

Pierre NICAISE, Benoît COLMANT et Sophie LIGOT
Notaires-associés
Société civile à forme de SPRL
0477.430.931
RPM Nivelles
Allée du Bois de Bercuit, 14, 1390 Grez-Doiceau

ACTE DE BASE et REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Clerc : SS
Dossier : 2181365
Nombre de pages : 13
Droit d'écriture : 50,00 euros

Répertoire : 2018/ 2373

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,

Le dix-huit décembre

Devant **Pierre NICAISE** notaire-associé résidant à Grez-Doiceau, exerçant sa fonction dans la société « NICAISE, COLMANT & LIGOT, Notaires associés », ayant son siège à 1390 Grez-Doiceau, Allée du Bois de Bercuit 14.

A COMPARU

Madame **STAUMONT Chantal Marie Cécilia**, née à Brussel(district 2), le premier juin mil neuf cent quarante-quatre (registre national 44.06.01-282.72), divorcée, domiciliée à 1360 Perwez, Rue de l' Intérieur 127 A.

Ci-après qualifiée "le comparant", dont l'identité a été établie au vu de sa carte d'identité.

EXPOSÉ

Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Troisième division

Une maison de rapport sur et avec terrain sis avenue de Mai numéro 168, cadastrée selon titre section D numéro 86S4 et actuellement section D numéro 0086S4P0000, pour une superficie de deux ares soixante-six centiares (2a 66ca).

Origine de propriété

Madame STAUMONT Chantal, prénommée, est propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Madame DE ROO Germaine Pauline Renée, née à Ixelles, le 5 octobre 1932, aux termes d'un acte reçu par le notaire Lucas BOELS, alors à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le 28 novembre 1996, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 19 décembre suivant, volume 9546 numéro 6.

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Madame DUBRULLE Irma, épouse de Monsieur DE ROO Léopold Raymond Emiel, à Sint-Lievens-Houtem, savoir, les constructions, pour les avoir fait ériger, et le terrain, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic VERBIST, alors à Anderlecht, le 23 décembre 1960, transcrit.

Madame DUBRULLE Irma est décédée à Bruxelles, le 27 février 1972, sans laisser d'héritiers réservataires, mais laissant son époux survivant pour donataire universel de sa succession en vertu d'un acte reçu par le notaire Jean-Pierre JACOBS, à Bruxelles, le 14 octobre 1975.

Monsieur DE ROO Léopold, à Beersel, y est décédé le 29 février 1980, sans laisser d'héritiers réservataires.

Les époux DE ROO-MERKEL étaient mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage.

Aux termes de son testament dicté au notaire Claude Arthur MONDELAERS, alors à Anderlecht, le 3 août 1979, il a institué pour légataires universels 1° Monsieur DE ROO Cyriel Henri, à Jette; 2° Monsieur DE ROO Edouard Joseph, à Berchem-Sainte-Agathe; 3° Madame DE ROO Germaine Pauline Renée; 4° Monsieur DE ROO Achiël Dionys; et 5° Madame DE ROO Suzanne Anna Madeleine, à charge pour eux de délivrer différents legs particuliers, dont entre autres, celui du bien prédécrit à Madame DE ROO Germaine, prénommée.

Monsieur DE ROO Cyriel est décédé intestat à Jette, le 27 mars 1980, laissant pour seule héritière sa fille issue de son premier mariage, Madame DE ROO Marietta Christina, à Duffel, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, Madame ADRIAENS Regina MARIA Constantia.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Claude Arthur MONDELAERS, alors à Anderlecht, le 3 décembre 1980, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 6 janvier 1981, volume 5996 numéro 16, les conjoints DE ROO ont fait délivrance dudit legs à Madame DE ROO Germaine, prénommée.

Urbanisme

a) Généralités

Le comparant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Le notaire instrumentant déclare :

- en application de l'article 99 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que le bien est situé en zone d'habitation, conformément au plan régional d'affectation du sol, ainsi qu'il résulte de la lettre de la Commune dont question ci-après.

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1 Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

b) Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Woluwe-Saint-Lambert, par lettre recommandée du 6 septembre 2018 de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

Par courrier en date du 8 octobre 2018, ladite administration a répondu ce qui suit :

"A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN

1. En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe : au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation.

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme :

<http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.bruais.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

o Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

o Les prescriptions du PRAS précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : http://www.casba_irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm ;

o (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

o (1) Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** du 12/11/1956 - modifié les 14/01/1957, 29/08/1988 (art.108bis) et 23/01/2012 (art.84bis) ;

Deurb'ine

Feuillet double



Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.bruois.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : / ;

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption : /

5. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien : / ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités : / ;

7. En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

o La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté royal du 24/03/1927;

o La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté royal du 17/10/1936;

8. Autres renseignements :

o Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de **l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement ;

o Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium ;

o En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement ;

o En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;

o En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

o Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une **réduction du précompte immobilier** d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 01/01/2011 et modifié en date du 16/09/2013. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu

auprès du Service des Propriétés Communales (tél : 02/761.28.18). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés ;

o Conformément à l'article 11 du Titre I du RRU, la **zone de recul** est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE

1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats : **Permis d'urbanisme n°10.101** visant à construire une maison, délivré le 20/02/1961 par le Collège des bourgmestre et échevins, octroyé.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2. En ce qui concerne :

o La destination urbanistique licite de ce bien : Habitation.

o La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : **immeuble à appartements comprenant : au rez-de-chaussée un hall d'entrée avec escalier donnant accès aux étages, un garage, 3 caves à provisions, un dégagement donnant accès à l'extérieur du bâtiment ; au 1^{er} étage un escalier avec palier, hall d'entrée avec vestiaire et réduit, un WC, une salle de bains, une cuisine avec accès terrasse (façade arrière), 2 chambres, un séjour ; au 2^e étage un escalier avec palier, hall d'entrée avec vestiaire et réduit, un WC, une salle de bains, une cuisine avec accès terrasse (façade arrière), 2 chambres, un séjour ; au 3^e étage un escalier avec palier, hall d'entrée avec vestiaire et réduit, un WC, une salle de bains, une cuisine avec accès terrasse (façade arrière), 2 chambres, un séjour.**

o S'il s'agit d'un immeuble à unités multiples, le nombre d'unités : **3 logements.**

3. En ce qui concerne les constats d'infraction : /

Th. W. V. V.
Feuillet double



L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. Observations complémentaires :

o Le service de l'Environnement vous répondra par courrier séparé en ce qui concerne les permis d'environnement délivrés."

c) Gestion des sols pollués

L'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 23 août 2018, stipule textuellement ce qui suit:
« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le bien objet des présentes.

PLACEMENT SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ

Cet exposé fait, le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base.

Dérogation au Code civil

La division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes du bâtiment nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation.

La nature du bien dont question au présent acte, limité à 4 lots privatifs, ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet ensemble immobilier par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi. Au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des lots, et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes.

Dès lors, le comparant requiert le notaire soussigné de lui donner acte de sa volonté de déroger au régime légal de la copropriété forcée des immeubles divisés tel qu'instauré par les articles 577-3 et suivants du Code civil.

Principes

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/ millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Annexion

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, la note technique et descriptive, comprenant le calcul des quotes-parts dans les parties communes et des clés de répartition des charges communes ainsi que les plans des étages, dressés par Monsieur Marc VANFLETEREN, Géomètre-Expert de la SPRL Bureau d'Expertise M. VANFLETEREN, dont le siège social est établi à 1480 Tubize, rue de Mons 29.

Ces documents demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Le comparant déclare que le plan prévanté est inscrit dans la banque de données au cadastre pour précadastration sous le numéro 21673/10115 et qu'à sa connaissance le plan n'a pas été modifié.

SERVITUDES

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 ;

quotient
par 1000
Feuillet double



- 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.

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que le bien est divisé en 4 lots :

AU REZ-DE-CHAUSSEE

Lot 1

Le garage G.1., comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit avec sa porte en façade avant et sa porte palière vers l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent six/millièmes (106/1.000èmes) indivis des parties communes quatre-vingt-cinq/millièmes (85/1.000èmes) dans les charges communes, sur base de la clé de répartition des charges communes reprises dans la note technique ci-annexée

c) la jouissance exclusive et privative de la zone de recul avant, sur une largeur de 4,72m au départ de la limite mitoyenne gauche, aux fins d'aire de stationnement, à charge d'entretien, dans le plus large sens du terme (tant constructif que locatif), de cette zone.

Les travaux d'aménagement de cette zone pourront se faire sans demande préalable à la copropriété, mais se conformeront toutefois au règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en ce qui concerne l'homogénéité et l'aspect architectural général.

Identifiant parcellaire réservé : D 86 E5 P0004

Lot 2

L'entité 1.1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive

- au rez-de-chaussée : la cave C1, avec sa porte palière, la cave C2, avec sa porte palière, un petit dégagement vers la terrasse et le jardin, avec la porte en façade arrière ;

- au premier étage : l'appartement comprenant un hall privatif, avec sa porte palière, une pièce de séjour, une salle de bains, une logette-WC, un vestiaire avec réduit, une cuisine et deux chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent nonante-cinq/millièmes (395/1.000èmes) indivis des parties communes

trois cent neuf/millièmes (309/1.000èmes) dans les charges communes, sur base de la la clé de répartition des charges communes reprises dans la note technique ci-annexée

c) la jouissance exclusive et privative

- au rez-de-chaussée : un jardin avec terrasse, à charge d'entretien tant locatif que constructif, dans le plus large sens du terme, y compris les clôtures éventuelles.

Ce jardin est accessible également par un escalier extérieur au départ du balcon du 1^{er} étage, à charge d'entretien tant constructif que locatif, dans le plus large sens du terme.

- au premier étage : du balcon arrière, accessible par la cuisine.

Identifiant parcellaire réservé : D 86 E5 P0001

Lot 3

L'entité 2.1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : la cave C3, avec sa porte palière ;

- au deuxième étage : un appartement comprenant un hall privatif avec sa porte palière, une pièce de séjour, une salle de bains, une logette-WC, un vestiaire avec réduit, une cuisine et deux chambre à coucher.

a) en copropriété et indivision forcée :

deux cent cinquante-six/millièmes (256/1.000èmes) indivis des parties communes.

trois cent trois/millièmes (303/1.000èmes) dans les charges communes, sur base de la la clé de répartition des charges communes reprises dans la note technique ci-annexée

c) la jouissance exclusive et privative

- au deuxième étage : un balcon arrière, accessible par la cuisine.

Identifiant parcellaire réservé : D 86 E5 P0002

Lot 4

L'entité 3.1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : la cave C4, avec sa porte palière ;

- au troisième étage : un appartement comprenant un hall privatif avec sa porte palière, une pièce de séjour, une salle de bains, une logette-WC, un vestiaire avec réduit, une cuisine et deux chambre à coucher.

-b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quarante-trois/millièmes (243/1.000èmes) indivis des parties communes

trois cent trois/millièmes (303/1.000èmes) dans les charges communes, sur base de la la clé de répartition des charges communes reprises dans la note technique ci-annexée

c) la jouissance exclusive et privative

- au troisième étage : un balcon arrière, accessible par la cuisine.

Identifiant parcellaire réservé : D 86 E5 P0003

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

1. Sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie est commune.

2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12. Escalier

L'escalier est commun dans sa totalité. Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades,; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage.

14. Électricité

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant les parties communes.

17. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

18. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

19. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

20. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice

des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

21. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Remarques préliminaires

-Les châssis de fenêtre, la porte du garage en façade, les volets éventuels, les portes palières et les garde-corps des balcons, sont d'ordre privatif et pourront être remplacés sans demande préalable à la copropriété. Ces travaux se conformeront toutefois au règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en ce qui concerne l'homogénéité et l'aspect architectural des façades et des halls communs.

-Les charges communes seront supportées par chaque lot privatif sur base de la clé de répartition reprise à la note technique ci-annexée.

Chauffage

Chaque lot est raccordé à la chaudière centrale, étant une chaudière murale à condensation.

Les frais de consommation relèvent d'un compteur particulier à chaque lot privatif et sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Électricité

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

L'électricité des communs est pourvue d'un compteur spécifique. Les frais de consommation en résultant sont répartis entre les propriétaires selon la clé de répartition des charges communes reprises dans la note technique ci-annexée.

Dépenses

Les dépenses de copropriété seront décidées à la majorité des millièmes et supportées à concurrence des millièmes repris à la clé de répartition des charges communes, dont question ci-dessus.

Surplus

Pour le surplus, les propriétaires des lots décideront à l'unanimité du règlement de copropriété.

ASSURANCES

A titre transitoire, il est prévu que les polices d'assurance souscrites par le comparant pourront être résiliées au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, etc.) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès d'une seule compagnie d'assurances.

Ils renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment, sauf le recours en cas de mauvaise foi. Ils renoncent de même au recours contre les locataires pour autant que les locataires renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours aux locataires.

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 à 1386bis du Code civil relativement à l'immeuble ou à son usage sera couverte par une assurance commune.

Les primes de ces assurances communes seront partagées entre les propriétaires conformément à la clé de répartition dans les charges communes.

DISPOSITIONS FINALES

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à 2,5 euros TVAC pour un/millième.

Élection de domicile

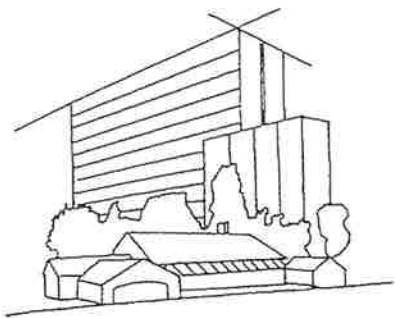
Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

Sans mot nul



Bureau d'expertises **Marc VANFLETEREN**,
Géomètre-Expert - GEO040611 - UBG: 2176

Rue Omer Lepreux, 77,
1081 Bruxelles

Tél : 0475/76 31 37 –
marc.vanfleteren@skynet.be

**Note technique et descriptive
pour acte de base**

Immeuble d'appartements

**Avenue de Mai, 168,
1200 Bruxelles**

14 Feuillet

\$
X

**NOTE TECHNIQUE ET DESCRIPTIVE
POUR ACTE DE BASE**

L'an deux mil dix-huit, le 30 juillet,

Nous soussignés,

SPRL Bureau d'Expertises M. VANFLETEREN (0475/76 31 37 – marc.vanfleteren@skynet.be), dont le siège social est établi à 1480 Tubize, rue de Mons, 29 ; et dont le siège d'exploitation (secrétariat) est établi à 1081 Bruxelles, rue Omer Lepreux, 77 ; représentée par **Marc VANFLETEREN**, Géomètre-Expert, légalement assermenté en cette qualité auprès du Tribunal de Première Instance de Nivelles, inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro GEO040611 ;

Agissant à la requête de

Madame Chantal STAUMONT, domiciliée à 1360 Perwez (Thorembois-St-Trond), rue de l'Intérieur, 127A ;
dénommée ci-après le requérant;

* *
*

Avec mission d'établir une note technique et descriptive pour un acte de base à réaliser et relatif à l'immeuble dont références ci-après; de déterminer les parties privatives et les parties communes et de procéder au calcul des quotes-parts indivises dans les parties communes et les clés de répartition des charges communes.

Immeuble d'appartements

**Avenue de Mai, 168,
1200 Bruxelles**

Déclarons avoir procédé à la présente expertise sur base de plans reçus et des indications communiquées par le requérant, et, après vérification et mesurage succinct sur place, avons consigné comme suit le résultat de nos investigations.

Les plans reproduits ne peuvent être utilisées que dans le cadre du présent dossier. Toute autre utilisation doit se faire avec toutes les réserves d'usage, une vérification complète des plans, et au besoin, un remesurage complet.

* *
*

2~ Feuillet

NOTES LIMINAIRES

Le bien sous expertise consiste en un immeuble d'appartements situé à 1200 Bruxelles, avenue de Mai, 168, cadastré ou l'ayant été « Commune de Woluwe Saint Lambert – 3^{ème} division section D n° 86 s 4 ».

Cette propriété se compose comme suit :

- **Rez-de-chaussée** : Hall d'entrée commun avec départ d'escalier vers les niveaux supérieurs. Dégagement commun avec présence des compteurs donnant accès à la chaufferie commune (chaudière murale à condensation), et à 4 caves privatives et un dégagement privatif vers jardin. A l'avant, un garage avec aire de stationnement en zone de recul.
- **1^{er} étage** : Le palier commun dessert un appartement de deux chambres à coucher
- **2^{ème} étage** : Le palier commun dessert un appartement de deux chambres à coucher
- **3^{ème} étage** : Le palier commun dessert un appartement de deux chambres à coucher

*

Nous joignons en annexe du présent procès-verbal, une vue en plan succincte de chaque niveau de l'immeuble, comprenant la disposition des différents locaux formant cette copropriété, et l'indication des zones communes (en blanc) et des zones privatives (en couleurs).

L'échelle de ces croquis (+/- 1/100^{ème}) n'est pas garantie, de légères différences pouvant se produire lors de leur reproduction.

La représentation des différents niveaux est effectuée suivant les indications du requérant, relevant une situation existante, ainsi représentée sur les plans reçus de l'Administration communale (sauf quelques aménagements au rez-de-chaussée suite à la modification du système de chauffage – pas de modification de la structure et des parties privatives).

Toute modification, de quelque nature que ce soit (affectation et/ou réorganisation des espaces et des locaux), tant en ce qui concerne les parties privatives que communes, nécessitera obligatoirement une nouvelle analyse du bien, et, éventuellement, une modification du présent rapport (plans, description et calculs des quotes-parts et clés de répartition).

*

DÉTERMINATION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes du bien se composent

De manière générale :

- a) du terrain sur lequel les bâtiments sont construits.
- b) des murs mitoyens sur la profondeur de bâtiment concerné
- c) des canalisations d'électricité, de gaz, et d'eau, situées dans le bâtiment concerné, à l'exception de celles comprises dans les parties privatives et desservant ces-dites parties.
- d) des murs maîtres, de façades et les fondations du bâtiment concerné
- e) de l'ensemble de l'ossature portante du bâtiment concerné
- f) du réseau d'égouts du bâtiment concerné jusqu'à l'égout public.
- g) de l'ensemble des conduits de fumée et de ventilation, des gaines techniques, ainsi que, d'une manière générale, le gros-œuvre, et les recouvrements de toiture, y compris la sous toiture et toute isolation éventuelle, et ce, du bâtiment concerné.
- h) de l'ensemble des dégagements donnant accès aux parties privatives, y compris la cage d'escalier commune dans sa totalité
- i) de la zone de recul avant sur la largeur de l'allée piétonne

Remarque préliminaires:

- Les châssis de fenêtre, la porte du garage en façade, les volets éventuels, les portes palières et les garde-corps des balcons, sont d'ordre privatif et pourront être remplacés sans demande préalable à la copropriété. Ces travaux se conformeront toutefois au règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en ce qui concerne l'homogénéité et l'aspect architectural des façades et des halls communs.
- L'installation de chauffage est commune.
- La distribution d'eau chaude sanitaire est individualisée.

*

DÉTERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

a) Entité G.1

- Au rez-de-chaussée, un garage avec sa porte en façade avant et sa porte palière vers l'arrière. La zone de recul avant, sur une largeur de 4,72 m au départ de la limite mitoyenne gauche, est attribuée au dit-lot en jouissance exclusive et privative, aux fins d'aire de stationnement, à charge d'entretien, dans le plus large sens du terme (tant constructif que locatif), de cette zone.

Les travaux d'aménagement de cette zone pourront se faire sans demande préalable à la copropriété, mais se conformeront toutefois au règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en ce qui concerne l'homogénéité et l'aspect architectural général.

b) Entité 1.1

- Au rez-de-chaussée, la cave C1, avec sa porte palière
- Au rez-de-chaussée, la cave C2, avec sa porte palière
- Au rez-de-chaussée, un petit dégagement vers terrasse/jardin, avec la porte en façade arrière
- Au rez-de-chaussée, un jardin (avec terrasse avant) en jouissance exclusive et privative, à charge d'entretien tant locatif que constructif, dans le plus large sens du terme, y compris les clôtures éventuelles.

Ce jardin est accessible également par un escalier extérieur au départ du balcon du 1^{er} étage, en jouissance exclusive et privative à charge d'entretien tant constructif que locatif, dans le plus large sens du terme.

c) **Entité 2.1**

- Au rez-de-chaussée, la cave C3, avec sa porte palière.
- Au deuxième étage, un appartement comprenant un hall privatif, avec sa porte palière, ; desservant, vers l'avant, une pièce de séjour et une chambre à coucher, au milieu, une salle de bains, une logette-WC et un vestiaire avec réduit, et, vers l'arrière, une cuisine et une chambre à coucher.
Accessible par la cuisine, un balcon arrière, en jouissance exclusive et privative.

d) **Entité 3.1**

- Au rez-de-chaussée, la cave C4, avec sa porte palière.
- Au troisième étage, un appartement comprenant un hall privatif, avec sa porte palière, ; desservant, vers l'avant, une pièce de séjour et une chambre à coucher, au milieu, une salle de bains, une logette-WC et un vestiaire avec réduit, et, vers l'arrière, une cuisine et une chambre à coucher.
Accessible par la cuisine, un balcon arrière, en jouissance exclusive et privative.

*

DIVISION DE LA PROPRIÉTÉ

=====

Nos requérants souhaitent diviser la propriété comme suit:

Chaque entité sera totalement indépendante.

~~Les propriétaires des appartements formant le bien dont question ont un droit de préemption en ce qui concerne l'achat du garage lors de la mise en vente de celui, sans date limite.~~

*

J^u Feuillet



CALCUL DES QUOTE-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES ET DES CLES DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

La loi du 30 juin 1994 (article 577 - 2, ' 9), modifié par la loi du 2 juin 2010 (moniteur du 28/06/2010), prévoit que les charges des copropriétés doivent être réparties suivant la **valeur respective fixée en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation de chaque bien privatif.**

L'affectation du bien (bureau, commerce - horeca ou autres, profession libérale, etc), et sa situation (étage, vue, orientation, localisation, etc), impliquera, dans le calcul des quotités, l'application d'une pondération différenciant deux biens identiques mais de situation différente.

En tout état de cause, tous les biens formant l'immeuble sous étude, sont considérés être composés d'équipements et de matériaux de valeurs similaires.

Dans le cadre du présent dossier, nous considérons que toutes les autorisations urbanistiques nécessaire ont été obtenues quant à la configuration représentée sur les plans annexés, le requérant nous déchargeant de toute vérification administrative en ce sens.

Toute modification urbanistique ultérieure au présent rapport, nécessitera, sous réserve, la modification des quotes-parts calculées dans la présente note technique.

A défaut d'indications très précises reçues du législateur dans le cadre du calcul de la surface nette au sol de chaque lot créé, et sous réserve de normes spécifiques à venir, la Commission A Techniques et Droits de l'Union des Géomètres-Experts de Bruxelles (UGEB) préconise, dans le cadre du calcul des surfaces, de se baser sur le « Code de Mesurage des Surfaces applicable aux Immeubles Bâtis » version 2010-12-13, établi par l'Union Belges des Géomètres-Experts et par l'Ordre des Géomètres-Experts Français, et dont le texte est actuellement en cours d'approbation par les Instances Européennes et celles du Cadastre Belge (via l'Association Nationale des Géomètres-Experts).

Ce code de mesurage stipule: *La surface nette au sol est la SURFACE INTRAMUROS (SIM). Le SIM d'un plancher de l'immeuble ou d'une partie du plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possible, dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que les murs de façades, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes.*

En ce qui concerne les surfaces principales, leur mesurage se limitera aux parties de plancher disposant d'une hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 m. @

D'autre part, il a été convenu également d'appliquer à chaque lot un coefficient en fonction de sa situation, de sa localisation (et orientation) dans l'immeuble sous expertise, et de son affectation au jour de notre visite.

L'usage préconisé par l'Union des Géomètres-Experts de Bruxelles via sa Commission « Techniques et Droits », en ce qui concerne la destination des locaux, est repris ci-dessous, ces coefficients étant d'application dans le présent rapport.

 Feuillet



Pièces habitables ($h \Rightarrow 2,10$)	1
Pièces habitables ($1,00 < h < 2,10$)	0,75
Pièces habitables ($h < 1,00$)	0
Loggias	$0,6 < C < 0,8$
Balcons	0,30
Terrasses	$0,3 < C < 0,4$
Jardins en jouissance exclusive	0,4
Caves ou greniers	$0,2 < C < 0,4$
Chambre de bonne ou assimilés	$0,6 < C < 0,9$
Boxes ou emplacements de garage	0,9
Bureaux ou locaux commerciaux	$1 < C < 5$

En ce qui concerne la localisation du lot dans l'immeuble, le tableau des coefficients se présente comme suit, étant d'application dans le présent rapport.

Appartement sous-sols	0,9
Appartement rez (ou 1er sur garages)	0,95
Appartement 1er et 2ème étages	1
Appartement 3ème à 7ème étages	1,05
Appartement au-dessus du 7ème étage	1,1
Appartement dernier étage	0,95
Ensoleillement	1,05
Vue	1,05
Appartement d'extrémité	0,95

Les différentes nuances d'application de ces coefficients sont laissées à l'appréciation du Géomètre-Expert instrumentant en fonction de son expérience et des points de comparaisons en sa possession.

* *
*

 Feuillet

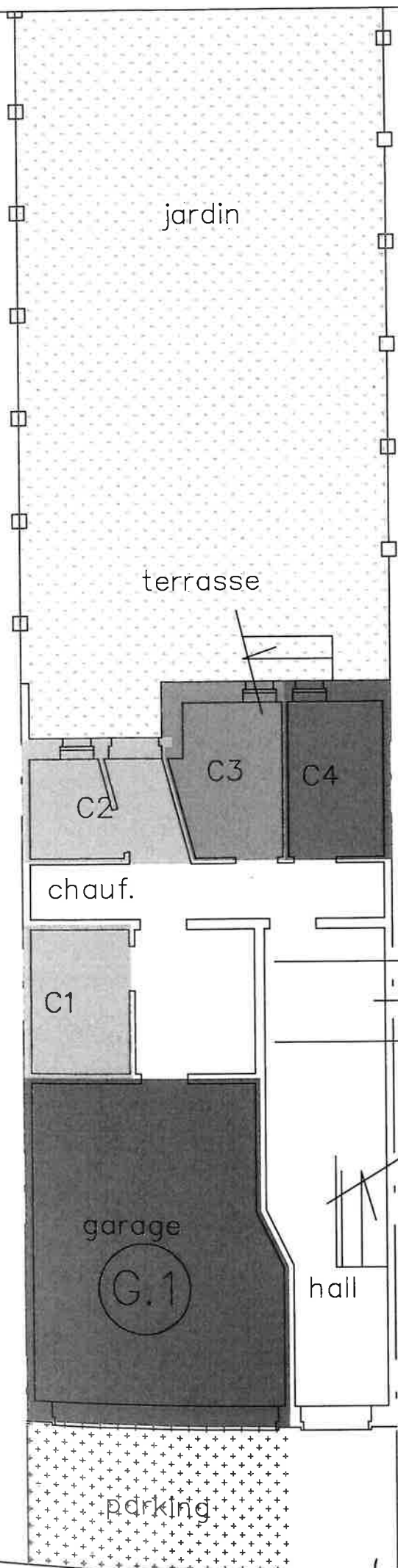


		SEM	SIM	Surface pondérée	Quote-Parts	Clés de répartition - bâtiment A		
						Par défaut		
						sim	SP	Clés
G.1				29,22	106		19,78	85
rez-de-chaussée		28,27						
garage			24,73			24,73		
extérieurs		23,60						
parking			23,60			23,60		
1.1				108,66	395		71,65	309
rez-de-chaussée		11,69						
C1			4,58			4,58		
C2			2,64			2,64		
dégagement			1,99			1,99		
extérieurs		134,77						
terrasse/jardin			134,77			134,77		
1er étage		79,49						
hall privatif			5,78			5,78		
séjour			24,32			24,32		
chambre avant		2,55	8,43			8,43		
sdb		77,78	3,10			3,10		
logette-wc			1,31			1,31		
vestaire			3,33			3,33		
cuisine			7,40			7,40		
chambre arrière			14,76			14,76		
extérieurs		2,42						
balcon			2,27			2,27		
2.1				70,41	256		70,41	303
rez-de-chaussée		6,56						
C3			5,06			5,06		
2ème étage		79,49						
hall privatif			5,78			5,78		
séjour			24,32			24,32		
chambre avant		2,55	8,43			8,43		
sdb		77,78	3,10			3,10		
logette-wc			1,31			1,31		
vestaire			3,33			3,33		
cuisine			7,40			7,40		
chambre arrière			14,76			14,76		
extérieurs		2,52						
balcon			2,33			2,33		
3.1				66,90	243		70,32	303
rez-de-chaussée		6,11						

Woluwe St Lambert
3ème division

Section D
n° 86 s 4

Date: 30 juillet 2018
Echelle: 1/100



4 compteurs électriques
3 compteurs d'eau
3 compteurs de gaz

Rez-de-chaussée

Dossier 0404/2018.7

Marc VANFLETEREN

Géomètre-Expert

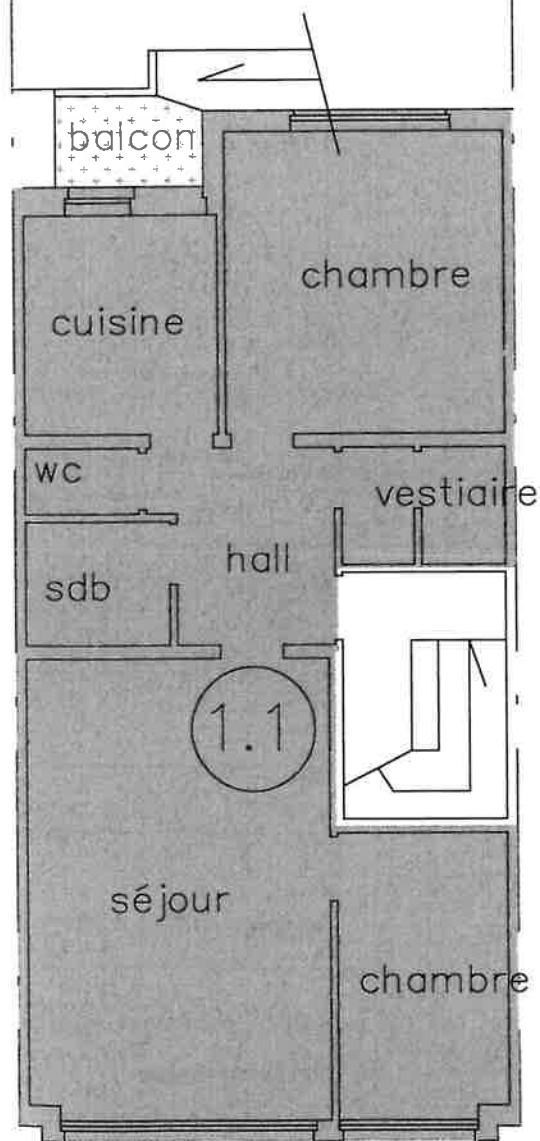
GEO 04/0611

Rue de Mons, 29, 1480 Tubize
Rue Omer Lepreux, 77, 1081 Bxl
0475/76 31 37
marc.vanfleteren@skynet.be

Woluwe St Lambert
3ème division

Section D
n° 86 s 4

Date: 30 juillet 2018
Echelle: 1/100



Dossier 0404/2018.7

Marc VANFLETEREN

Géomètre-Expert

GEO 04/0611

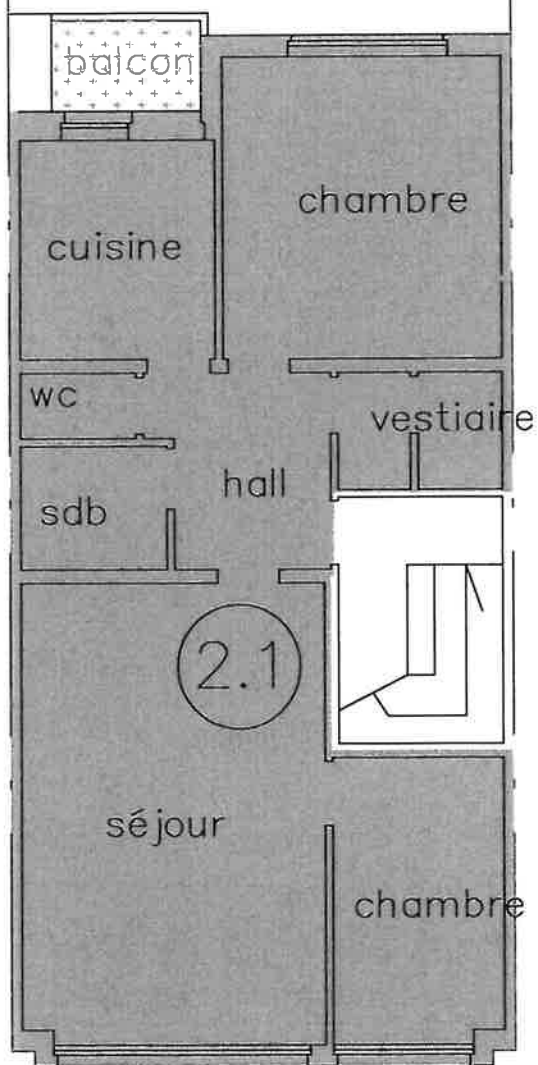
Rue de Mons, 29, 1480 Tubize
Rue Omer Lepreux, 77, 1081 Bxl
0475/76 31 37
marc.vanfleteren@skynet.be

1er étage

Woluwe St Lambert
3ème division

Section D
n° 86 s 4

Date: 30 juillet 2018
Echelle: 1/100



2ème étage

Dossier 0404/2018.7

Marc VANFLETEREN

Géomètre-Expert

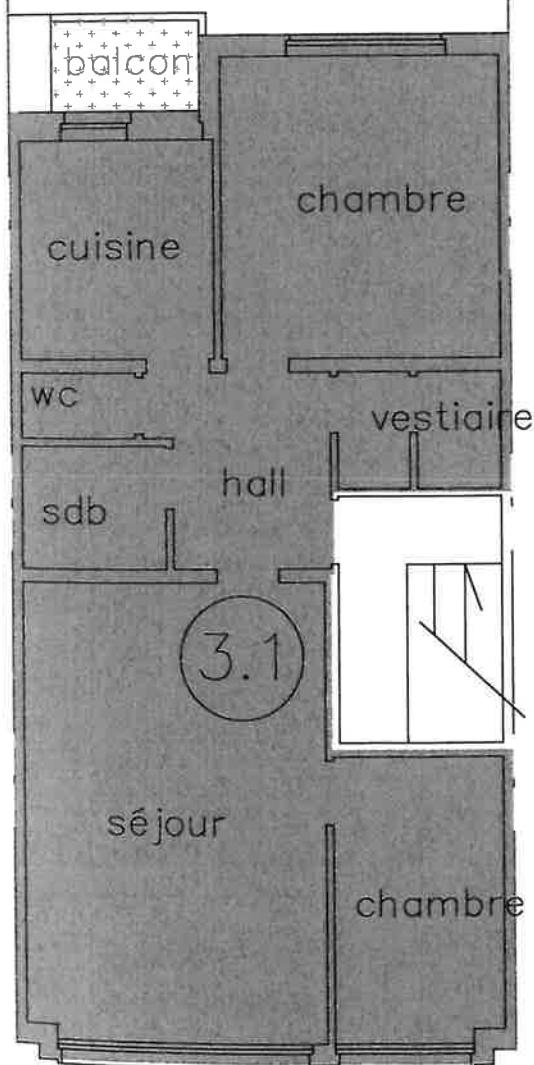
GEO 04/0611

Rue de Mons, 29, 1480 Tubize
Rue Omer Lepreux, 77, 1081 Bxl
0475/76 31 37
marc.vanfleteren@skynet.be

Woluwe St Lambert
3ème division

Section D
n° 86 s 4

Date: 30 juillet 2018
Echelle: 1/100



Dossier 0404/2018.7

Marc VANFLETEREN

Géomètre-Expert

GEO 04/0611

Rue de Mons, 29, 1480 Tubize
Rue Omer Lepreux, 77, 1081 Bxl
0475/76 31 37
marc.vanfleteren@skynet.be

3ème étage

B Feuille de
plan

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pierre NICAISE à Grez-Doiceau le 18-12-2018, répertoire 2018/2373

Rôle(s): 13 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le quinze janvier deux mille dix-neuf (15-01-2019)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 0864

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-2018/2373-BRUXELLES5_AA

Annexe à l'acte du notaire Pierre NICAISE à Grez-Doiceau le 18-12-2018, répertoire 2018/2373

Rôle(s): 13 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le quinze janvier deux mille dix-neuf (15-01-2019)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0304

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Pierre NICAISE à Grez-Doiceau le 18-12-2018, répertoire 2018/2373

Transcrit au bureau Sécurité juridique BRUXELLES 5
Le quinze janvier deux mille dix-neuf (15-01-2019)

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Rétribution forfaitaire € 230,00

Total € 230,00

Réf. : 51-T-15/01/2019-00581

Le conservateur des hypothèques

