

PROCES VERBAL DE DELIMITATION D'IMMEUBLE
ACTE DE BASE

L'an deux mille vingt-six, le vingt-trois septembre,
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 **SRL GEO2W**, dont le siège social est établi rue Africaine, 1bis à 1050 Bruxelles ;

- Agissant à la requête de : **BELGICA SA**.

Avec mission de :

Procéder à la division d'un immeuble sis Région de Bruxelles-Capitale, Commune de Molenbeek-Saint-Jean, **rue Vandernoot 51, 51A**, cadastré (ou l'ayant été) **1 DIV / section A, N°78z9**.

La présente division a été effectuée en **13 lots privatifs**, incluant les quotes-parts dans les parties communes détaillées ci-après.

Description des parties privatives :

Lot 1 – Des locaux à usage de bureau, situés au rez-de-chaussée, partie gauche du bâtiment.

Sous liseré **rouge** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée, en partie avant gauche du bâtiment : Un espace à usage de bureau.

En sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une cour, au rez-de-chaussé, en partie arrière gauche du bâtiment.

Lot 2 – Des locaux à usage de bureau, situés au rez-de-chaussée, partie droite du bâtiment.

Sous liseré **bleu** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée, en partie avant droit du bâtiment : un espace à usage de bureau.

En sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une cour, au rez-de-chaussé, en partie arrière droite du bâtiment.

Lot 3 – Un logement, situé au premier étage en partie gauche du bâtiment :

Sous liseré **jaune** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :

Au premier étage (partie gauche) : Un logement.

Au sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une terrasse située au premier étage gauche.

Lot 4 – Un logement, situé au premier étage en partie droite du bâtiment :
Sous liseré **mauve** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :
Au premier étage (partie droite) : Un logement.
Au sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une terrasse située au premier étage droit.

Lot 5 – Un logement, situé au deuxième étage en partie gauche du bâtiment :
Sous liseré **marron** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :
Au deuxième étage (partie gauche) : Un logement.
Au sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une terrasse située au deuxième étage gauche.

Lot 6 – Un logement, situé au deuxième étage en partie droite du bâtiment :
Sous liseré **rose** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :
Au deuxième étage (partie droite) : Un logement.
Au sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une terrasse située au deuxième étage droit.

Lot 7 – Un logement, situé au troisième étage en partie gauche du bâtiment :
Sous liseré **turquoise** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :
Au troisième étage (partie gauche) : Un logement.
Au sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une terrasse située au troisième étage gauche.

Lot 8 – Un logement, situé au troisième étage en partie droite du bâtiment :
Sous liseré **bronze** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :
Au troisième étage (partie droite) : Un logement.
Au sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une terrasse située au troisième étage droit.

Lot 9 – Un logement, situé au quatrième étage en partie gauche du bâtiment :
Sous liseré **cyan** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :
Au quatrième étage (partie gauche) : Un logement.
Au sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une terrasse située au quatrième étage gauche.

Lot 10 – Un logement, situé au quatrième étage en partie droite du bâtiment :
Sous liseré **aubergine** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :
Au quatrième étage (partie droite) : Un logement.
Au sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une terrasse située au quatrième étage droit.

Lot 11 – Un logement, situé au cinquième étage en partie gauche du bâtiment :
Sous liseré **kaki** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :
Au cinquième étage (partie gauche) : Un logement.
Au sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une terrasse située au cinquième étage gauche.

Lot 12 – Un logement, situé au cinquième étage en partie droite du bâtiment :
Sous liseré **orange** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :
Au cinquième étage (partie droite) : Un logement.
Au sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Une terrasse située au cinquième étage droit.

***Lot 13 – Un logement, situé au sixième étage du bâtiment :**
Sous liseré **gris** au plan annexé.

En propriété privative et exclusive :
Au sixième étage : Un logement.
Au sous-sol : Une cave.

En jouissance exclusive et privative : Le lot 13 bénéficie du droit de jouissance exclusive et privative de la toiture (plate-forme), sous réserve du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations urbanistiques requises.

***Note relative à la servitude de passage**

Une servitude de passage est établie sur le lot n° 13 afin de garantir l'accès à l'escalier menant à la toiture depuis la cage d'escalier commune. Elle a pour objet exclusif de permettre les interventions d'entretien, de réparation et de maintenance des parties communes (notamment l'escalier d'accès, la toiture et les façades).

Conformément aux dispositions légales, cette servitude grevant le fonds servant (lot n° 13) est établie au profit des fonds dominants (lots n° 1 à 12). Son exercice est strictement limité aux opérations susmentionnées.

Seul l'acte notarié fait foi et constitue la référence juridique opposable définissant l'étendue exacte des droits et obligations de chaque partie.

Description des éléments privatifs.

Dans chacune des parties privatives sont considérés comme privatifs les éléments suivants : les portes d'entrée 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-sol : Les dégagements, l'escalier menant aux caves communes, la machinerie ascenseur ; les locaux techniques : caves avec compteurs, chaufferie, local poubelle, local entretien.

Rez-de-chaussée : La cour à jouissance exclusive et privative au lot 1 ; la cour à jouissance exclusive et privative au lot 2 ; le hall d'entrée ; les deux locaux à vélos ; la cage d'escalier ; l'ascenseur ;

Premier étage : La terrasse à jouissance exclusive et privative au lot 3 ; la terrasse à jouissance exclusive et privative au lot 4 ; la cage d'escalier ; les paliers ; l'ascenseur.

Deuxième étage : La terrasse à jouissance exclusive et privative au lot 5 ; la terrasse à jouissance exclusive et privative au lots 6 ; la cage d'escalier ; les paliers ; l'ascenseur.

Troisième étage : La terrasse à jouissance exclusive et privative au lot 7 ; la terrasse à jouissance exclusive et privative au lot 8 ; la cage d'escalier ; les paliers ; l'ascenseur.

Quatrième étage : La terrasse à jouissance exclusive et privative au lot 9 ; la terrasse à jouissance exclusive et privative au lot 10 ; la cage d'escalier ; les paliers ; l'ascenseur.

Cinquième étage : La terrasse à jouissance exclusive et privative au lot 11 ; la terrasse à jouissance exclusive et privative au lot 12 ; la cage d'escalier ; les paliers ; l'ascenseur.

Sixième étage : L'escalier menant à la toiture ; la cage d'escalier ; les paliers.

Toiture (plate-forme) : Le lot 13 bénéficie du droit de jouissance exclusive et privative de la toiture (plate-forme), sous réserve du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations urbanistiques requises.

D'une manière générale :

- Le terrain ;
- Les éléments suivants de la construction : aéra, cheminée, les gaines techniques situées dans les parties communes et dans les parties privatives, 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 10000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

Les limites de la parcelle n'ont pas fait l'objet d'un relevé, les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'expert.

Les plans sont établis sur la base des documents fournis par le requérant, à savoir : le plan nommé

« **PLAN D'IMPLANTATION PLANS ET ELEVATIONS SITUATION PROJETEE - 23/08/2021:**

Modifications suite aux remarques du Maître d'ouvrage».

Les plans reprennent la configuration des lieux telle que dessinés sur les plans 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.

Sur les plans joints, les parties communes sont teintées en vert, tandis que les parties privatives apparaissent en couleurs distinctes.

Je n'ai pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur. Je n'ai pas visité l'immeuble.

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 :

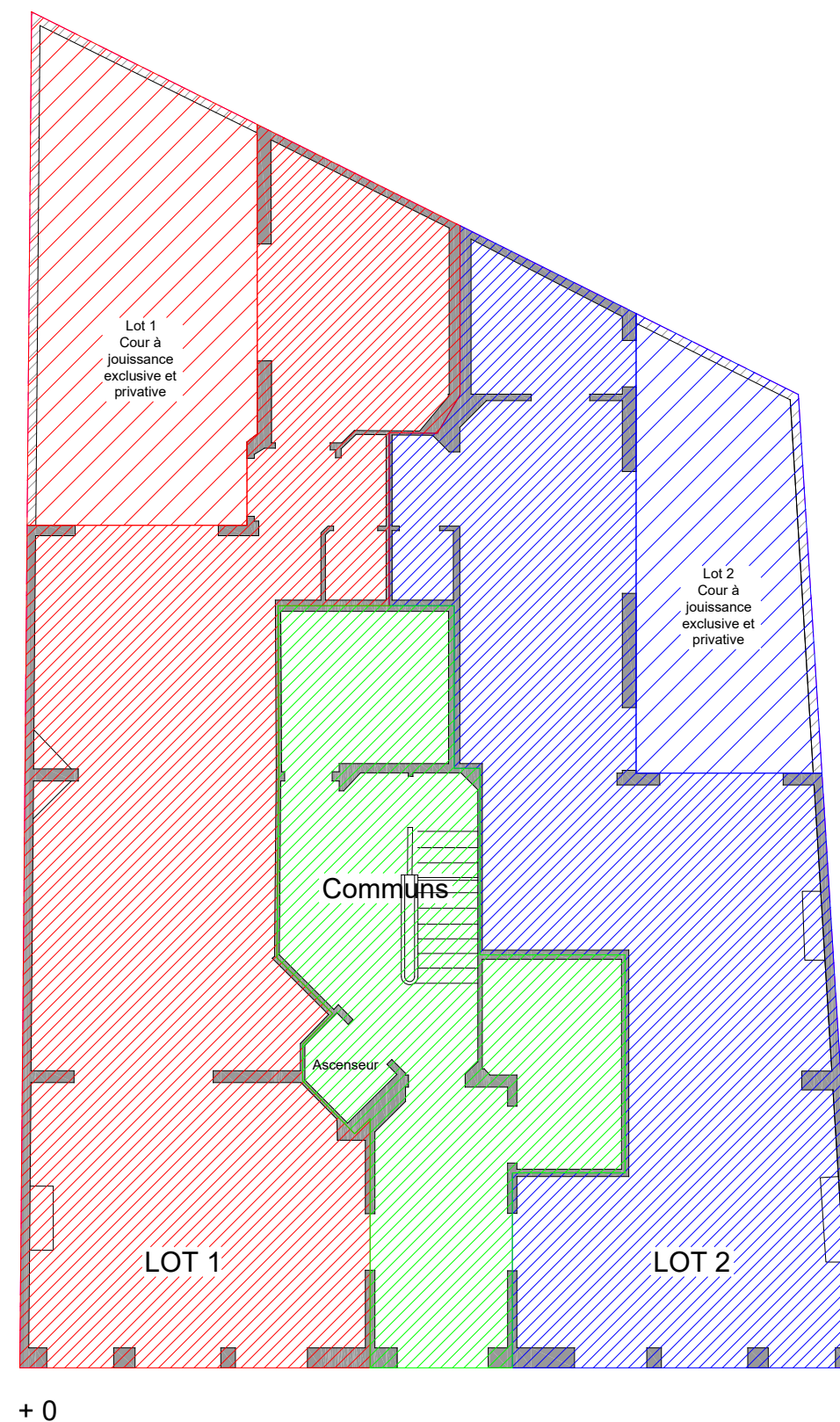
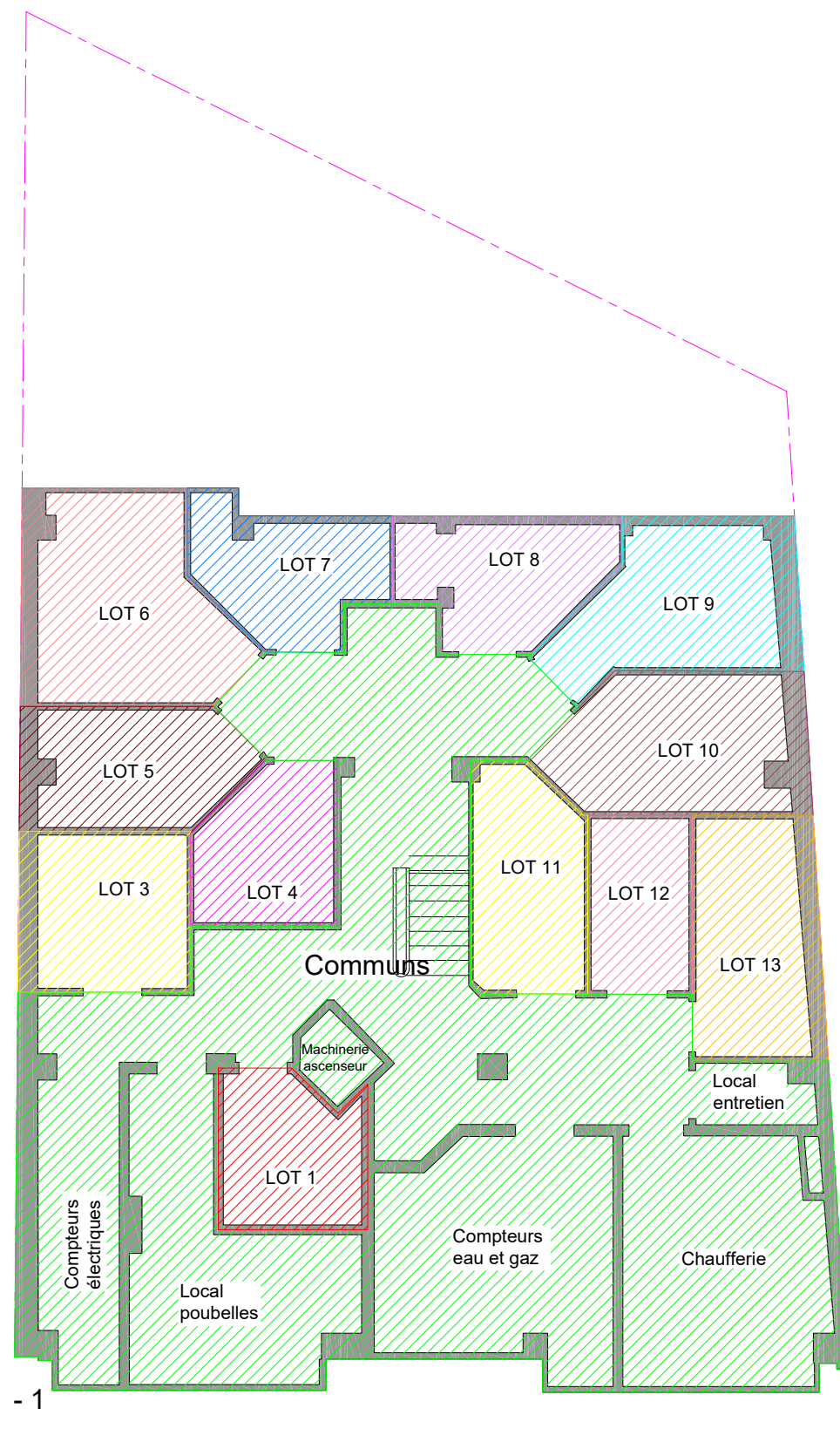
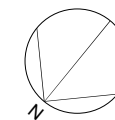
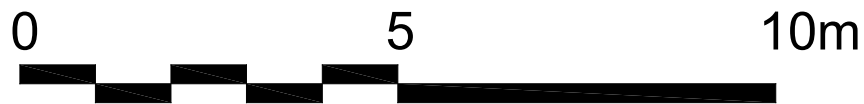
Niveau	Désignation	(SIM) Superficie M²	Quotités	Lot	SEM M²	Total Quotités	Quotités ascenseur
-1	Lot 1 (25% Cave – 0% Ascenseur)	4,4	10	1	71,7	631	0
+0	Lot 1 (100% Bureau 0% Ascenseur)	63,3	599				0
	Lot 1 (10% Cour 0% Ascenseur)	23,4	22				0
+0	Lot 2 (100% Bureau – 0% Ascenseur)	55,0	521	2	63,1	536	0
	Lot 2 (10% Cour - 0% Ascenseur)	15,3	15				0
-1	Lot 3 (25% Cave – 0% Ascenseur)	5,3	13	3	80,9	660	0
+1	Lot 3 (95% Logement – 100% Ascenseur)	71,3	641				589
	Lot 3 (20% Terrasse – 100% Ascenseur)	3,3	6				27
-1	Lot 4 (25% Cave – 0% Ascenseur)	4,5	11	4	83,9	683	0
+1	Lot 4 (95% Logement – 100% Ascenseur)	74,2	667				613
	Lot 4 (20% Terrasse – 100% Ascenseur)	2,7	5				22
-1	Lot 5 (25% Cave – 0% Ascenseur)	5,1	12	5	80,9	693	0
+2	Lot 5 (100% Logement – 115% Ascenseur)	71,3	675				677
	Lot 5 (20% Terrasse – 115% Ascenseur)	3,3	6				31
-1	Lot 6 (25% Cave – 0% Ascenseur)	8,2	19	6	83,9	726	0
+2	Lot 6 (100% Logement – 115% Ascenseur)	74,2	702				705
	Lot 6 (20% Terrasse – 115% Ascenseur)	2,7	5				26
-1	Lot 7 (25% Cave – 0% Ascenseur)	4,8	11	7	80,9	726	0
+3	Lot 7 (105% Logement – 130% Ascenseur)	71,3	709				766
	Lot 7 (20% Terrasse – 130% Ascenseur)	3,3	6				35
-1	Lot 8 (25% Cave – 0% Ascenseur)	5,0	12	8	83,9	755	0
+3	Lot 8 (105% Logement – 130% Ascenseur)	74,2	738				797
	Lot 8 (20% Terrasse – 130% Ascenseur)	2,7	5				29
-1	Lot 9 (25% Cave – 0% Ascenseur)	6,3	15	9	80,9	750	0
+4	Lot 9 (108% Logement – 145% Ascenseur)	71,3	729				854
	Lot 9 (20% Terrasse – 145% Ascenseur)	3,3	6				39
-1	Lot 10 (25% Cave – 0% Ascenseur)	6,7	16	10	83,9	780	0
+4	Lot 10 (108% Logement – 145% Ascenseur)	74,2	759				889
	Lot 10 (20% Terrasse – 145% Ascenseur)	2,7	5				32
-1	Lot 11 (25% Cave – 0% Ascenseur)	5,3	13	11	80,9	768	0
+5	Lot 11 (111% Logement – 160% Ascenseur)	71,3	749				942
	Lot 11 (20% Terrasse – 160% Ascenseur)	3,3	6				44
-1	Lot 12 (25% Cave – 0% Ascenseur)	3,8	9	12	83,9	794	0
+5	Lot 12 (111% Logement – 160% Ascenseur)	74,2	780				981
	Lot 12 (20% Terrasse – 160% Ascenseur)	2,7	5				36
-1	Lot 13 (25% Cave – 0% Ascenseur)	5,8	14	13	162,2	1498	0
+6	Lot 13 (111% Logement – 160% Ascenseur)	141,2	1484				1866
Total :		1120,9	10000			10000	10000

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.



Plan de délimitation

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de Molenbeek-Saint-Jean,
Rue Vandernoot 51-51A
Cadastre : 1 DIV Section A N°78z9

CARACTERISTIQUES DU PLAN

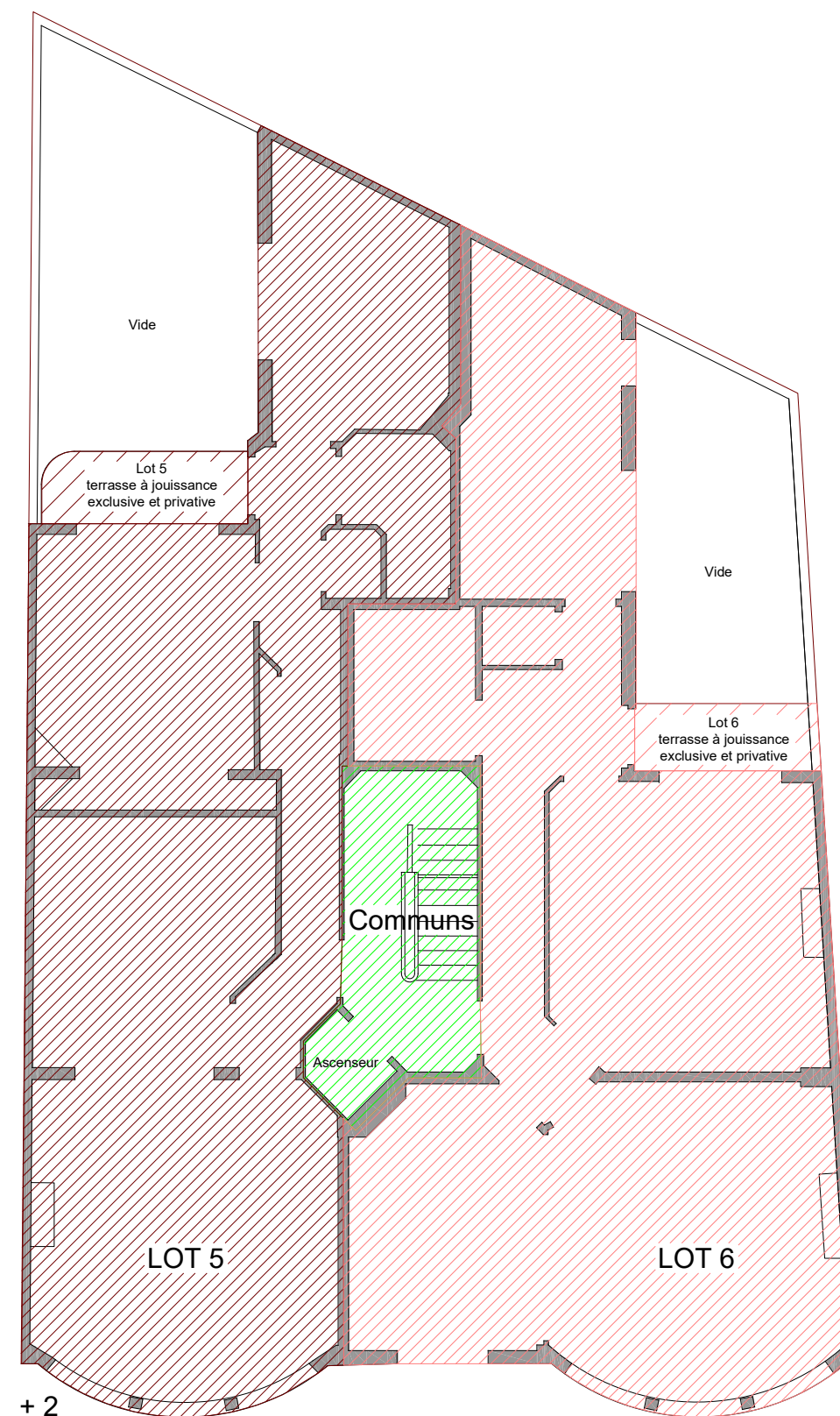
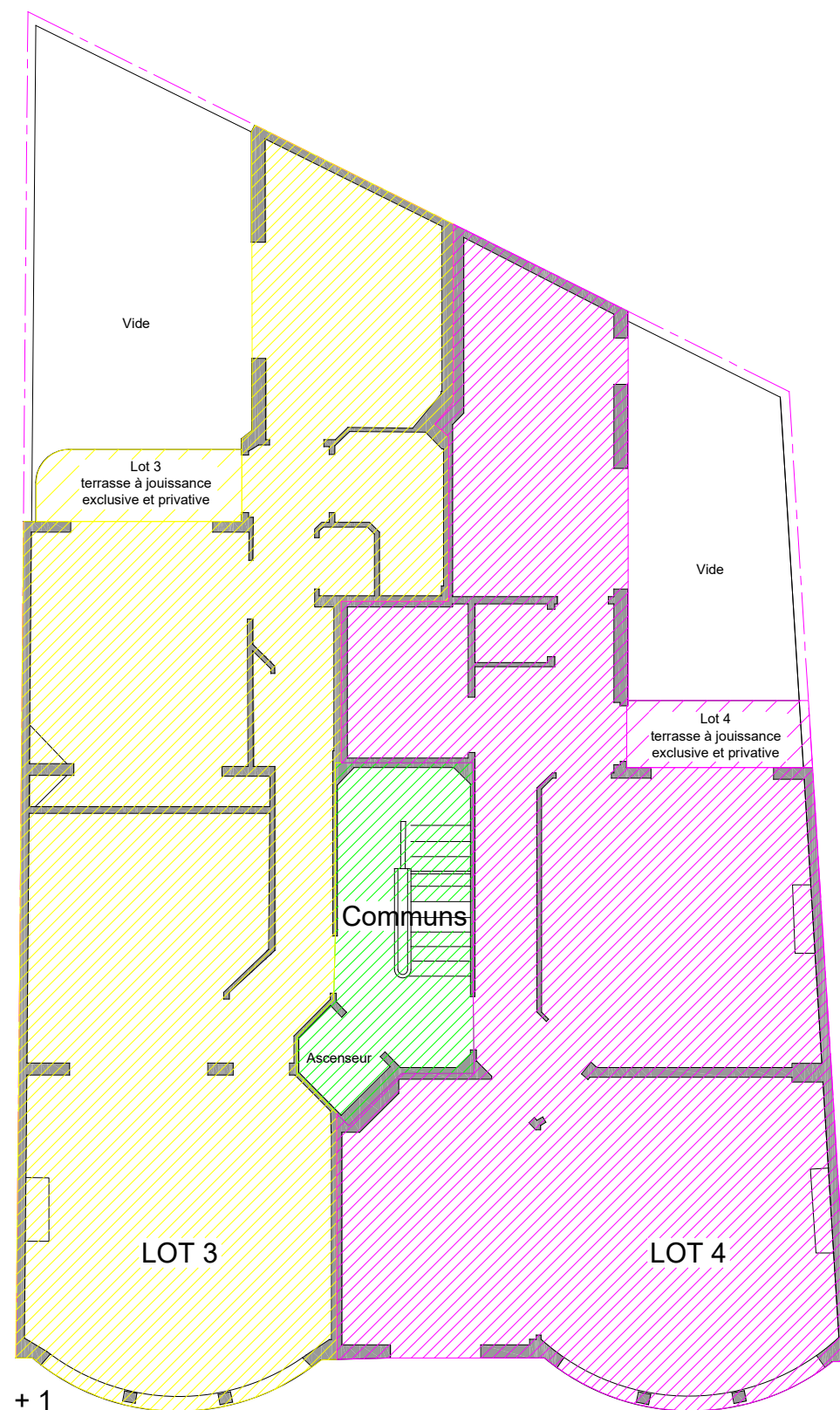
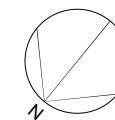
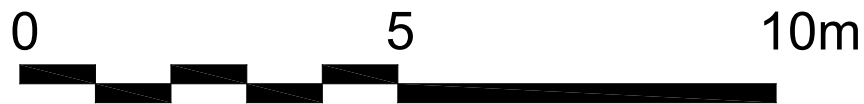
Date : 23/09/2026

Echelle : 1/100

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



Cedric De Wilde
Geo 040670



Plan de délimitation

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de Molenbeek-Saint-Jean,
Rue Vandernoot 51-51A
Cadastre : 1 DIV Section A N°78z9

CARACTERISTIQUES DU PLAN

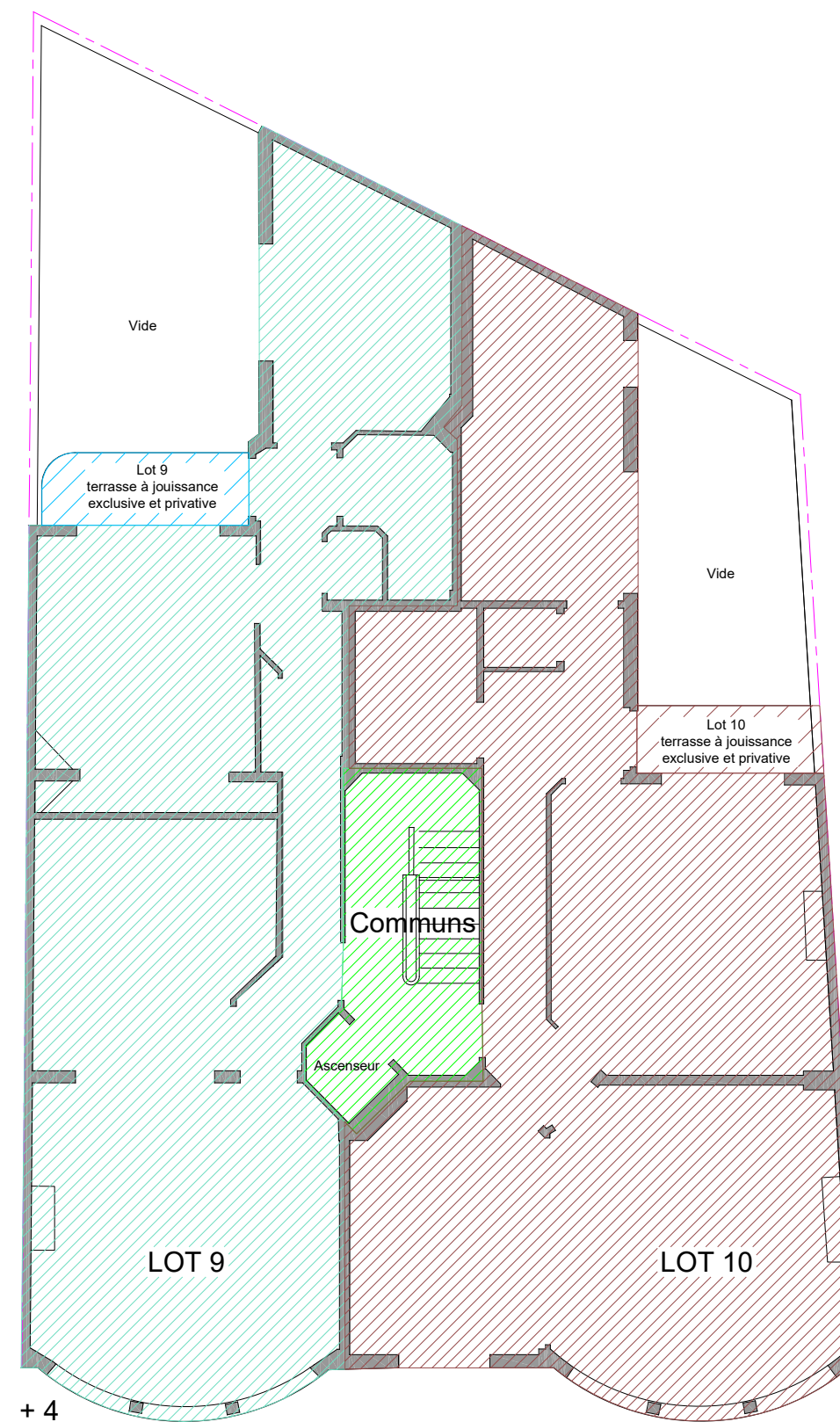
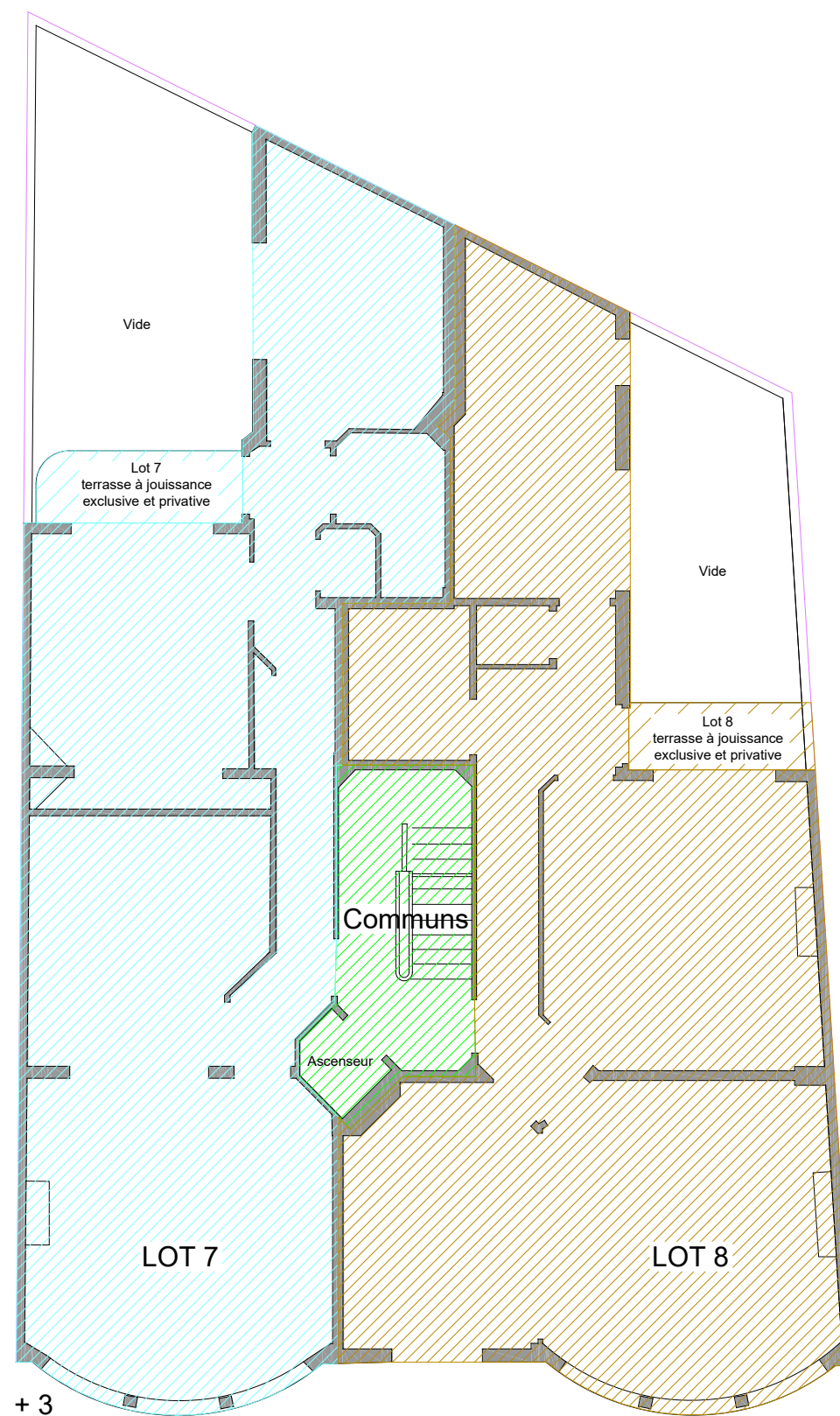
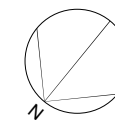
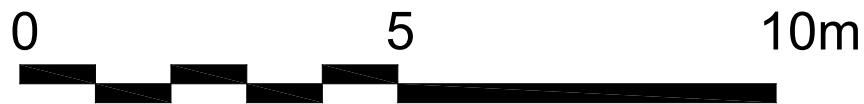
Date : 23/09/2026

Echelle : 1/100

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



Cedric De Wilde
Geo 040670



Plan de délimitation

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de Molenbeek-Saint-Jean,
Rue Vandernoot 51-51A
Cadastre : 1 DIV Section A N°78z9

CARACTERISTIQUES DU PLAN

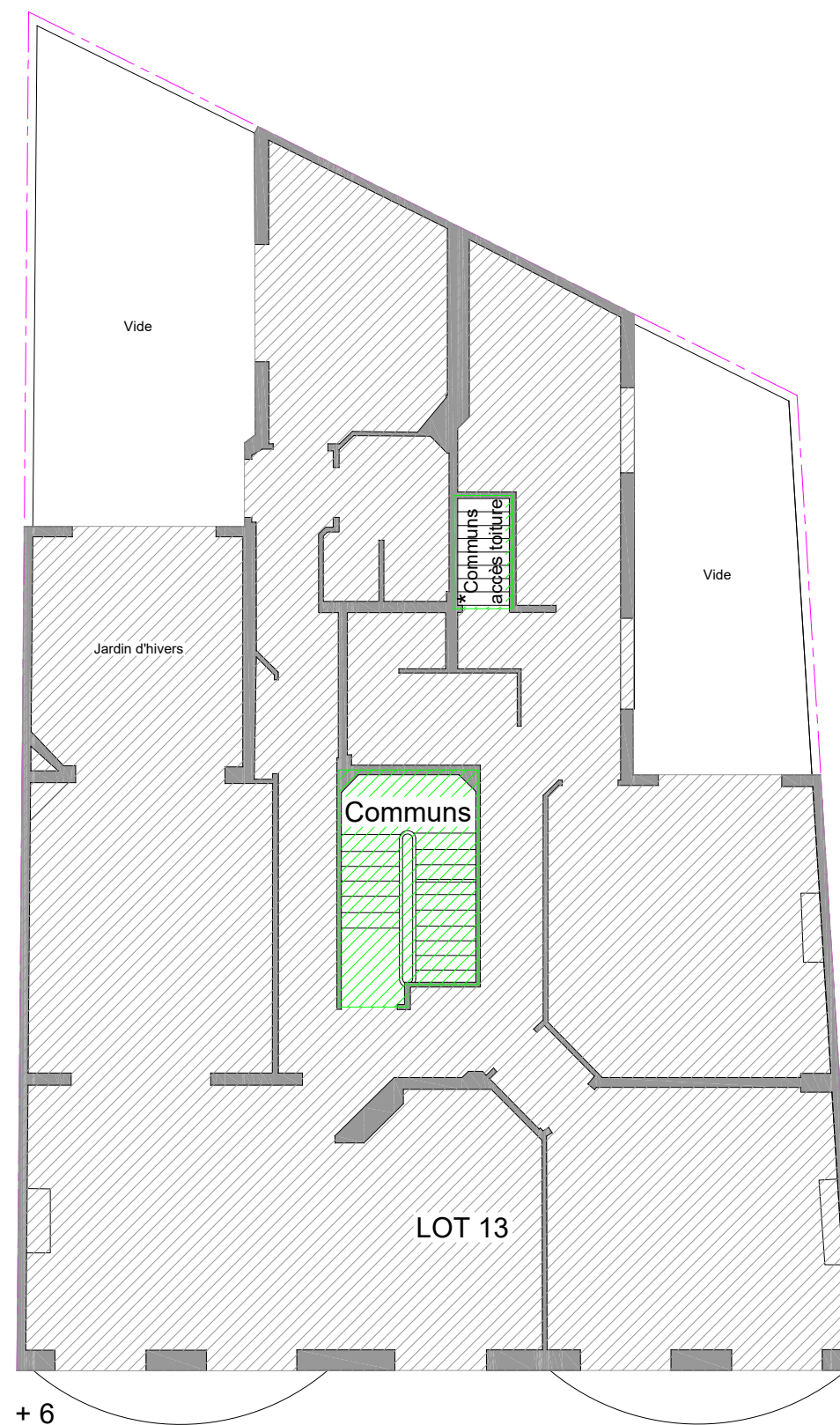
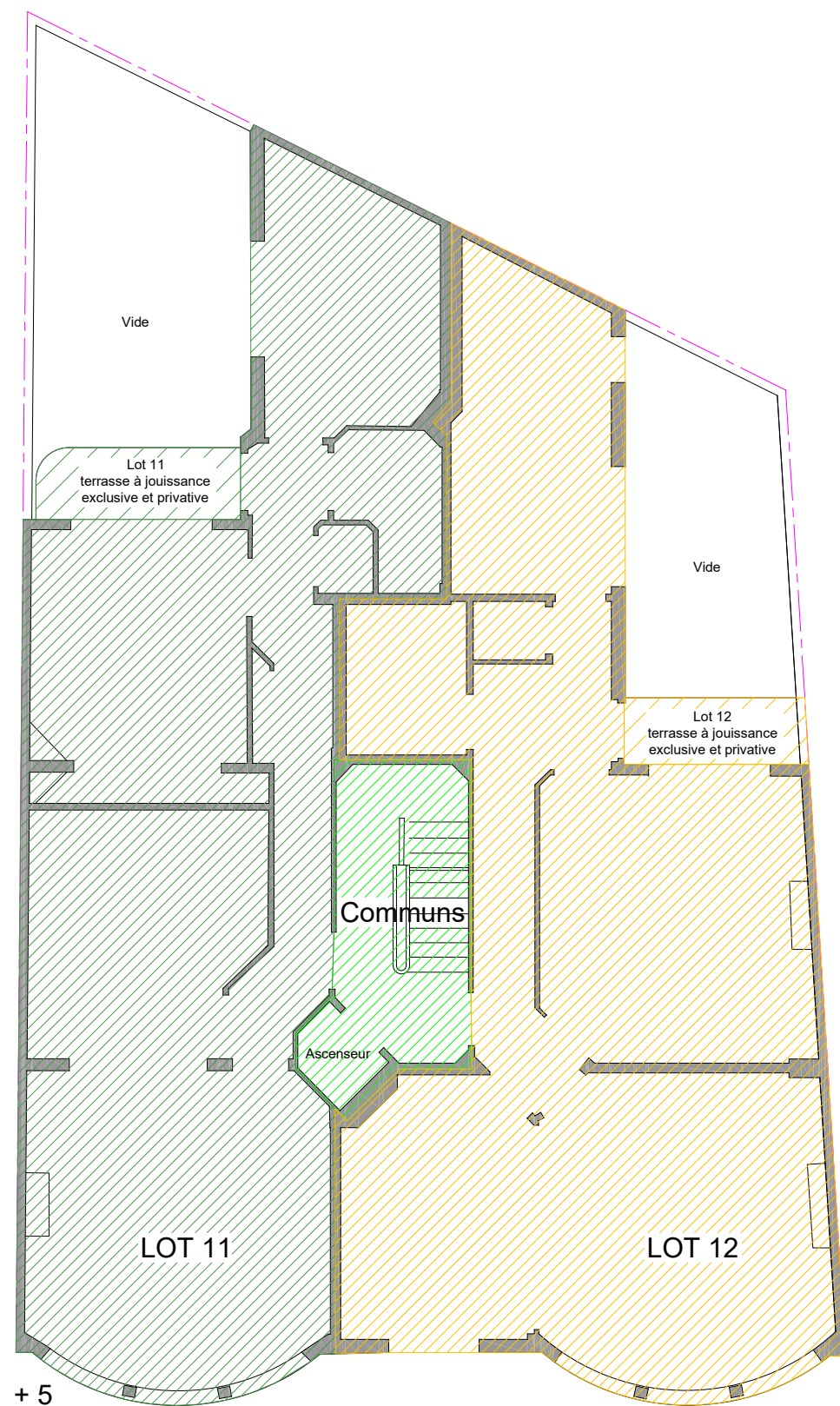
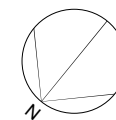
Date : 23/09/2026

Echelle : 1/100

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



Cedric De Wilde
Geo 040670



*Une servitude de passage est établie sur le lot 13 afin de garantir l'accès à l'escalier menant à la toiture depuis la cage d'escalier commune. Elle a pour objet exclusif de permettre les interventions d'entretien, de réparation et de maintenance des parties communes (notamment l'escalier d'accès, la toiture et les façades).

Plan de délimitation

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de Molenbeek-Saint-Jean,
Rue Vandernoot 51-51A
Cadastre : 1 DIV Section A N°78z9

CARACTERISTIQUES DU PLAN

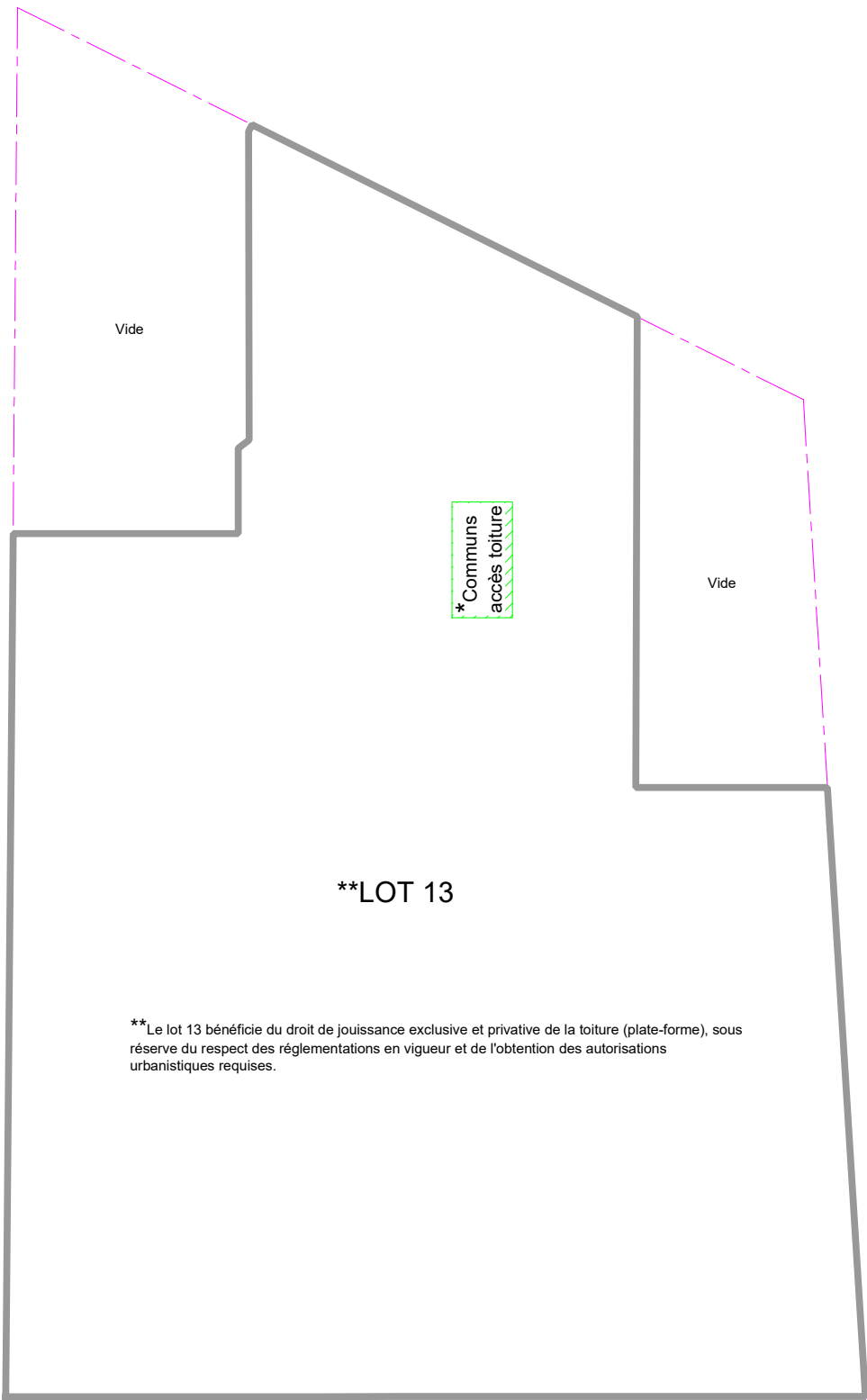
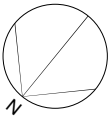
Date : 23/09/2026

Echelle : 1/100

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



Cedric De Wilde
Geo 040670



** Le lot 13 bénéficie du droit de jouissance exclusive et privative de la toiture (plate-forme), sous réserve du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations urbanistiques requises.

Toiture / Plate-forme

Plan de délimitation

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de Molenbeek-Saint-Jean,
Rue Vandernoot 51-51A
Cadastre : 1 DIV Section A N°78z9

CARACTERISTIQUES DU PLAN

Date : 23/09/2026

Echelle : 1/100

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



Cedric De Wilde
Geo 040670