

PROCES VERBAL DE DELIMITATION

L'an deux mil vingt deux, le trente août

Je soussigné :

Cedric De Wilde, Géomètre-Expert légalement admis en cette qualité et assermenté près du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles et inscrit au tableau des Géomètres-Experts sous le numéro geo040670, agissant en qualité de gérant de la **S.P.R.L. GEO2W**, dont le siège d'exploitation est établi rue Africaine, 1bis à 1050 Bruxelles ;

- Agissant à la requête de : **EVALOU Properties srl**.

Avec mission de :

Procéder à la division d'un immeuble sis Région de Bruxelles capitale, Commune de Saint-Gilles, chaussée d'Alsemberg 120 et cadastré ou l'ayant été 1 DIV / section B, N°43413.

La présente division a été effectuée en 7 lots privés, avec parties communes dont les descriptions suivent ;

Description des parties privées :

Lot 1 – Au rez-de-chaussée, un commerce avec logement et dépôt attenants – sous liseré rouge au plan ci-annexé.

En propriété privée et exclusive :

Au rez-de-chaussée : Un commerce avec logement et dépôt attenants.

Lot 2 – Un logement au 1er étage – sous liseré bleu foncé au plan ci-annexé.

En propriété privée et exclusive :

Au premier étage : Un logement.

En jouissance exclusive et privative :

Au premier étage : La terrasse.

Lot 3 – Un logement au 2eme étage – sous liseré jaune au plan ci-annexé.

En propriété privée et exclusive :

Au deuxième étage : Un logement.

En jouissance exclusive et privative :

Deuxième : La terrasse.

Lot 4 – Un logement au 3eme étage – sous liseré bleu ciel au plan ci-annexé.

En propriété privative et exclusive :

Au troisième étage : Un logement avec cage d'escalier privatisée depuis le palier du +2, une logette sur le palier du +2,5.

En jouissance exclusive et privative :

Palier du +2,5 : La terrasse.
Troisième étage: La terrasse.

Lot 5 – Un entresol sur le palier du +1,5 étage – sous liseré mauve au plan ci-annexé.

En propriété privative et exclusive :

Un entresol accessible depuis le palier commun du +1,5.

Lot 6 – Une cave au sous-sol – sous liseré orange au plan ci-annexé.

En propriété privative et exclusive :

Une cave.

Lot 7 – Une cave au sous-sol – sous liseré gris au plan ci-annexé.

En propriété privative et exclusive :

Une cave.

Description des éléments privés.

Dans chacune des parties privatives sont considérés comme privés les éléments suivants : les portes d'entrées et les portes intérieures des lots, les châssis de fenêtres, les volets éventuels, les cloisons intérieures, les plafonnages, les carrelages et/ou planchers et autres revêtements de sol, les lambris muraux, les installations sanitaires, les équipements de cuisine, les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité intérieures à chaque lot, les éventuelles installations de chauffage central individuel au gaz des lots, ainsi que, de manière générale, tout ce qui est à usage exclusif d'une des parties privatives.

Description des parties communes :

Sous-sols :

- Escaliers ; dégagements ; caves avant avec compteurs ;

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée, dégagement ; cage d'escalier ;

Premier étage :

- Paliers ; la plate-forme ;
- la terrasse à jouissance exclusive et privative au lot 2 ;

Deuxième étage :

- Palier ;
- la terrasse à jouissance exclusive et privative au lot 3 ;

Troisième étage :

- les terrasses à jouissance exclusive et privative au lot 4 ;

D'une manière générale :

- Le terrain ;
- Les éléments suivants de la construction : aéra, cheminée, gaines techniques, les fondations, le gros-œuvre, la toiture et son recouvrement, 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, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privatives, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est par à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

Détermination des quotes-parts :

Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol, de leur affectation et de leur situation.

Il a été décidé d'instaurer 1000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

Les limites de la parcelle n'ont pas fait l'objet d'un relevé précis.

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

Les plans reprennent la configuration des lieux au jour de la visite 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.

Les parties communes reprises aux plans ci-joint sont teintées en vert, les parties privatives sont teintées d'une autre couleur, les parties à jouissance exclusive et perpétuelle sont teintées dans la couleur du lot concerné. Je n'ai pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

J'ai procédé au mesurage des locaux accessibles lors de ma visite.

SIM : La SIM d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie du plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles et dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façades, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes.

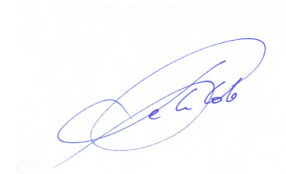
SNS : La somme des surfaces des différents locaux.

SEM : Surface extra muros.

Quotités :

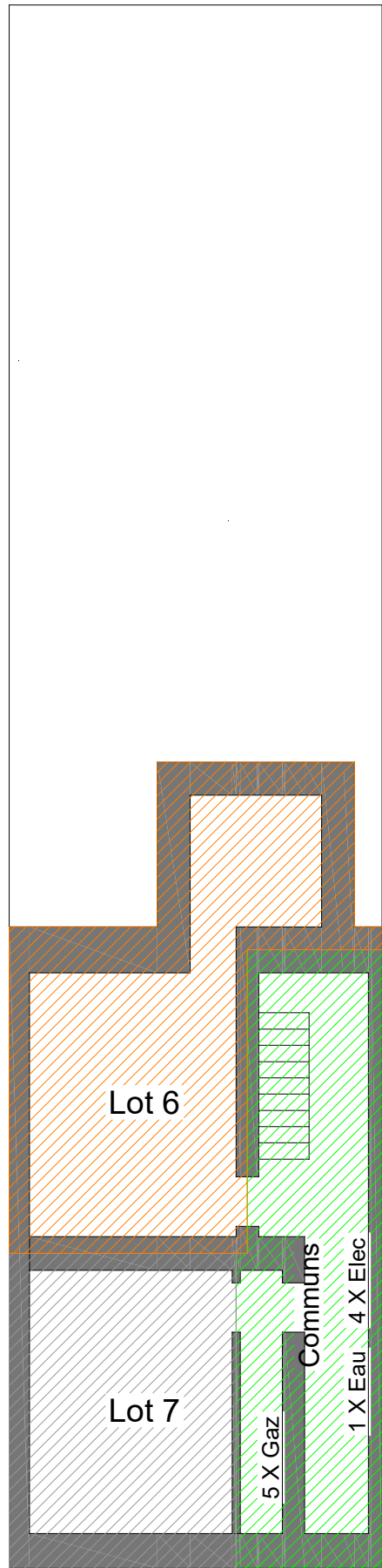
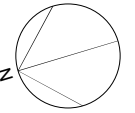
Niveau	Désignation	(SIM) Superficie M ²	Quotités	Lot	SNS M ²	SEM M ²	Total Quotités
+0	Lot 1 (100% Commerce / Logement)	52,2	226	1	98,4	119,0	345
	Lot 1 (60% Dépôt)	44,8	117				
	Lot 1 (25% HL<2,1M)	1,4	2				
+1	Lot 2 (20% Terrasse)	7,9	7	2	57,4	69,0	254
	Lot 2 (100% Logement)	56,8	246				
	Lot 2 (25% Escalier)	0,6	1				
+2	Lot 3 (20% Terrasse)	9,2	8	3	39,9	49,0	172
	Lot 3 (95% Logement)	39,9	164				
+3	Lot 4 (20% Terrasses)	10,0	9	4	49,3	54,6	179
	Lot 4 (25% Escalier)	7,8	8				
	Lot 4 (90% Logement)	41,5	162				
+1,5	Lot 5 (60% Entresol)	7,4	19	5	7,4	10,1	19
-1	Lot 6 (25% Cave)	17,0	18	6	17,0		18
	Lot 7 (25% Cave)	12,3	13	7	12,3		13
Total :		308,8	1000		308,8		1000

En foi de quoi j'ai dressé et signé le présent procès verbal de division en mes bureaux à la date que dessus pour servir et valoir ce que de droit.

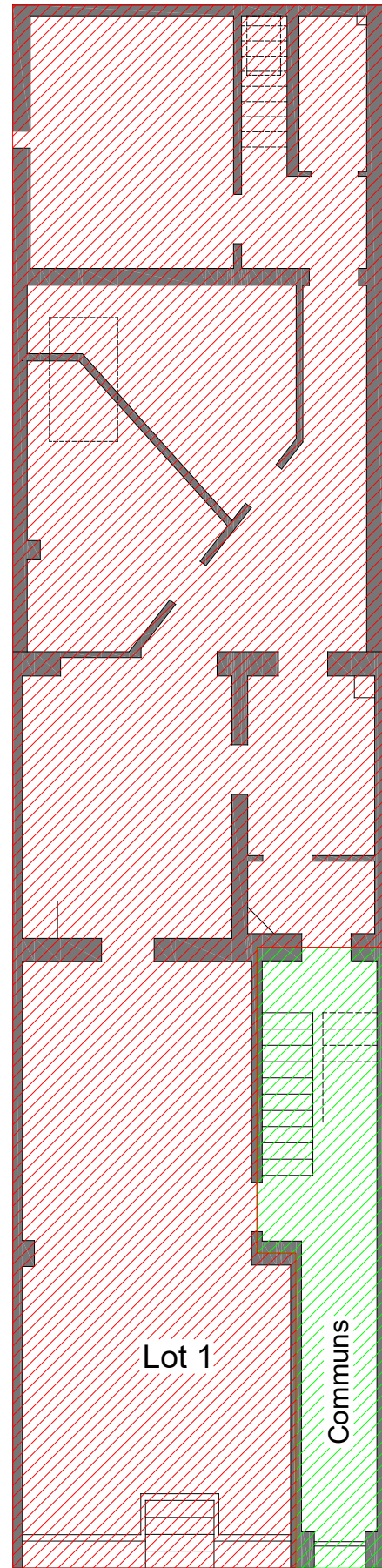


Cedric De Wilde
Géomètre-Expert
GEO 040670

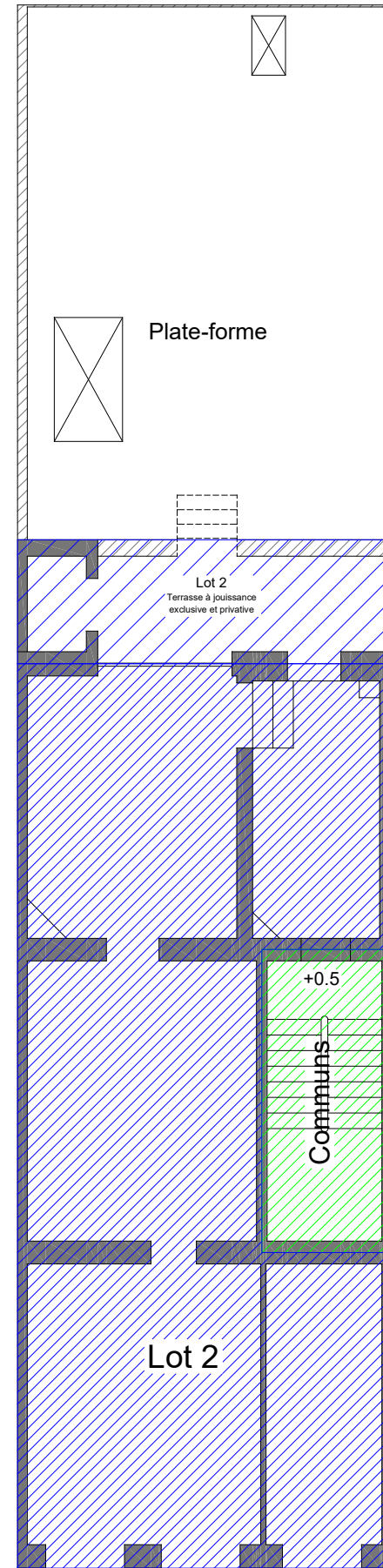
N.B. : Les mentions cadastrales ainsi que les tenants ne sont donnés qu'à titre indicatif, sans garantie. En ce qui concerne les prescriptions urbanistiques, zones de recul et non aedificandi, il y a lieu de se conformer aux règlements émanant et à émaner des autorités compétentes.



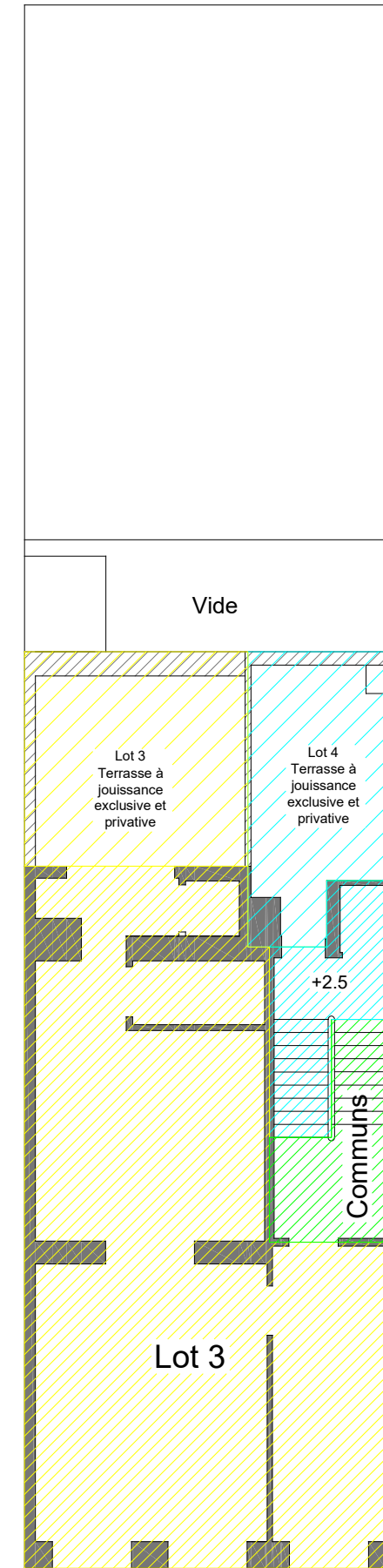
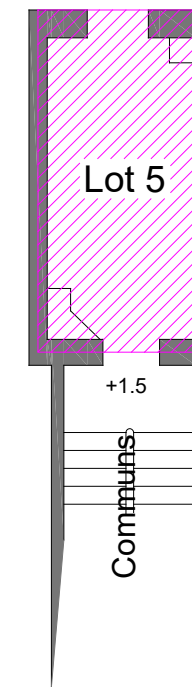
-1



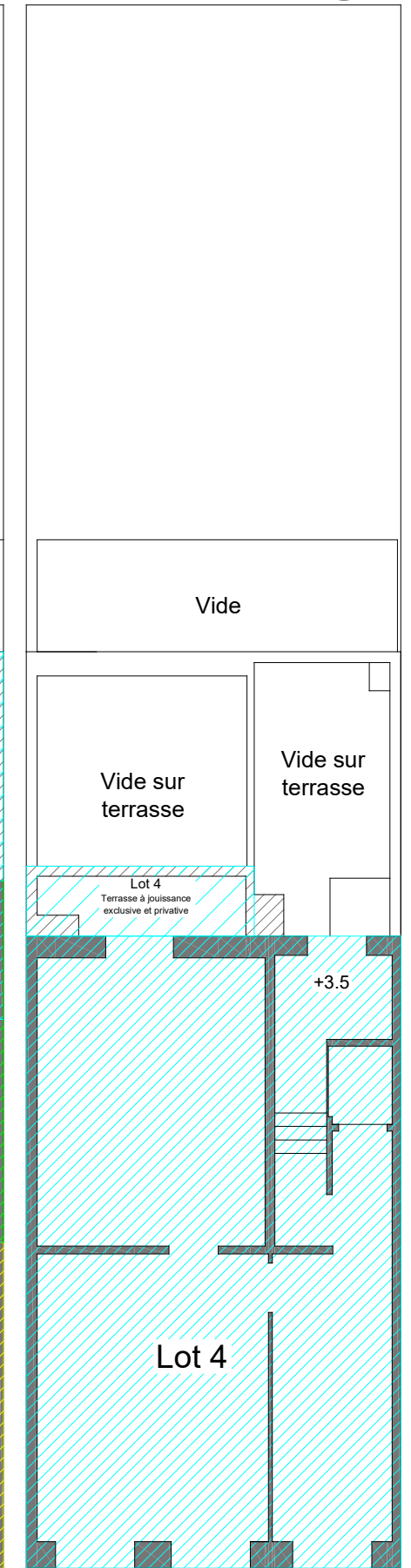
+0



+1



+2



+3

Plan de délimitation

Région de Bruxelles-Capitale
 Commune de Saint-Gilles,
 chaussée d'Alsemberg, 120
 Cadastre : Partie de 1 Div / section B, n°434L3

CARACTERISTIQUES DU PLAN

Date : 30/08/2022

Echelle : 1/100

Géomètres-experts Geo2w sprl.
 Rue Africaine, 1bis.
 1050 Bruxelles
 0475/95 97 36



Cedric De Wilde
 Geo 040670