Note technique – Acte de base

COMMUNE D'IXELLES
Chaussée de Boondael 593
Ixelles 6 DIV. - Section D 12K4 (21446D0012/00K004)



OGEXIM
OFFICE DES GÉOMÈTRES & EXPERTS IMMOBILIERS

Note technique – Acte de base

OGEXIM
OFFICE DES GÉOMÈTRES & EXPERTS IMMOBILIERS

La SRL Office des Géomètres & Experts Immobiliers (OGEXIM), représentée par Michaël VANHERREWEGHEN, Géomètre-Expert inscrit sous le n° GEO 12/1226, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue du Pérou, 4 (tél : 02/344.49.15 – email : info@ogexim.be).

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 Boondael 593, 1050 Ixelles

1. CADASTRE

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

Section : Ixelles 6 DIV. - Section D 12K4 (21446D0012/00K004)
Revenu cadastral : N.C.

2. PLAN DE DIVISION

Les documents suivants ont été dressés sur base de plans de permis d'urbanisme et d'un mesurage complémentaire rapide sur place. Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité du Géomètre-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 le Géomètre-Expert.

3. DIVISION

La présente division a été effectuée en **8 lots privatifs (4 logements et 4 caves)**, avec parties communes dont les descriptions suivent.

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

A.1 LOTS PRIVATIFS

LOT C.1 – Cave nr.1 au sous-sol

- *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 1 et sa porte d'accès.

- *En copropriété et indivision forcée :*

Cinq millièmes (**5/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.2 – Cave nr.2 au sous-sol

- *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 2 et sa porte d'accès.

- *En copropriété et indivision forcée :*

Cinq millièmes (**5/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.3 – Cave nr.3 au sous-sol

- *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 3 et sa porte d'accès.

- *En copropriété et indivision forcée :*

Six millièmes (**6/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.4 – Cave nr.4 au sous-sol

- *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 4 et sa porte d'accès.

- *En copropriété et indivision forcée :*

Six millièmes (**6/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 0.1 – Logement 1 au rez-de-chaussée avec caves et cour

- *En propriété privative et exclusive :* *(sous teinte verte aux plans ci-joints).*

Rez-de-chaussée : **Logement 1 comprenant** : Un séjour, une cuisine, un dégagement avec wc séparé, une chambre arrière avec salle de douche attenante, wc séparé et accès à la cour.

Sous-sol : La cave arrière (nr.5) et le petit réduit sous l'escalier commun du sous-sol.

- *En jouissance exclusive et privative :*

Rez-de-chaussée : *La cour arrière attenante au logement 1, à charge d'entretien.*

- *En copropriété et indivision forcée :*

Deux cent trente-cinq millièmes (**235/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 1.1 – Logement 2 au premier étage

- *En propriété privative et exclusive :* *(sous teinte orange aux plans ci-joints).*

Premier étage : **Le logement 2 comprenant** : Un séjour/salle à manger, une cuisine et une chambre avec une salle de douche attenante.

- *En jouissance exclusive et privative :* /
- *En copropriété et indivision forcée :*

Deux cent quinze millièmes (**215/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 2.1 – Logement 3 au deuxième étage

- *En propriété privative et exclusive :* *(sous teinte bleu aux plans ci-joints).*

Deuxième étage : **Le logement 3 comprenant** : Un séjour/salle à manger, une cuisine et une chambre avec une salle de douche attenante.

- *En jouissance exclusive et privative :* /
- *En copropriété et indivision forcée :*

Deux cent quinze millièmes (**215/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 3.1 – Logement 4 au troisième étage + combles + terrasse

- *En propriété privative et exclusive :* *(sous teinte rose aux plans ci-joints).*

Le logement 4 (duplex) comprenant :

Troisième étage : Un hall d'entrée (partie de palier) avec escalier vers combles, une salle à manger/cuisine, un séjour et une salle de douche avec logette wc attenante.

Combles : Cage d'escalier avec débarras sous versant, une chambre avec salle de douche attenante.

- *En jouissance exclusive et privative :*

Troisième étage : *La terrasse avant attenante au logement 4.*

- *En copropriété et indivision forcée :*

Trois cent treize millièmes (**313/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

A.2 DESCRIPTION DES ELEMENTS PRIVATIFS

En principe, et sauf cas particuliers et/ou mentions contraires, 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 boite de dérivation;
- les branchements de télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boite 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 :
   - La volée d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ainsi que son dégagement d'accès ;
   - Les dégagements donnant accès aux caves privatives et locaux communs ;
   - La cave à compteurs ;
   - La cave à vélos ;
   - Le local poubelles :
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;

2) Au niveau du rez-de-chaussée :
   - Le porche et le hall d'entrée avec sa porte d'accès à rue ;
   - La cage d'escaliers et son dégagement d'accès ;
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
   - La cour arrière attenante au logement 1 (lot 0.1), à jouissance exclusive et privative et à charge d'entretien de ce lot.

3) Au niveau du premier étage :
   - La cage d'escalier et son palier *;*
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
   - Les toitures plates arrière.

4) Au niveau du deuxième étage :
   - La cage d'escalier et son palier *;*
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;

5) Au niveau du troisième étage :
   - La cage d'escalier et son palier (jusqu'à la porte d'entrée du logement 4/duplex) ;
   - La terrasse avant attenante au logement 4 (lot 3.1), à jouissance exclusive et privatives de ce logement ;
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;

6) Au niveau des combles :
   - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
   - Les toitures plates arrière.

7) D'une manière générale, sauf cas particuliers et/ou mentions contraires (***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 la voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la copropriété;
   - 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;
- ~~la cage d'ascenseur, l'ascenseur, la machinerie et les accessoires;~~
- ~~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) Les frais éventuels de raccordement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.

3) La cour arrière du rez-de-chaussée, attenante au lot 0.1, est une partie commune à jouissance exclusive et privative de ce lot 0.1. L'acquéreur ou l'occupant de ce lot devra entretenir cette cour à ses frais exclusifs.

4) L'acquéreur du lot 3.1 (duplex) pourra aménager ses combles et/ou en modifier le volume (création de chiens-assis, réhausse, …), sans l'accord préalable des autres copropriétaires, mais sous réserve de la délivrance d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire par les autorités compétentes.

5) Les frais relatifs aux revêtements de complaisance, garde-corps, etc. des terrasses/balcons/cours seront uniquement supportés par le propriétaire du lot qui en a la jouissance exclusive.

6) Si des modifications apportées à un lot rendent la réalisation d'un acte de base modificatif nécessaire, celui-ci sera aux frais exclusifs du propriétaire de ce lot.

7) Les propriétaires pourront aménager leur lot et y réaliser des travaux sans l'accord préalable des autres copropriétaires, sous réserve que ces aménagements/travaux ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble et sous réserve de la délivrance d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire par les autorités compétentes.

D. CHAUFFAGE

Chaque logement possède sa propre installation de chauffage individuelle. Les chaudières sont installées dans les logements, à l'exception de la chaudière du logement 1 (lot 0.1) qui est installée dans sa cave arrière (nr.5) au sous-sol.

E. COMPTEURS

Au jour de la visite, l'immeuble comporte les compteurs suivants :

Dans la cave à compteurs :
- 5 compteurs de gaz.
- 1 compteur d'eau général.
- 5 compteurs électriques.

Dans le réduit sous l'escalier commune (réduit du lot 0.1):
- 1 compteur d'eau de passage (compteur pour le rdch selon déclarations).

Dans les salles de douches des logements aux étages :
- 1 compteur d'eau de passage dans chacune des salles de douches.

Dans la cave arrière nr.5 (cave du lot 0.1)
- 1 compteur électrique de passage.

F. 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 les articles 3.114 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.

G. TABLEAU GENERAL DES QUOTES-PARTS EN MILLIEMES

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	
		m²	**m²**	**m²**	**m²**	**m²**	**m²**	**m²**	
Lot C.1	Sous-sol : Cave nr.1	4,28 m²	2,93 m²		2,93 m²				**5**
Lot C.2	Sous-sol : Cave nr.2	3,78 m²	2,93 m²		2,93 m²				**5**
Lot C.3	Sous-sol : Cave nr.3	4,91 m²	3,61 m²		3,61 m²				**6**
Lot C.4	Sous-sol : Cave nr.4	4,45 m²	3,61 m²		3,61 m²				**6**
	TOTAL LOTS C.1 à C.4 :	**17,42 m²**	**13,08 m²**	**0,00 m²**	**13,08 m²**	**0,00 m²**	**0,00 m²**	**0,00 m²**	
Lot 0.1	Sous-sol : Caves 5 (cave arrière)	14,09 m²	9,46 m²		9,46 m²				
Lot 0.1	Sous-sol : Réduit (sous escalier)	1,95 m²	0,84 m²			0,84 m²			
Lot 0.1	Rez-de-chaussée : Logement 1	51,73 m²	43,71 m²	43,71 m²					
Lot 0.1	Rez-de-chaussée : *Cour*	*4,08 m²*	*3,50 m²*					*3,50 m²*	
Lot 0.1	**TOTAL LOT 0.1 :**	**67,77 m²**	**54,01 m²**	**43,71 m²**	**9,46 m²**	**0,84 m²**	**0,00 m²**	**3,50 m²**	**235**
Lot 1.1	Premier étage : Logement 2	51,93 m²	43,51 m²	43,51 m²					
Lot 1.1	**TOTAL LOT 1.1 :**	**51,93 m²**	**43,51 m²**	**43,51 m²**	**0,00 m²**	**0,00 m²**	**0,00 m²**	**0,00 m²**	**215**
Lot 2.1	Deuxième étage : Logement 3	51,93 m²	43,11 m²	43,11 m²					
Lot 2.1	**TOTAL LOT 2.1 :**	**51,93 m²**	**43,11 m²**	**43,11 m²**	**0,00 m²**	**0,00 m²**	**0,00 m²**	**0,00 m²**	**215**
Lot 3.1	Troisième étage : Logement 4	53,27 m²	42,43 m²	42,43 m²					
Lot 3.1	Combles : Logement 4	45,30 m²	36,71 m²	15,21 m²		18,71 m²	*2,79 m²*		
Lot 3.1	Troisième étage : *Terrasse avant*	*2,20 m²*	*2,20 m²*					*2,20 m²*	
Lot 3.1	**TOTAL LOT 3.1 :**	**98,57 m²**	**79,14 m²**	**57,64 m²**	**0,00 m²**	**18,71 m²**	**2,79 m²**	**2,20 m²**	**313**
TOTAL:		**287,62 m²**	**232,85 m²**	**187,97 m²**	**22,54 m²**	**19,55 m²**	**2,79 m²**	**5,70 m²**	**1.000**

Remarque : toutes les surfaces reprises dans le tableau sont établies dans un but interne et comparatif entre chaque lot. Celles-ci ont été calculées sur base de plans de permis d'urbanisme et d'un mesurage complémentaire rapide sur place et, sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le Géomètre-Expert.

H. MOTIVATION DU GEOMETRE SUR LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS.

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

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. : 0,05 à 0,35
- Garage : 0,35 à 0,60
- Cave : 0,30 à 0,50
- Grenier : 0,10 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 de plans de permis d'urbanisme et d'un mesurage complémentaire rapide sur place, 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 du Géomètre-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 5 novembre 2025 par : ***La SRL OGEXIM***

OGEXIM
OFFICE DES GÉOMÈTRES & EXPERTS IMMOBILIERS

Office des Géomètres & Experts Immobiliers SRL (OGEXIM SRL)
Avenue du Pérou, 4 à 1000 Bruxelles
Tél : 02/344.49.15 - Email : info@ogexim.be - Site web : www.ogexim.be
Compte BELFIUS (IBAN): BE31 0689 4378 3755 - Code BIC : GKCCBEBB - TVA : BE 0779.400.245