

DIVISION D'IMMEUBLE

Nous soussigné

Bernard NICODEME, Géomètre-Expert
Inscrit au Conseil Fédéral sous le numéro 04/151
légalement assermenté près le Tribunal de Première Instance de Bruxelles
dont les bureaux **Bernard NICODEME & Co s.n.c. – TOP EX GEO**
sont établis chaussée de Neerstalle, n°274 à 1190 Bruxelles.
Tél : 02 / 370 13 22 Fax : 02 / 370 13 29

agissant à la requête de : **la société AZ Bouquins**
Chaussée d'Alseberg, n°711 à 1180 Bruxelles

Avec mission de diviser pour mise en copropriété l'immeuble sis :

Chaussée d'Alseberg, n°711 – 1180 Bruxelles

Commune d'UCCLE

Cet immeuble d'habitations et de commerce au rez-de-chaussée est connu au cadastre sous Uccle 6^e Division, section A, n°183 n 63.

Cette mission tient compte des principes inévitables de la solidarité et de la surface brute des parties privatives pondérées par leur valeur ainsi que par leur affectation conformément à la loi du 30 juin 1994.

Cela tient compte de la situation des lieux existant le jour de notre visite.

Les quotités déterminent la répartition de la propriété de chaque lot, mais seront également utilisées afin de répartir les frais d'entretien et réparation de la copropriété.

Les calculs ont été établis sur base des mesures effectuées dans chaque entité.

Déclarons nous être rendu sur place en avril 2009 et avoir pris les notes et les mesures utiles au bon accomplissement de notre mission et avoir rédigé comme suit la division.

I - PARTIES COMMUNES OU EN INDIVISION FORCÉE

Les parties communes comprennent la totalité du terrain d'une superficie selon mesurage de 2 a 35 ca, présentant une largeur de façade de $\pm 7,80$ m à front de la chaussée d'Alseberg.

En outre, sont encore parties communes :

- le terrain sur lequel le bâtiment est construit , avec toutes ses servitudes actives et passives;
- les murs pignons et mitoyens du bâtiment;
- les fondations;
- les murs porteurs;
- les murs de façades;
- les toitures du bâtiment principal avec ses recouvrements;
- l'étanchéité des terrasses;
- les corniches;
- les descentes d'eau pluviale;
- le réseau d'égout;
- les tuyaux de décharge et de ventilation, ainsi que les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives;
- les canalisations principales d'alimentation en eau, gaz et électricité, ainsi que les branchements d'eau, de gaz et d'électricité desservant les parties communes;
- les gaines techniques pour tuyauterie;
- La cage d'escalier avec sa porte d'entrée – Les frais d'aménagement et d'entretien de ce dernier point seront pris **exclusivement** par les propriétaires des trois appartements (voir tableau récapitulatif).

En outre ce qui sera défini comme tel éventuellement dans le règlement de copropriété ainsi que les parties suivantes de l'immeuble :

Sous-sol

- Une petite cave à front de rue dont l'accès se fait par une trappe à l'entrée du commerce au rez-de-chaussée et comprenant les compteurs individuels de gaz, d'électricité et commun pour l'eau.

Rez-de-chaussée

- Une entrée ouverte sur la rue et donnant accès au commerce du rez et à la porte donnant accès à l'escalier allant vers les appartements des étages.

1er Etage

- Le palier avec l'arrivée de l'escalier venant du rez-de-chaussée et la volée d'escalier vers le 2ème étage.

2e Etage

- Le palier avec l'arrivée de l'escalier venant du 1^{er} étage.

* * * *

II. PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives comprennent, outre ce qui sera défini comme tel éventuellement dans le règlement de copropriété notamment :

- le revêtement des sols tels que les carrelages, les moquettes, etc..;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les châssis de fenêtres ;
- les portes d'entrée des parties privatives ;
- tous les branchements intérieurs à usage privatif et situés dans les parties privées ;
- les installations sanitaires et cuisine particulières ;
- les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent;
- la toiture et la plateforme de la partie arrière avec ses recouvrements sont entièrement à charge du commerce du rez-de-chaussée.
- Le recouvrement de terrasse.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant.

Les occupants devront donner accès à leurs locaux privatifs pour l'installation, l'entretien et le remplacement d'éléments communs ou privatifs intervenants dans les parties communes ou privatives, même si ces éléments ne desservent pas uniquement leurs locaux.

Ainsi que les parties suivantes de l'immeuble :

Lot 1

Au rez-de-chaussée, **un commerce** comprenant un grand espace sur toute la largeur de la propriété et sur presque toute la longueur.

A gauche sous l'escalier allant aux étages, deux petites pièces à usage de toilette et de rangement.

A l'arrière, un local réserve. Egalement, un escalier menant à la mezzanine.

Au fond à la mezzanine, l'existence d'une trappe donnant accès à la chaudière privative du rez-de-chaussée.

Actuellement, elle sert au commerce et à l'appartement du 1^{er} étage.

Une nouvelle chaudière individuelle sera installée au 1^{er} étage pour l'appartement 1.

Cet ensemble est teinté au croquis en **gris**.

L'ensemble possède en copropriété ou en indivision forcée les **4.622** / 10.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Participe dans les frais d'entretien, du gros œuvre du bâtiment principal pour **265** / 1.000ièmes.

Lot 2

Au 1er étage, un **appartement 1** comprenant côté rue deux chambres, trois pièces centrales et une toilette. Celle de gauche donne accès au palier.

A l'arrière, une pièce de séjour sur deux niveaux. Dans la partie basse, une cuisine coté gauche et une salle de douche au centre.

Cet ensemble est teinté au croquis en **jaune**.

L'ensemble possède en copropriété ou en indivision forcée les **1.908** / 10.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Participe dans les frais d'entretien, du gros œuvre du bâtiment principal pour **261** / 1.000ièmes.

Participe dans les frais d'entretien (cage d'escalier appartements) pour **35** / 100ièmes.

Lot 3

Au 2e étage, un **appartement 2** entourant la cage d'escalier centrale et comprenant à l'avant une grande pièce avec une salle de bain à gauche au centre.

Au centre droite, une pièce non définie.

A l'arrière, une grande pièce à usage de séjour et comprenant la chaudière individuelle.

A gauche, une salle de bain au centre et une cuisine à l'arrière donnant accès à une petite terrasse.

La configuration des lieux risque de changer car actuellement cet appartement est scindé en deux.

Cet ensemble est teinté au croquis en **bleu**.

L'ensemble possède en copropriété ou en indivision forcée les **1.824** / 10.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Participe dans les frais d'entretien, du gros œuvre du bâtiment principal pour **249** / 1.000ièmes.

Participe dans les frais d'entretien (cage d'escalier appartements) pour **34** / 100ièmes.

Lot 4

Au 3e étage sous combles de toiture, un **appartement 3** dont l'entrée privative commence au palier du 2e étage comprenant son escalier d'accès, à l'avant deux chambres, une salle de bain au centre gauche avec sa toilette séparée.

Une grande pièce de vie à la droite et l'arrière de l'escalier.

A gauche, une cuisine donnant accès à une terrasse arrière.

Cet ensemble est teinté au croquis en **brun**.

L'ensemble possède en copropriété ou en indivision forcée les **1.646** / 10.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Participe dans les frais d'entretien, du gros œuvre du bâtiment principal pour **225** / 1.000ièmes.

Participe dans les frais d'entretien (cage d'escalier appartements) pour **31** / 100ièmes.

* * * *

RECAPITULATIF

	DiMillièmes (X / 10.000)	Millièmes (X / 1.000)	Centièmes (X / 100)
Lot 1 – Commerce (Rez)	4.622	265	/
Lot 2 – Appartement 1 (1^{er} étage)	1.908	261	35
Lot 3 – Appartement 2 (2^e étage)	1.824	249	34
Lot 4 – Appartement 3 (3^e étage)	1.646	225	31

* * * *

SURFACES DES PARTIES PRIVATIVES

N.B. Les superficies sont prises au niveau du sol, à l'axe des murs mitoyens ou séparatifs et à l'axe des vitrages des murs de façades à l'exception des caves par équité.

<u>Rez-de-chaussée :</u>	Commerce (Lot 1)	221,4 m²
	Commerce mezzanine	(88,4 m²)
<u>1er Etage :</u>	Appartement 1 (Lot 2)	115,9 m²
<u>2e Etage :</u>	Appartement 2 (Lot 3)	109,4 m²
	Terrasse	4,8 m²
<u>Combles :</u>	Appartement 3 (Lot 4)	96,3 m²
	Terrasse	12,3 m²

* * * *

Répartition des frais

- **Frais immeuble (Assurances et honoraires syndic) en 10.000 ièmes**

Participent tous les lots.

- **Gros œuvre immeuble en 1.000 ièmes**
(Tous travaux de réparation de gros-œuvre, d'étanchéité, ...)

Participent tous les lots.

- **Frais d'entretien appartements (cage d'escalier, porte d'entrée) en 100 ièmes**

Participent l'ensemble des lots appartements soit les lots 2 à 4.

* * * *

Dressé et établi de bonne foi avec prudence et sincérité,
en date du 11 mai 2009,
par **Bernard NICODEME**, Géomètre-expert
Inscrit au Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro Geo 04/0151
dont les bureaux **TOP EX GEO – BERNARD NICODEME & Co s.n.c.**
sont établis chaussée de Neerstalle, n°274 à 1190 Bruxelles
pour servir et être annexé à l'acte de base dressé par le Notaire

Bernard NICODEME
Géomètre-Expert

Annexes : **5 plans pour les 4 niveaux d'étage**

* * * *