

Note technique – Acte de base

L'an deux mille dix-neuf, le 21 aout

Nous soussignés :

BUREAU HAMON et ASSOCIES, représenté par le Géomètre-Expert **Alain HAMON (n° GEO: 040.783)**, dont les bureaux sont situés Drève des Chasseurs, 27/2 à 1410 Waterloo. Tél. : 02/345.19.39 – Fax : 02/660.61.21 – Email : info@bureau-hamon.be

Agissant à la requête de :

Rochimco SPRL
Esplanade 17, 7800 Ath
TVA / 0455 99 97 70
et K-pital Invest
Avenue Charles Thielemans 9, 1150 Woluwé Saint-Pierre
TVA / 0647 91 07 08

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 Saint-Job, 202 à 1180 Uccle (Bruxelles)

1. CADASTRE

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

Section: Uccle 4ème Division section E, N°251/G/12

2. PLAN DE DIVISION & PRECADASTRATION

Les documents suivants ont été dressés sur base des plans fournis par le client. Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'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 l'Expert.

Les plans ont été déposés à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale en date du 21/08/2019 et sont enregistrés sous le numéro de référence : 21614 / 10428

3. DIVISION

La présente division a été effectuée en 4 lots privatifs (2 logements et 2 emplacements de parkings), avec parties communes dont les descriptions suivent ;

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

LOT P.1 – L'emplacement de parking extérieur P.1

- En propriété privative et exclusive : /
 - En jouissance exclusive et privative : L'emplacement de parking extérieur P.1
 - En copropriété et indivision forcée :
Vingt millièmes (**20/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.
-

LOT P.2 – L'emplacement de parking extérieur P.2

- En propriété privative et exclusive : /
 - En jouissance exclusive et privative : L'emplacement de parking extérieur P.2
 - En copropriété et indivision forcée :
Vingt millièmes (**20/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.
-

LOT 1 – Appartement 1 avec 1 jardin avant + terrasse

- En propriété privative et exclusive :
L'appartement 1 comprenant :
Rez-de-chaussée : Hall d'entrée, 1 wc séparé, l'escalier vers les étages.
1^{er} étage : Dégagement d'escalier, la cuisine avant, le séjour et la salle à manger arrière.
2^{ème} étage : Le hall de nuit, 1 buanderie / dressing avec la chaudière de l'appartement, 1 salle de bains, 2 chambres avant.
➤ En jouissance exclusive et privative : Le jardin avant au rez-de-chaussée ainsi que l'allée pour accéder à l'entrée et de l'appartement 1.
La terrasse arrière au 1^{er} étage ainsi que la zone plantée (non praticable).
➤ En copropriété et indivision forcée :
Quatre-cent millièmes (**400/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.
-

LOT 2 – Appartement 2 avec 1 jardin arrière

➤ *En propriété privative et exclusive :*

L'appartement 2 comprenant :

Rez-de-chaussée :

Hall d'entrée, 1 wc séparé, l'escalier vers les étages, le séjour central, la salle à manger arrière avec la cuisine ouverte.

1^{er} étage :

Le hall de nuit, 1 salle de douches, 2 chambres avant.

2^{ème} étage :

Dégagement d'escalier avec la chaudière de l'appartement, 1 salle de bains / buanderie, 1 chambre arrière.

➤ *En jouissance exclusive et privative :*

Le jardin arrière au rez-de-chaussée avec sa terrasse ainsi que le porche pour accéder à l'entrée et de l'appartement 2.

➤ *En copropriété et indivision forcée :*

Cinq-cent-soixante millièmes (**560/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

DESCRIPTION DES ELEMENTS PRIVATIFS

En principe, et sauf cas particuliers, 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 boîte de dérivation;
- les branchements de télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte 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 Rez-de-chaussée :

- L'entrée et la zone de manœuvre ainsi que le portail ;
- Le local compteur situé à l'extérieur et comprenant 2 compteurs gaz, 2 compteur électriques et 1 compteur d'eau avec 1 compteur de passage pour chaque lot ;
- Les gaines techniques éventuelles et corps de cheminées ;

2) Au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étage :

- Les gaines techniques éventuelles et corps de cheminées ;

3) D'une manière générale (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 le voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la propriété;
- 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 jalouises 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 aeras, ainsi que leur coffres;
- lorsque le chauffage est collectif : 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
- 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;

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) En aucun cas, la structure de la toiture du bâtiment principal ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, au 3/4 des voix, et sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.
- 3) Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement superficiel et l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal.
Tout dommage subi par la copropriété ou intervention rendue nécessaire du fait d'un défaut d'entretien sera imputable au copropriétaire de la terrasse concernée.
Le propriétaire d'une terrasse n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir une terrasse, sauf moyennant obtention préalable des autorisations urbanistiques requises.
Le droit de propriété de la terrasse ne peut être séparé du lot privatif auquel elle appartient.
Les recouvrements éventuels des terrasses des lots auxquels elles appartiennent, sont sous la responsabilité des acquéreurs respectifs de ces Lots, ainsi que toute réparation et entretien de ces éléments (carrelage, caillebotis, etc ...).

D. **CHAUFFAGE**

Chaque Lot possède sa propre chaudière individuelle au gaz. Chaque chaudière est située dans son lot respectif. Il existe 2 compteurs de gaz, un pour chaque lot.

E. **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 la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 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.

F. TABLEAU DES QUOTES-PARTS GENERALE EN MILLIEME

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 partie commune		
				TOTAL	TOTAL	Principales	Accessoires	Résiduelles		
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		
Lot P.1	rdch : parking 1 (jouissance)	13,55 m ²	13,55 m ²						13,55 m ²	
	TOTAL LOT P.1 :	13,55 m²	13,55 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	13,55 m²	20	
Lot P.2	rdch : parking 2 (jouissance)	13,55 m ²	13,55 m ²						13,55 m ²	
	TOTAL LOT P.2 :	13,55 m²	13,55 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	13,55 m²	20	
Lot 1	rdch : Appartement 1	8,67 m ²	7,16 m ²	5,40 m ²				1,76 m ²		
Lot 1	premier étage : Appartement 1	48,69 m ²	43,57 m ²	40,53 m ²				3,04 m ²		
Lot 1	deuxième étage: Appartement 1	47,41 m ²	41,57 m ²	38,72 m ²				2,85 m ²		
Lot 1	rdch : jardin avant + allée(jouissance)	130,49 m ²	126,49 m ²					126,49 m ²		
Lot 1	premier étage: terrasse arrière (jouissance)	12,31 m ²	11,28 m ²					11,28 m ²		
Lot 1	premier étage: zone plantée (jouissance)	12,31 m ²	11,28 m ²					11,28 m ²		
	TOTAL LOT 1 :	104,77 m²	92,30 m²	84,65 m²	0,00 m²	0,00 m²	7,65 m²	149,05 m²	400	
Lot 2	rdch : Appartement 2	66,22 m ²	59,31 m ²	57,55 m ²				1,76 m ²		
Lot 2	premier étage : Appartement 2	38,51 m ²	34,37 m ²	31,33 m ²				3,04 m ²		
Lot 2	deuxième étage: Appartement 2	38,37 m ²	32,86 m ²	30,01 m ²				2,85 m ²		
Lot 2	rdch : jardin arrière + terrasse (jouissance)	333,67 m ²	324,55 m ²					324,55 m ²		
Lot 2	rdch : porche (jouissance)	5,80 m ²	5,12 m ²					5,12 m ²		
	TOTAL LOT 2 :	143,10 m²	126,54 m²	118,89 m²	0,00 m²	0,00 m²	7,65 m²	329,67 m²	560	
		274,97 m²	245,94 m²	203,54 m²	0,00 m²	0,00 m²	15,30 m²	505,82 m²	1 000	

Remarque : toutes les surfaces reprises dans le tableau ci-dessus sont établies dans un but interne et comparatif entre chaque lot. Celles-ci ont été calculées sur base des plans fournis par le client et sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le géomètre-expert.

C. MOTIVATION DE L'EXPERT 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 bâties 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 différentes locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.*
 - *Remarque : toutes les surfaces reprises dans le tableau ci-dessus sont établies dans un but interne et comparatif entre chaque lot. Celles-ci ont été calculées sur base des plans fournis par le client et sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le géomètre-expert.*
3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.

<u>Exemples*</u> :	- Terrasse, plate-forme et balcon : coeff. :	0,15 à 0,35
	- Garage :	0,40 à 0,60
	- Cave :	0,30 à 0,50
	- Grenier :	0,20 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 des plans fournis par le client, 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.

D. PLANS

Les plans ci-dessous sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'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 21 aout 2019 par :

Bureau A. Hamon & Ass. Sprl
Chaussée de la Hulpe, 177
1170 Watermael-Boitsfort
Tél: 02/345.19.39 - info@bureau-hamon.be



Bureau A. Hamon et associés Sprl
Géomètre-Expert
Drève des Chasseurs, 27/2
1410 Waterloo
Tél: 02/345.19.39
Fax : 02/660.61.21
E-mail : info@bureau-hamon.be