



Descriptif d'une future copropriété sise
149 Rue Huart Hamoir 1030 Schaerbeek

L'an deux mil vingt-trois le 12 juin 2023

1. CADASTRE

Commune de Schaerbeek 2ème Division Section A Parcellle 451 v 3

2. TITRE DE PROPRIÉTÉ

À la demande de : Sandstone Development
Rue du Cornet 191
1040 Etterbeek

Aucun titre de propriété n'ayant été fourni à l'Expert, 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. PLAN DE DIVISION

La présente division a exclusivement été effectuée sur base d'un relevé de la situation de fait. Nous laissons le soin au notaire de notifier cette division afin de s'assurer de cette situation soit conforme à la situation de droit

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

Logements

LOT 1 - Appartement souplex : figurant sous teinte verte au plan ci – annexé

- 1) Au rez de chaussée : accessible par le hall commun : un appartement composé : de trois pièces en enfilades , un hall donnant accès à un escalier privatif menant au sous-sol. Il est convenu que l'acquéreur du Lot 1 se chargera d'édifier les cloisons RF 1h reprise en rouge au plan.
- 2) Au rez de chaussée extérieur : accessible par la pièce arrière: sous hachure verte et sous le statut d'une servitude : la jouissance exclusive et privative d'une terrasse comprenant un escalier privatif menant au jardin
- 3) Au sous-sol : accessible par l'escalier privatif provenant du rez de chaussée : un dégagement d'escalier, un hall menant vers trois pièces accessoires au logement et vers le jardin. Il est convenu que l'acquéreur du Lot 1 se chargera d'édifier les cloisons RF 1h reprise en rouge au plan.
- 4) Au sous-sol : accessible par les communs : C1 un emplacement à marquer au sol (1.37 x 1.90) Zone dont l'usage et la jouissance est exclusive et privative au lot 1

- 5) Au sous-sol extérieur : accessible par la pièce arrière : sous hachure verte et sous le statut d'une servitude : la jouissance exclusive et privative d'une cour (avec un local rangement) et d'un jardin avec escalier privatif menant vers la terrasse du rez de chaussée

Représentant : 375 /1000èmes

LOT 2 - figurant sous teinte orange au plan ci – annexé

- 1) Au 1^{er} Etage du bâtiment : accessible par le hall commun : un appartement composé des trois pièces en enfilades et accessible par un escalier privatif : une quatrième pièce avec wc et placard . Il est convenu que l'acquéreur du Lot 2 se chargera d'édifier les cloisons RF 1h reprise en rouge au plan.
- 2) 1^{er} Etage extérieur : accessible par la pièce avant, sous hachure orange et sous le statut d'une servitude : la jouissance exclusive et privative d'un balcon
- 6) Au sous-sol : accessible par les communs : C2 un emplacement à marquer au sol (1.37 x 1.90) Zone dont l'usage et la jouissance est exclusive et privative au lot 2

Représentant : 228 /1000èmes

LOT 3 - figurant sous teinte bleue au plan ci – annexé

- 1) Au 1^{er} Etage du bâtiment : accessible par le hall commun : l'entrée du Lot 3 : la porte d'entrée et l'escalier privatif menant à l'étage supérieur. Il est convenu que l'acquéreur du Lot 3 se chargera d'édifier les cloisons RF 1h reprise en bleu au plan.
- 2) Au 2^{ème} Etage du bâtiment : accessible par l'escalier privatif provenant du palier inférieur : une cage d'escalier menant à l'étage supérieur , trois pièces en enfilades
- 3) Au 2^{ème} Etage extérieur avant: accessible par la pièce avant, sous hachure bleue et sous le statut d'une servitude : la jouissance exclusive et privative d'un balcon
- 4) Au 2^{ème} Etage extérieur arrière: la jouissance privative et exclusive sous forme de toiture plate . L'acquéreur du LOT3 pourra s'il le souhaite les transformer et les aménager en terrasses sans l'accord de la copropriété mais en obtenant préalablement les permis nécessaires en la matière; il n'en reste pas moins que ces toitures plates sont parties communes
- 5) Au 3^{ème} Etage du bâtiment : accessible par l'escalier privatif provenant du palier inférieur : un hall distribuant vers : trois pièces accessoires au logement . La pièce arrière permet un accès au grenier sous toiture
- 6) Au 3^{ème} Etage extérieur arrière: la jouissance privative et exclusive sous forme de toiture plate . L'acquéreur du LOT3 pourra s'il le souhaite les transformer et les aménager en terrasses sans l'accord de la copropriété mais en obtenant préalablement les permis nécessaires en la matière; il n'en reste pas moins que ces toitures plates sont parties communes
- 7) Au 4^{ème} Etage du bâtiment : accessible par la pièce arrière du +3 : un local accessoires au logement sous pente
- 8) Au sous-sol : accessible par les communs : C3 un emplacement à marquer au sol (1.37 x 1.90) Zone dont l'usage et la jouissance est exclusive et privative au lot 3

Représentant : 397 /1000èmes

B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

1) Au niveau du Sous-sol

Accessible par un escalier commun provenant du rez de chaussée : un dégagement d'escalier et un couloir distribuant vers les emplacements privatifs et un local compteurs

Il est convenu qu'avant que la nouvelle cloison de séparation avec le Lot 1 soit installée, les compteurs seront déplacés vers le local compteurs avant à frais partagé entre les trois lots

Toutes les gaines techniques prévues (sous teinte mauve), apparentes ou encastrées et tous les systèmes d'égouttage de l'immeuble.

2) Au niveau du rez de chaussée:

L'entrée de l'immeuble, la porte d'entrée, un escalier menant vers le sous-sol, un escalier menant vers le bel étage et un escalier menant vers les étages supérieurs

Toutes les gaines techniques prévues (sous teinte mauve), apparentes ou encastrées

3) Au niveau du 1er Etage : accessible par l'escalier commun provenant de l'étage inférieur, un palier menant vers le lot 2 et l'entrée du Lot 3

Toutes les gaines techniques prévues (sous teinte mauve), apparentes ou encastrées

4) Au niveau du 2ème Etage : Toutes les gaines techniques prévues (sous teinte mauve), apparentes ou encastrées

Au 2^{ème} Etage extérieur arrière: accessible par le palier du Lot 3 : la toiture plate bien que partie commune est à jouissance exclusive et privative du Lot 3

L'acquéreur du LOT3 pourra s'il le souhaite les transformer et les aménager en terrasses sans l'accord de la copropriété mais en obtenant préalablement les permis nécessaires en la matière

5) Au niveau du 3ème Etage : Toutes les gaines techniques prévues(sous teinte mauve), apparentes ou encastrées

Au 3^{ème} Etage extérieur arrière: la toiture plate bien que partie commune est à jouissance exclusive et privative du Lot 3 L'acquéreur du LOT3 pourra s'il le souhaite les transformer et les aménager en terrasses sans l'accord de la copropriété mais en obtenant préalablement les permis nécessaires en la matière

6) Au 4^{ème} étage : Toutes les gaines techniques prévues (sous teinte mauve), apparentes ou encastrées

7) La toiture et toutes les gaines techniques qui sortent en toitures

8) D'une manière générale et sans que cette liste soit exhaustive :

- le terrain
- les éléments suivants de la construction : 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 pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

C. NOTES DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 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) La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété.
- 3) Les frais éventuels de raccordement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.

D. ANNEXE

Plans figurant les lots et tableau des millièmes

Note dressée le 12 juin 2023 par :

Bureau Devillers SPRL
Frédéric Devillers
Géomètre-Expert

Bureau Devillers SPRL
Géomètres-Experts
Nr Geo 071060
Avenue Louise 523
1050 Bruxelles