

Note technique – Acte de base

COMMUNE DE SCHAERBEEK
Rue Henri Jacobs, 57
2ème Division / Section A / N° 267 N 4

LEBRUN Nicolas

Géomètre-Expert - GEO14/1282

Rue Pierre de Puyselaer, 86 - 1180 Bruxelles

Tél. : 0486/03.06.67

E-mail : infogeoexpert@gmail.com

Note technique – Acte de base

L'an deux mille vingt-trois, le dix-sept mars

Je soussigné :

Lebrun GeoExpert SComm, représentée ici par Monsieur **NICOLAS LEBRUN**, Géomètre-Expert, légalement admis en cette qualité et assermenté devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, dont les bureaux sont situés rue Pierre de Puysseleer, 86 à 1180 Bruxelles. N° GEO14/1282.

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 :

Rue Henri Jacobs, 57 à 1030 Schaerbeek

1. CADASTRE

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

Section : Schaerbeek – 2^{ème} Division – Section A – N° 267 N 4

Superficie : N.C.

Revenu cadastral : N.C.

Les plans ont été déposés à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et sont enregistrés sous le numéro de référence : **voir document en annexe**.

2. PLAN DE DIVISION

Les documents suivants ont été dressés sur base de plans de permis d'urbanisme transmis par le requérant et sans visite des lieux. Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'Expert. La présente division n'est valable que si la configuration des lieux est conforme à celles des plans.

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.

3. DIVISION

La présente division a été effectuée en 7 lots privatifs :

- Un commerce situé au rez-de-chaussée avec cave au sous-sol ;
- Un logement situé au premier étage gauche ;
- Un logement situé au premier étage droit ;
- Un logement situé au deuxième étage gauche ;
- Un logement situé au deuxième étage droit ;
- Un logement situé au troisième étage droit ;
- Un logement situé au quatrième étage droit avec garage situé au rez-de-chaussée.

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

LOT 1 – Commerce

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : Deux caves.

Rez-de-chaussée : Un commerce.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Deux cent trente-trois millièmes (**233/1.000**) dans les parties communes du bien, y compris le terrain.

LOT 2 – Logement

➤ En propriété privative et exclusive :

Premier étage gauche : Un logement comprenant : un séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bain.

➤ En jouissance exclusive et privative :

Premier étage gauche : Un balcon.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent quatorze millièmes (**114/1.000**) dans les parties communes du bien, y compris le terrain.

LOT 3 – Logement

➤ En propriété privative et exclusive :

Premier étage droit : Un logement comprenant : un séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bain.

➤ En jouissance exclusive et privative :

Premier étage droit : Une terrasse.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Nonante-sept millièmes (**97/1.000**) dans les parties communes du bien, y compris le terrain.

LOT 4 – Logement

➤ En propriété privative et exclusive :

Deuxième étage gauche : Un logement comprenant : un séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bain.

➤ En jouissance exclusive et privative :

Deuxième étage gauche : Un balcon.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent quatorze millièmes (**114/1.000**) dans les parties communes du bien, y compris le terrain.

LOT 5 – Logement

➤ En propriété privative et exclusive :

Deuxième étage droit : Un logement comprenant : un séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bain.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Nonante-trois millièmes (93/1.000) dans les parties communes du bien, y compris le terrain.

LOT 6 – Logement

➤ En propriété privative et exclusive :

Troisième étage droit : Un logement comprenant : un séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bain.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Nonante-trois millièmes (93/1.000) dans les parties communes du bien, y compris le terrain.

LOT 7 – Logement

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée : Un garage.

Quatrième étage droit : Un logement comprenant : un salon / salle à manger, une cuisine, deux chambres, une salle de bain et une buanderie.

➤ En jouissance exclusive et privative :

Quatrième étage droit : Une terrasse.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinquante-six millièmes (256/1.000) dans les parties communes du bien, y compris le terrain.

DESCRIPTION DES ELEMENTS PRIVATIFS

n 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 sous-sol :

- Le local à compteurs ;
- La cage d'ascenseur ;
- La cage d'escalier et le palier ;
- Les gaines techniques éventuelles.

2) Au niveau du rez-de-chaussée :

- Le hall d'entrée commun avec sa porte ;
- Le local à poubelles ;
- Le local à poussettes ;
- La cage d'escalier ;
- La cage d'ascenseur ;
- Les gaines techniques éventuelles.

3) Au niveau du premier étage :

- La cage d'escalier et le palier ;
- La cage d'ascenseur ;
- Les toitures ;
- Les gaines techniques éventuelles.

4) Au niveau du deuxième étage :

- La cage d'escalier et le palier ;
- La cage d'ascenseur ;
- Les gaines techniques éventuelles.

5) Au niveau du troisième étage :

- La cage d'escalier et le palier ;
- La cage d'ascenseur ;
- Les gaines techniques éventuelles.

6) Au niveau du quatrième étage :

- La cage d'escalier ;
- La cage d'ascenseur ;
- Les gaines techniques éventuelles.

7) 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 la 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 balcons, 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 leurs coffres;
- 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.

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) Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se rattache.
- 4) Un permis d'urbanisme peut être introduit en vue de changer l'affectation des différents lots et un acte de base modificatif devra constater ce changement d'affectation.
- 5) Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des balcons et/ou 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 des balcons et/ou des terrasses concernés.
Le propriétaire d'un balcon et/ou d'une terrasse n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir un balcon et/ou une terrasse, sauf moyennant obtention préalable des autorisations urbanistiques requises.
Les recouvrements éventuels des balcons et/ou 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 ...).
- 6) Servitude de passage sur le LOT 3 pour l'accès aux compteurs, au local à poubelles et au local à poussettes.
- 7) La toiture de l'immeuble est à jouissance privative du LOT 9. La structure de la toiture du bâtiment principal pourra être modifiée sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes, sans que les autres copropriétaires puissent s'y opposer.

D. SERVITUDES

- Toutes servitudes en matière de copropriété. - Voir titre de propriété.

E. TABLEAU DES QUOTES-PARTS GENERALES 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.N.S (Nettes) TOTAL	S.N.S. (Nettes)		Jouissance partie commune	
			Principales	Accessoires		
		m²	m²	m²	m²	
Lot 1	Sous-sol : Cave	133,57 m²		133,57 m²		
Lot 1	Rez-de-chaussée : Commerce	63,64 m²	63,64 m²			
	TOTAL LOT 1 :	197,21 m²	63,64 m²	133,57 m²		233
Lot 2	Premier étage gauche : Logement	62,77 m²	62,77 m²			
Lot 2	Premier étage gauche : Balcon	1,15 m²			1,15 m²	
	TOTAL LOT 2 :	62,77 m²	62,77 m²		1,15 m²	114
Lot 3	Premier étage droit : Logement	51,95 m²	51,95 m²			
Lot 3	Premier étage droit : Terrasse	9,74 m²			9,74 m²	
	TOTAL LOT 3 :	51,95 m²	51,95 m²		9,74 m²	97
Lot 4	Deuxième étage gauche : Logement	62,70 m²	62,70 m²			
Lot 4	Deuxième étage gauche : Balcon	1,15 m²			1,15 m²	
	TOTAL LOT 4:	62,70 m²	62,70 m²		1,15 m²	114
Lot 5	Deuxième étage droit : Logement	51,95 m²	51,95 m²			
	TOTAL LOT 5 :	51,95 m²	51,95 m²			93
Lot 6	Deuxième étage droit : Logement	51,95 m²	51,95 m²			
	TOTAL LOT 6 :	51,95 m²	51,95 m²			93
Lot 7	Rez-de-chaussée : Garage	71,80 m²		71,80 m²		
Lot 7	Quatrième étage : Logement	97,91 m²	97,91 m²			
Lot 7	Quatrième étage : Terrasse	19,17 m²			19,17 m²	
	TOTAL LOT 7 :	169,71 m²	97,91 m²	71,80 m²	19,17 m²	256
TOTAL:		648,24 m²	442,87 m²	205,37 m²	31,21 m²	1.000

Surfaces Nettes au Sol : en référence au code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis. Se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurés au-dessus de la plinthe du plancher. Le contour intérieur des éléments de construction est le contour directement visible, accessible et mesurable. 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 la visite de contrôle sur place et sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le Géomètre-Expert.

F. 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 bâtis élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des Géomètres-Experts français (O.G.E.), l'Union Belge des Géomètres (U.B.G.), l'Association Nationale des Géomètres-Experts (A.N.G.E.), l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (A.G.D.P.). Ces derniers ayant travaillé sous la supervision de la Commission Européenne et sous l'égide du Comité de Liaison des Géomètres Européens (C.L.G.E.).
 - *La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différents 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.*
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 :	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

* coefficients 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 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.

G. PLANS

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

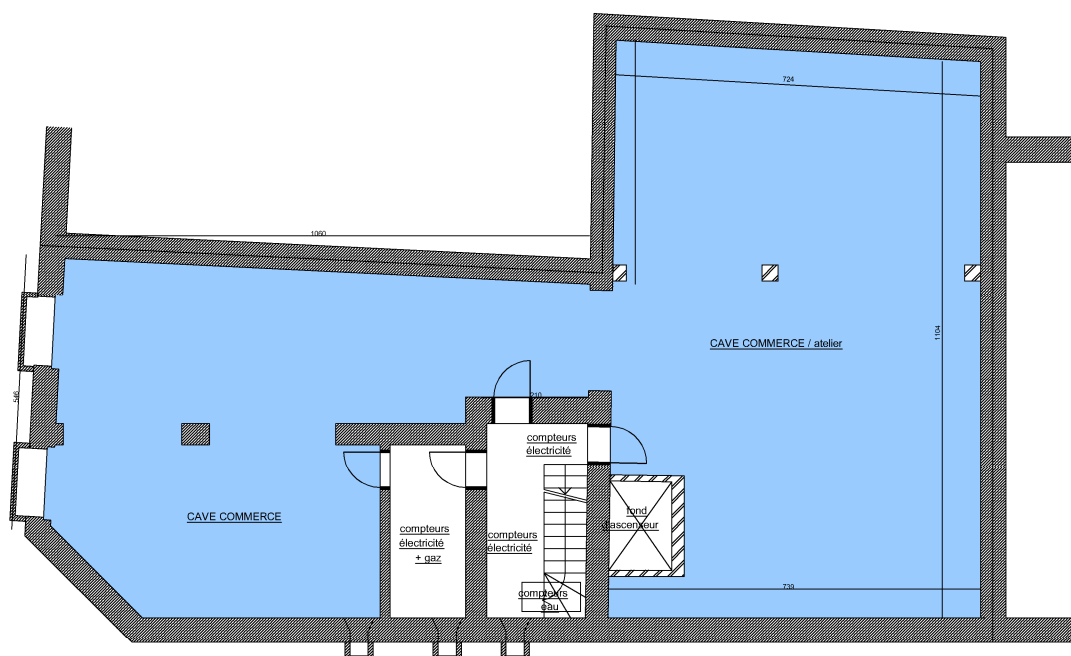
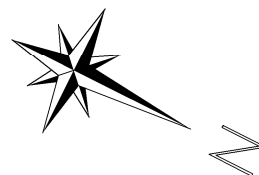
* * *

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 dessous.

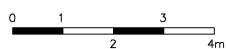
Note dressée le 17 mars 2023 par :

LEBRUN Nicolas
Géomètre-Expert - GEO14/1282
Rue Pierre de Puyselaer, 86
B-1180 BRUXELLES
Tél: 0486/03.06.67
Email : infogeoexpert@gmail.com

-  Parties communes
-  Parties privatives au LOT 1 (S.N.S.)



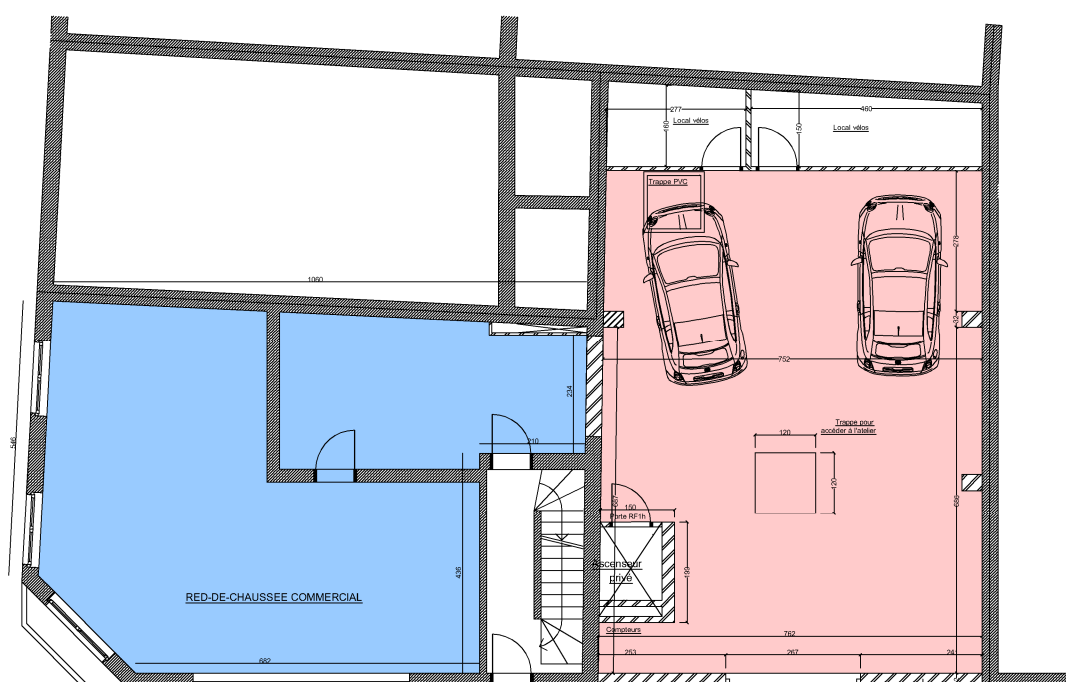
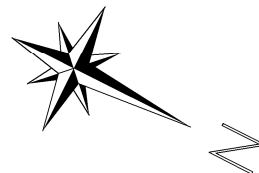
Echelle 1/150



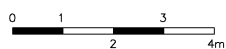
Rue Henri Jacobs

Date : 19/10/2022	Rue Henri Jacobs, 57 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous SCHAERBEEK, 2ème Division, Section A, N°267 N 4	LEBRUN Nicolas Géomètre-Expert - GEO14/1282 Rue Pierre de Puyselaer, 86 - 1180 Bruxelles Tel : 0486/03.06.67 - email : infogeoexpert@gmail.com
Echelle : 1/150 A4	Plan N°1 Niveau : Sous-sol Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.	Dessin : N.L.

- Parties communes
- Parties privatives au LOT 1 (S.N.S.)
- Parties privatives au LOT 7 (S.N.S.)



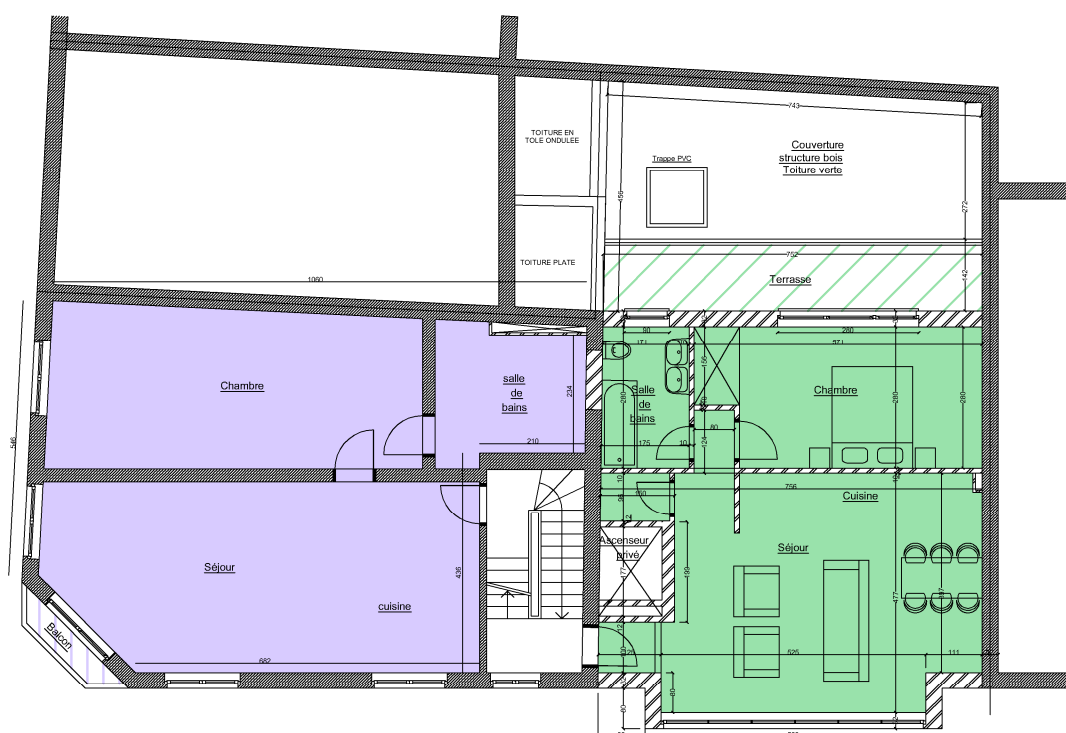
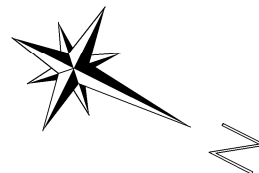
Echelle 1/150



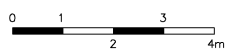
Rue Henri Jacobs

Date : 19/10/2022	Rue Henri Jacobs, 57 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous SCHAERBEEK, 2ème Division, Section A, N°267 N 4	LEBRUN Nicolas Géomètre-Expert - GEO14/1282 Rue Pierre de Puyselaer, 86 - 1180 Bruxelles Tel : 0486/03.06.67 - email : infogeoexpert@gmail.com	
Echelle : 1/150 A4	Plan N°2 Niveau : Rez-de-chaussée Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.	Dessin : N.L.	

- Parties communes
 Parties privatives au LOT 2 (S.N.S.)
 Parties privatives au LOT 3 (S.N.S.)
- Parties communes à jouissance au LOT 2 (S.N.S.)
 Parties communes à jouissance au LOT 3 (S.N.S.)



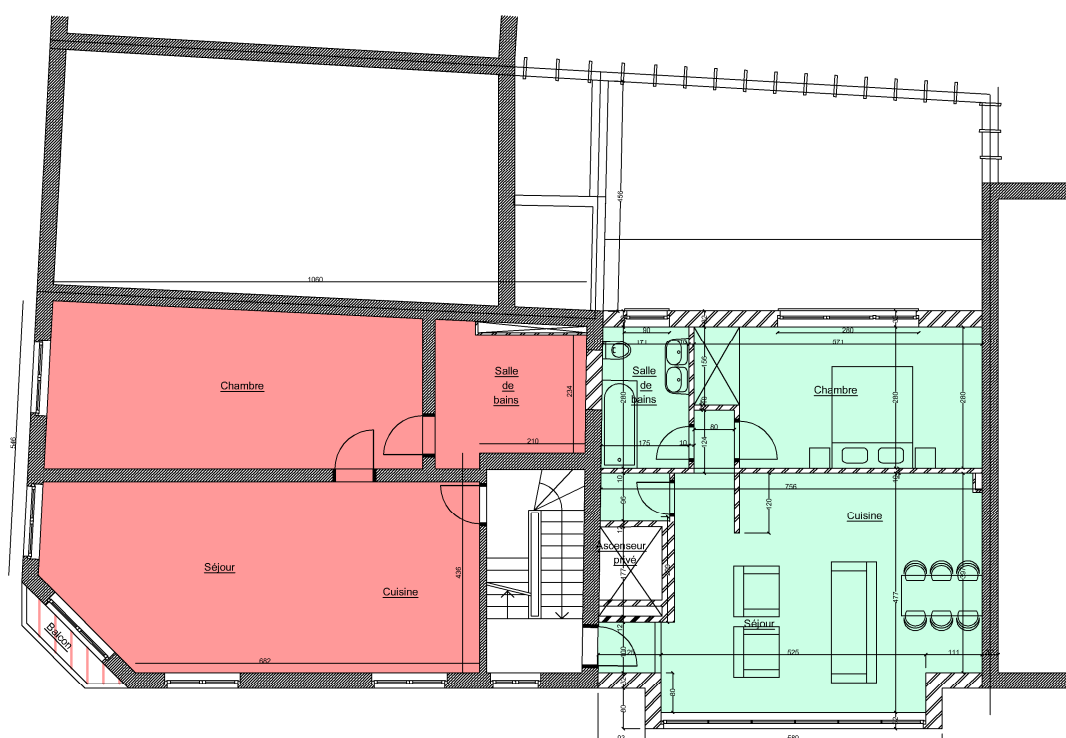
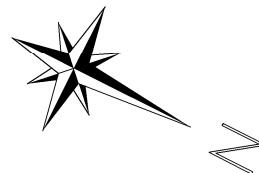
Echelle 1/150



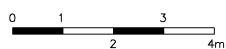
Rue Henri Jacobs

Date : 19/10/2022	Rue Henri Jacobs, 57 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous SCHAERBEEK, 2ème Division, Section A, N°267 N 4	LEBRUN Nicolas Géomètre-Expert - GEO14/1282 Rue Pierre de Puyselaer, 86 - 1180 Bruxelles Tel : 0486/03.06.67 - email : infogeoexpert@gmail.com
Echelle : 1/150 A4	Plan N°3 Niveau : Premier étage Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.	Dessin : N.L.

- Parties communes
 Parties privatives au LOT 4 (S.N.S.) Parties communes à jouissance au LOT 4 (S.N.S.)
 Parties privatives au LOT 5 (S.N.S.)



Echelle 1/150

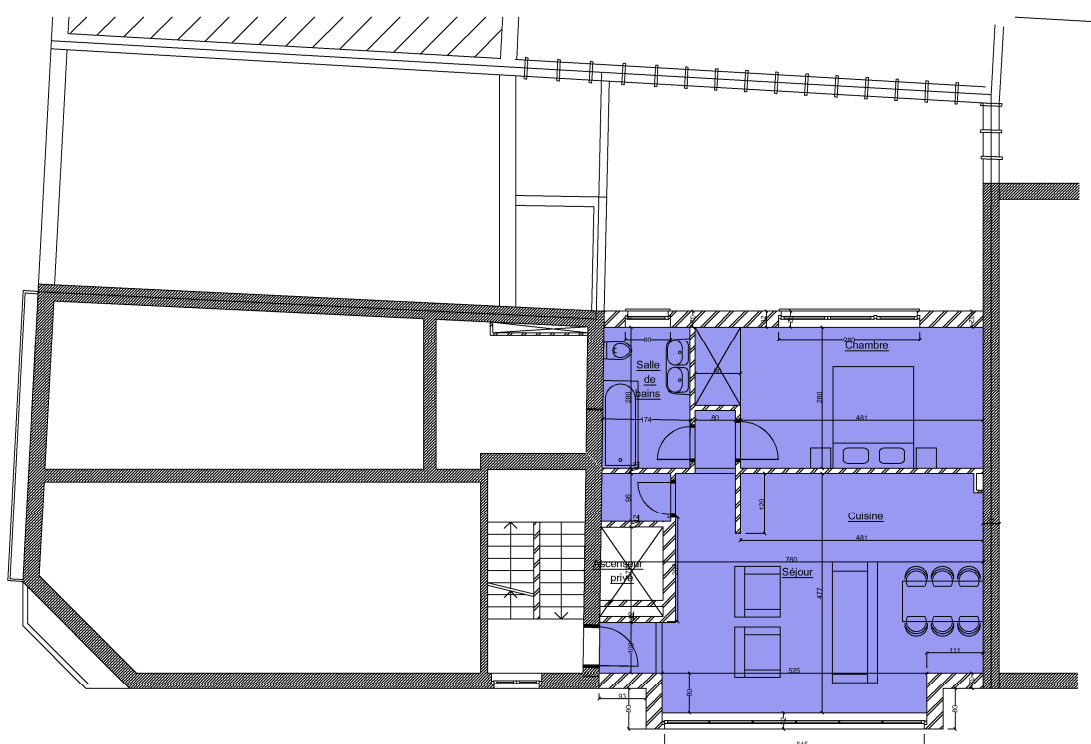
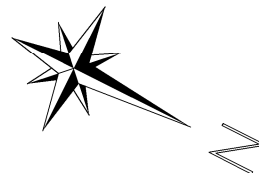


Rue Henri Jacobs

Date : 19/10/2022	Rue Henri Jacobs, 57 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous SCHAERBEEK, 2ème Division, Section A, N°267 N 4	LEBRUN Nicolas Géomètre-Expert - GEO14/1282 Rue Pierre de Puyselaer, 86 - 1180 Bruxelles Tel : 0486/03.06.67 - email : infogeoexpert@gmail.com
Echelle : 1/150 A4	Plan N°4 Niveau : Deuxième étage Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.	Dessin : N.L.

 Parties communes

 Parties privatives au LOT 6 (S.N.S.)



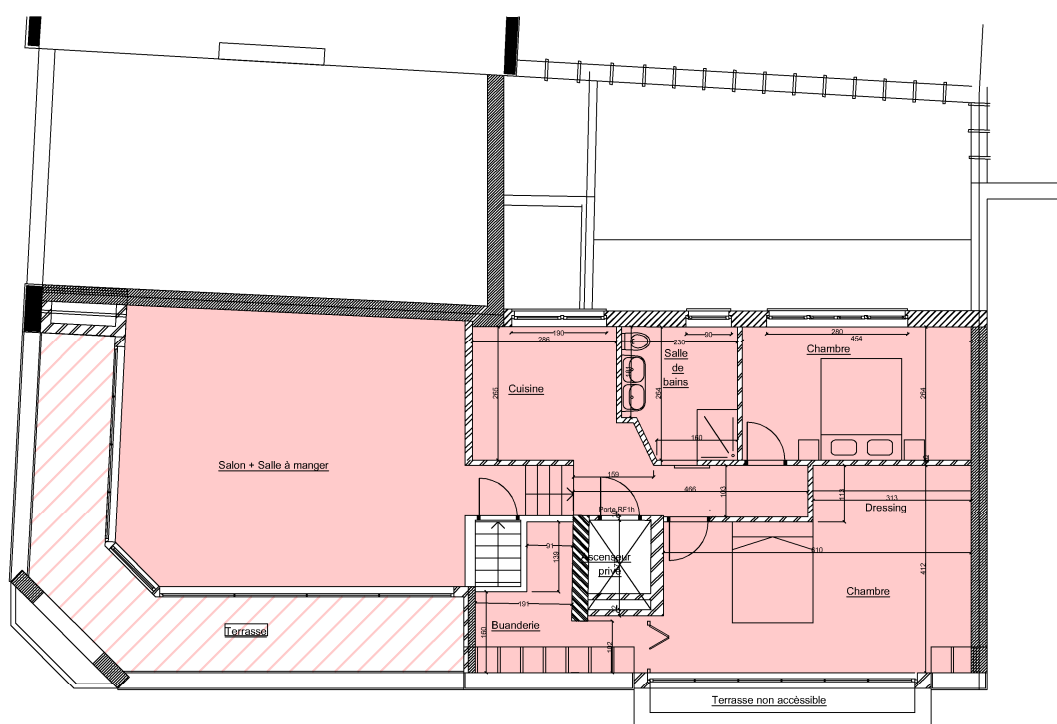
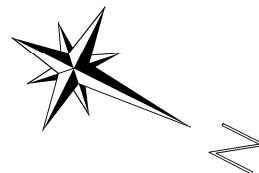
Echelle 1/150



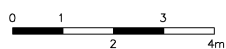
Rue Henri Jacobs

Date : 19/10/2022	Rue Henri Jacobs, 57 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous SCHAERBEEK, 2ème Division, Section A, N°267 N 4	LEBRUN Nicolas Géomètre-Expert - GEO14/1282 Rue Pierre de Puyselaer, 86 - 1180 Bruxelles Tel : 0486/03.06.67 - email : infogeoexpert@gmail.com
Echelle : 1/150 A4	Plan N°5 Niveau : Troisième étage Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.	Dessin : N.L.

- Parties communes
- Parties privatives au LOT 7 (S.N.S.)
- Parties communes à jouissance au LOT 7 (S.N.S.)



Echelle 1/150



Rue Henri Jacobs

Date : 19/10/2022	Rue Henri Jacobs, 57 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous SCHAERBEEK, 2ème Division, Section A, N°267 N 4	LEBRUN Nicolas Géomètre-Expert - GEO14/1282 Rue Pierre de Puyselaer, 86 - 1180 Bruxelles Tel : 0486/03.06.67 - email : infogeoexpert@gmail.com
Echelle : 1/150 A4	Plan N°6 Niveau : Quatrième étage Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.	Dessin : N.L.