

Note technique – Acte de base

L'an deux mille seize, le 01 aout

Nous soussignés :

BUREAU HAMON et ASSOCIES, représenté par le Géomètre-Expert **Alain HAMON (n° GEO: 040.783)**, dont les bureaux sont situés Chaussée de la Hulpe, 177 / 20 à 1170 Watermael-Boitsfort. 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 :

Rue Jean Jacques Rayé, 8 à 1030 Schaerbeek (Bruxelles)

1. CADASTRE

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

Section: Schaerbeek 2ème Division section A, N°331h⁵

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 0X/XX/20XX et sont enregistrés sous le numéro de référence : **XXXXX-XXXXX**

3. DIVISION

La présente division a été effectuée en 18 lots privatifs (4 logements, 8 garages et 6 caves à attribuer), avec parties communes dont les descriptions suivent ;

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

LOT 1 – Appartement au rez-de-chaussée avec une terrasse arrière et une cave au sous-sol

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sols : 1 cave arrière avec escalier vers terrasse.

Rez-de-chaussée : **Un appartement comprenant :** Un hall d'entrée, une cuisine, une salle de douches avec wc, une salle à manger, un salon central, une chambre avant.

➤ En jouissance exclusive et privative : Une terrasse arrière avec escalier vers sous-sol.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent nonate-et-un millièmes (**191/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 2 – Appartement au premier étage avec une terrasse arrière

➤ En propriété privative et exclusive :

1^{er} étage : **Un appartement comprenant :** Un hall d'entrée, un wc séparé, une cuisine, un sas menant vers la salle de bains, une salle à manger central, un salon avant, deux chambres.

➤ En jouissance exclusive et privative : Une terrasse arrière et une plate-forme.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent-nonante-quatre millièmes (**194/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 3 – Appartement au deuxième étage avec une terrasse arrière

➤ En propriété privative et exclusive :

2^{eme} étage : **Un appartement comprenant :** Un hall d'entrée, un wc séparé, une cuisine, un sas menant vers la salle de bains, une salle à manger central, un salon avant, deux chambres, un débarras.

➤ En jouissance exclusive et privative : Une terrasse arrière.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent-quatre-vingt-six millièmes (**186/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 4 – Appartement au troisième étage + combles avec une terrasse arrière et une plate-forme

➤ En propriété privative et exclusive :

3^{ème} étage :

Un appartement comprenant : Un hall d'entrée, un wc séparé, une cuisine, un sas menant vers la salle de bains, une salle à manger central, un salon avant, deux chambres, un débarras. La cage d'escalier privative menant vers les combles.

Combles:

Suite de l'appartement avec : Les combles mansardés proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative :

Une terrasse ainsi qu'une plate-forme arrière.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Deux-cent-soixante-trois millièmes (**263/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G1 – garage n°1

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée:

Le garage n°1 proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative :

/

➤ En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (**16/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G2 – garage n°2

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée:

Le garage n°2 proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative :

/

➤ En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (**16/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G3 – garage n°3

- En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée: Le garage n°3 proprement-dit.

- En jouissance exclusive et privative : /

- En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (16/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G4 – garage n°4

- En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée: Le garage n°4 proprement-dit.

- En jouissance exclusive et privative : /

- En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (16/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G5 – garage n°5

- En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée: Le garage n°5 proprement-dit.

- En jouissance exclusive et privative : Une place de parking devant le garage.

- En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (16/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G6 – garage n°6

- En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée: Le garage n°6 proprement-dit.

- En jouissance exclusive et privative : Une place de parking devant le garage.

- En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (16/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G7 – garage n°7

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée: Le garage n°7 proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (**16/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G8 – garage n°8

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée: Le garage n°8 proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Vingt millièmes (**20/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

CAVES A ATTRIBUER :

LOT C.1 - Cave n°1

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : Le cave n°1 avec sa porte d'accès.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

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

LOT C.2 - Cave n°2

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : Le cave n°2 avec sa porte d'accès.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

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

LOT C.3 - Cave n°3

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : Le cave n°3 avec sa porte d'accès.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Douze millièmes (**12/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.4 - Cave n°4

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : Le cave n°4 avec sa porte d'accès.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (**4/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.5 - Cave n°5

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : Le cave n°5 avec sa porte d'accès.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (**4/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.6 - Cave n°6

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : Le cave n°6 avec sa porte d'accès.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (**4/1.000**) 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 Sous-sol :

- La cage d'escalier et volée d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée;
- La cave contenant les compteurs électriques, d'eau et de gaz ;
- Dégagement d'accès vers les caves privatives ;
- L'ancien conduit pour le monte-charge ;
- Les gaines techniques éventuelles;
- La chaufferie ;
- La cave commune ;

2) Au niveau du Rez-de-chaussée :

- L'accès vers l'entrée commune ;
- Le hall commun;
- Le palier d'étage, la cage d'escalier et volée d'escaliers entre rez-de-chaussée et le 1^{er} étage;
- Dégagement vers le sous-sol ;
- Les gaines techniques éventuelles et corps de cheminée;
- L'ancien conduit pour le monte-charge pouvant servir de gaines techniques;
- L'entrée cochère menant vers la cour arrière et les garages ;
- La cour arrière ;

3) Au niveau des étages (+1, +2, +3) :

- La cage d'escalier et le palier d'étage (la cage d'escalier devient privative pour aller du 3^{ème} étage aux combles);
- Les gaines techniques éventuelles et les conduits de cheminée;
- L'ancien conduit pour le monte-charge pouvant servir de gaines techniques;

4) Au niveau des combles:

- Les gaines techniques éventuelles ;

5) 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 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;
- 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) 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 ...).
- 4) La plateforme entre le troisième et les combles est reprise avec une jouissance exclusive et à usage d'entretien du Lot 3.
- 5) Le Lot 3 aura l'autorisation de la copropriété pour aménager la plate-forme en terrasse ainsi qu'aménager des lucarnes ou fenêtre de toit, avec une demande de permis et à ses frais exclusifs. Les frais de changements d'acte de base seront à la charge exclusive du demandeur.
- 6) Le Lot 3 aura l'autorisation de la copropriété pour rendre les combles habitables, avec une demande de permis et à ses frais exclusifs. Les frais de changements d'acte de base seront à la charge exclusive du demandeur.

- 7) Le propriétaire du Lot 3 pourra rendre la cage d'escalier, menant du 3^{ème} étage vers les combles, privative à l'aide d'un moyen physique (une porte), dans les règles de l'art et dans le respect des décors actuels.
- 8) La plateforme entre le rez-de-chaussée et le premier étage est reprise avec une jouissance exclusive et à usage d'entretien du Lot 2.
- 9) Le Lot 2 aura l'autorisation de la copropriété pour aménager la plate-forme en terrasse ainsi qu'aménager des lucarnes ou fenêtre de toit, avec une demande de permis et à ses frais exclusifs. Les frais de changements d'acte de base seront à la charge exclusive du demandeur.
- 10) Les copropriétaires auront le droit de se désolidariser de la chaudière collective au cas où ils mettraient une chaudière individuelle dans leur lot respectif, dans ce cas ils n'interviendront plus dans l'entretien de celle-ci (sauf au cas où la citerne devrait être rendu inerte, évacuation ou autre gros travaux pour l'évacuer).
- 11) Il existe un ancien monte-charge qui est hors fonction dans la cage d'escalier actuelle, cet espace pourra être utilisé pour y apposer au besoin une gaine technique et ce au frais des copropriétaires en aillant l'usage.
- 12) En cas de rénovation des appartements privatifs, les copropriétaires se réuniront pour déterminer les changements aux niveaux des passages de gaines techniques, au cas où cela ne se ferait pas, toutes les gaines techniques existantes seront conservées.
- 13) Les paliers de repos de chaque appartement (endroit où se trouve le wc privatif) peuvent être fermés et sont privatifs aux appartements.
- 14) les deux parkings du fond on la possibilité de se garer (de manière indépendante et à jouissance exclusive) dans le fond de la cour de manière perpendiculaire à l'accès au garage privatif.
- 15) De manière générale, les frais d'acte de base au cas où changement au niveau des millièmes resterons à la charges du demandeur.

D. CHAUFFAGE

Chauffage collectif au mazout. La chaudière se trouve actuellement dans la chaufferie au sous-sol.

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 résiduaire-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.

Servitude de passage grevée sur les neuf caves privatives du sous-sol, pour l'accès éventuel aux différentes chambres de visite, réseau d'égouttage ou toute canalisation traversant ces lots.

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	
		TOTAL	TOTAL	Principales	Accessoires	Résiduelles	Services	partie commune	
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
Lot 1	rdch : Appartement 1	81,83 m ²	68,92 m ²	68,92 m ²					
Lot 1	rdch : terrasse arrière (jouissance)	19,48 m ²	17,33 m ²					17,33 m ²	
Lot 1	s-s : cave rdch	16,41 m ²	11,27 m ²		10,05 m ²		1,22 m ²		
	TOTAL LOT 1 :	98,24 m²	80,19 m²	68,92 m²	10,05 m²	0,00 m²	1,22 m²	17,33 m²	191
Lot 2	premier étage : Appartement 2	94,09 m ²	79,08 m ²	79,08 m ²					
Lot 2	premier étage : Terrasse arrière (jouissance)	11,83 m ²	11,05 m ²					11,05 m ²	
Lot 2	premier étage : plate-forme (jouissance)	22,39 m ²	17,68 m ²					17,68 m ²	
	TOTAL LOT 2 :	94,09 m²	79,08 m²	79,08 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	28,73 m²	194
Lot 3	deuxième étage : Appartement 3	94,80 m ²	79,51 m ²	79,51 m ²					
Lot 3	deuxième étage : Terrasse arrière (jouissance)	4,74 m ²	4,37 m ²					4,37 m ²	
	TOTAL LOT 3 :	94,80 m²	79,51 m²	79,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	4,37 m²	186
Lot 4	troisième étage : Appartement 4	91,77 m ²	86,50 m ²	86,50 m ²					
Lot 4	troisième étage : Terrasse arrière (jouissance)	4,74 m ²	4,37 m ²					4,37 m ²	
Lot 4	comble : Appartement 4	76,94 m ²	67,42 m ²	38,07 m ²		26,05 m ²	3,30 m ²		
Lot 4	troisième étage : balcon avant (jouissance)	3,20 m ²	3,03 m ²					3,03 m ²	
Lot 4	comble : plate-forme (jouissance)	23,63 m ²	20,16 m ²					20,16 m ²	
	TOTAL LOT 4 :	168,71 m²	153,92 m²	124,57 m²	0,00 m²	26,05 m²	3,30 m²	27,56 m²	263
Lot G1	rdch : garage 1	16,49 m ²	13,94 m ²		13,94 m ²				16
Lot G2	rdch : garage 2	16,53 m ²	14,24 m ²		14,24 m ²				16
Lot G3	rdch : garage 3	16,70 m ²	14,48 m ²		14,48 m ²				16
Lot G4	rdch : garage 4	15,56 m ²	13,56 m ²		13,56 m ²				16
Lot G5	rdch : garage 5	15,44 m ²	13,56 m ²		13,56 m ²				16
Lot G6	rdch : garage 6	15,80 m ²	13,57 m ²		13,57 m ²				16
Lot G7	rdch : garage 7	16,88 m ²	14,28 m ²		14,28 m ²				16
Lot G8	rdch : garage 8	19,87 m ²	17,10 m ²		17,10 m ²				20
	TOTAL LOT G1 à G8 :	133,27 m²	114,73 m²	0,00 m²	114,73 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
CAVES PRIVATIVES :									
Lot C.1	Sous-sol : Cave n° 1	8,01 m ²	5,38 m ²		5,38 m ²				5
Lot C.2	Sous-sol : Cave n° 2	8,17 m ²	5,74 m ²		5,74 m ²				5
Lot C.3	Sous-sol : Cave n° 3	15,69 m ²	11,95 m ²		11,95 m ²				12
Lot C.4	Sous-sol : Cave n° 4	5,82 m ²	4,23 m ²		4,23 m ²				4
Lot C.5	Sous-sol : Cave n° 5	5,67 m ²	4,27 m ²		4,27 m ²				4
Lot C.6	Sous-sol : Cave n° 6	7,26 m ²	3,81 m ²		3,81 m ²				4
	TOTAL LOTS C.1 à C.6:	50,62 m²	35,38 m²	0,00 m²	35,38 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
TOTAL:		639,73 m²	542,81 m²	352,08 m²	160,16 m²	26,05 m²	4,52 m²	77,99 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. TABLEAU DES QUOTES-PARTS SPECIALES DES CHARGES POUR LA CAGE D'ESCALIER 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	
		TOTAL	TOTAL	Principales	Accessoires	Résiduelles	Services	partie commune	
		m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	
Lot 1	rdch : Appartement 1	81,83 m²	68,92 m²	68,92 m²					
Lot 1	rdch : terrasse arrière (jouissance)	19,48 m²	17,33 m²					17,33 m²	
Lot 1	s-s : cave rdch	16,41 m²	11,27 m²		10,05 m²		1,22 m²		
	TOTAL LOT 1 :	98,24 m²	80,19 m²	68,92 m²	10,05 m²	0,00 m²	1,22 m²	17,33 m²	0
Lot 2	premier étage : Appartement 2	94,09 m²	79,08 m²	79,08 m²					
Lot 2	premier étage : Terrasse arrière (jouissance)	11,83 m²	11,05 m²					11,05 m²	
Lot 2	premier étage : plate-forme (jouissance)	22,39 m²	17,68 m²					17,68 m²	
	TOTAL LOT 2 :	94,09 m²	79,08 m²	79,08 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	28,73 m²	284
Lot 3	deuxième étage : Appartement 3	94,80 m²	79,51 m²	79,51 m²					
Lot 3	deuxième étage : Terrasse arrière (jouissance)	4,74 m²	4,37 m²					4,37 m²	
	TOTAL LOT 3 :	94,80 m²	79,51 m²	79,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	4,37 m²	276
Lot 4	troisième étage : Appartement 4	91,77 m²	86,50 m²	86,50 m²					
Lot 4	troisième étage : Terrasse arrière (jouissance)	4,74 m²	4,37 m²					4,37 m²	
Lot 4	comble : Appartement 4	76,94 m²	67,42 m²	38,07 m²		26,05 m²	3,30 m²		
Lot 4	troisième étage : balcon avant (jouissance)	3,20 m²	3,03 m²					3,03 m²	
Lot 4	comble : plate-forme (jouissance)	23,63 m²	20,16 m²					20,16 m²	
	TOTAL LOT 4 :	168,71 m²	153,92 m²	124,57 m²	0,00 m²	26,05 m²	3,30 m²	27,56 m²	391
Lot G1	rdch : garage 1	16,49 m²	13,94 m²		13,94 m²				0
Lot G2	rdch : garage 2	16,53 m²	14,24 m²		14,24 m²				0
Lot G3	rdch : garage 3	16,70 m²	14,48 m²		14,48 m²				0
Lot G4	rdch : garage 4	15,56 m²	13,56 m²		13,56 m²				0
Lot G5	rdch : garage 5	15,44 m²	13,56 m²		13,56 m²				0
Lot G6	rdch : garage 6	15,80 m²	13,57 m²		13,57 m²				0
Lot G7	rdch : garage 7	16,88 m²	14,28 m²		14,28 m²				0
Lot G8	rdch : garage 8	19,87 m²	17,10 m²		17,10 m²				0
	TOTAL LOT G1 à G8 :	133,27 m²	114,73 m²	0,00 m²	114,73 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
	CAVES PRIVATIVES :								
Lot C.1	Sous-sol : Cave n° 1	8,01 m²	5,38 m²		5,38 m²				8
Lot C.2	Sous-sol : Cave n° 2	8,17 m²	5,74 m²		5,74 m²				8
Lot C.3	Sous-sol : Cave n° 3	15,69 m²	11,95 m²		11,95 m²				16
Lot C.4	Sous-sol : Cave n° 4	5,82 m²	4,23 m²		4,23 m²				6
Lot C.5	Sous-sol : Cave n° 5	5,67 m²	4,27 m²		4,27 m²				6
Lot C.6	Sous-sol : Cave n° 6	7,26 m²	3,81 m²		3,81 m²				5
	TOTAL LOTS C.1 à C.6 :	50,62 m²	35,38 m²	0,00 m²	35,38 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
TOTAL:		639,73 m²	542,81 m²	352,08 m²	160,16 m²	26,05 m²	4,52 m²	77,99 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.

D. 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,
 - 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.

Exemples* : - 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.

E. 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 01 aout 2016 par :

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

BUREAU

hamon
& ASSOCIES S.P.R.L.

Bureau A. Hamon et associés Sprl
Géomètre-Expert
Chaussée de la Hulpe, 177 / 20
B- 1170 BRUXELLES
Tél: 02/345.19.39
Fax : 02/660.61.21
E-mail : info@bureau-hamon.be