plateforme arrière (niveau premier étage), de manière à ne créer aucun préjudice aux occupants de l'appartement du premier étage.

18. En aucun cas le commerce ne pourra présenter les exploitations suivantes :

- Une exploitation générant notamment des nuisances sonores, des nuisances olfactives et l'utilisation ou l'entreposage de produits dangereux.
- Une exploitation liée à la prostitution, vitrines (carrées), maison de rendez-vous, maisons closes, etc.
- Une exploitation liée à la location de personnes illégales, etc.
-

L'activité reste sous réserve des autorisations commerciales obligatoires auprès de la commune.

19. Dès la création de la présente copropriété, les propriétaires des lots seront responsables de tous les travaux de finitions intérieures non structurels en conformité avec le permis et le dossier SIAMU (cloisons, pose de sanitaires et cuisine) et s'engagent à se conformer aux recommandations obligatoires des pompiers pour leur partie privative. Chaque propriétaire est responsable du suivi et de la mise en conformité de son lot selon ces recommandations, ainsi que des exigences du permis et des pompiers.

Compteurs :

1. L'immeuble disposera des compteurs suivants :

- 1 Compteur d'eau général et 4 compteurs de passage,
- 5 Compteurs d'électricité,
- 4 Compteurs de gaz,

2. Les frais éventuels de raccordements, de suppression ou déplacements de compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.

3. Le cas échéant, les propriétaires des caves devront soit faire installer à leurs frais un compteur électrique individuel ou de passage pour chacun de ces lots, soit faire relier ces lots au compteur électrique de leur appartement, et ce dans le mois qui suivra la signature de leur acte d'acquisition.

Chauffage et production d'eau chaude :

1. Les propriétaires des appartements installeront un système de chauffage individuel avec production d'eau chaude qui fonctionnera à l'aide d'une chaudière mixte fonctionnant au gaz.
2. Le propriétaire du commerce installera un système de chauffage qui fonctionnera à l'aide d'une pompe à chaleur et dont l'unité extérieure pourra être installée sur la plateforme arrière du premier étage (voir point 15 ci-dessus). Il installera aussi un boiler pour sa production d'eau chaude.

Emplacements de parking :

1. Les copropriétaires emplacements de parking n'interviendront en aucun cas dans les frais d'entretien ou de réparations réalisés dans les parties communes intérieures, sauf si bien entendu ils sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble.
2. Les frais relatifs aux entretiens, réparations et renouvellements de la porte de garage menant aux trois emplacements de parking intérieurs sont exclusivement à charge des propriétaires de ces emplacements de parking et des trois petites caves privatives. En cas de remplacement de la porte de garage, les propriétaires concernés veilleront à conserver une unité esthétique, en rapport avec les autres menuiseries extérieures. Ces frais seront ventilés selon les charges des parties communes en sous-sol.
3. Les frais relatifs aux entretiens, réparations et modifications des pavements ou autre recouvrement du trottoir devant la porte de garage, sont pleinement à charge des propriétaires concernés. Ces frais seront ventilés selon les charges des parties communes en sous-sol.

Remarques particulières :

1. Une visite de contrôle PEB devra être effectuée en cours de chantier, de préférence lorsque les isolants sont encore visibles. La Déclaration PEB, accompagnée des fiches techniques des matériaux isolants et du rapport détaillant les parois et dispositifs de ventilation, devra être transmise au plus tard deux mois après la fin des travaux pour chaque lot individuellement.
2. Les acquéreurs des lots déclarent avoir été informés que la validation définitive du permis reste sous leurs entière responsabilité et qu'ils doivent s'assurer du respect de toutes les obligations y afférentes.

Servitude(s) particulière(s) :

Aucune

* * * * *

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 ci-dessous.

Dressé à Braine l'Alleud, le 14 février 2025.

Massimo MILAZZO
Géomètre Expert Assermenté
GEO 10/1164

