

## Note technique – Acte de base

L'an deux mille vingt-cinq, le 13 janvier

Nous soussignés :

**BUREAU HAMON et ASSOCIES**, représenté par le Géomètre-Expert **Alain HAMON (n° GEO: 040.783)**, dont le siège social est situé Place Olivier Strebelle, 5 bte 101 à 1180 Uccle. GSM : 0477/72.47.84 et 0475/61.11.30 – Email : [info@bureau-hamon.be](mailto:info@bureau-hamon.be)

Agissant à la requête de :

K-PITAL INVEST C/o Dominique Kindts  
Rue Joseph Delhaye, 14  
1160 Bruxelles  
+32 (0)477 97 18 56  
[dominique@kpitalinvest.be](mailto:dominique@kpitalinvest.be)

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 d'Oultremont, 88 à 1040 Etterbeek (Bruxelles)**

### **1. CADASTRE**

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

Section : Etterbeek, 1ère division Section A n°500/A/3

### **2. PLAN DE DIVISION & PRECADASTRATION**

Les documents suivants ont été dressés sur base d'un mesurage sur place en date du 10 septembre 2024. 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 XX/XX/20XX et sont enregistrés sous le numéro de référence : XXXXX/XXXXXX

### **3. DIVISION**

La présente division a été effectuée en 2 lots privatifs (1 commerce et 1 logement), avec parties communes dont les descriptions suivent ;

## A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

### LOT 1 – Rez-commercial au rez-de-chaussée + caves au sous-sol + cour couverte

#### ➤ En propriété privative et exclusive :

##### Sous-sols :

la cage d'escalier et le couloir menant vers les différentes caves , une cave sous escalier, deux caves en enfilade à usage de rangement / stock pour le commerce.

##### Rez-de-chaussée :

Le rez-commercial comprenant : la vitrine commerciale en façade avant, le commerce proprement-dit étant deux pièces en enfilade, l'escalier descendant vers les sous-sols et un wc séparé accessible depuis la cour couverte.

#### ➤ En jouissance exclusive et privative :

Au niveau du rez-de-chaussée, la cour couverte arrière.

#### ➤ En copropriété et indivision forcée :

Trois-cents-quarante millièmes (**340/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

### LOT 2 – Appartement 1 au premier et deuxième étages + combles

#### ➤ En propriété privative et exclusive :

##### Rez-de-chaussée :

L'escalier menant vers les étages.

##### Premier étage :

La cage d'escalier avec un wc séparé en entresol, un couloir menant vers un salon en façade avant et une cuisine en enfilade.

##### Deuxième étage :

La cage d'escalier, un couloir menant vers une chambre en façade avant et une salle de bains, un sas avec l'escalier menant vers les combles.

##### Combles :

Un grenier / mansarde sous combles.

#### ➤ En jouissance exclusive et privative :

/

#### ➤ En copropriété et indivision forcée :

Six-cents-soixante millièmes (**660/1.000**) 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 citerne d'eau de pluie enfoncée dans le sol ;
- La cave des compteurs comprenant les compteurs d'eaux, de gaz et d'électricité ;
- Les corps de cheminées et gaines techniques éventuels ;
- L'adoucisseur d'eau située dans la cave compteurs ;

2) Au niveau du rez-de-chaussée :

- Le hall d'entrée ;
- Le couloir menant vers la cage d'escalier ;
- Les corps de cheminées et gaines techniques éventuels ;

3) Au niveau du premier et deuxième étages :

- Les corps de cheminées et gaines techniques éventuels ;

4) Au niveau des combles :

- Les corps de cheminées et gaines techniques éventuels ;

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 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, mitoyenneté 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 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 ;
- Lorsque le chauffage est collectif : la chaufferie et les appareils de chauffage et leur compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes
- Les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries ;
- Les conduites et installations de ventilation à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots ;

### **C. NOTES DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs et aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée ;
- 2) En aucun cas, la structure de la toiture du bâtiment principal ne pourra être modifiée (excepté pour les autorisations préalables ci-dessous) sauf acceptation par la copropriété, au 3/4 des voix des lots du bâtiment avant, 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 (ou balcon), 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 (ou balcon) concernée.  
Le propriétaire d'une terrasse (ou balcon) 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 (ou balcon) ne peut être séparé du lot privatif auquel elle appartient.  
Les recouvrements éventuels des terrasses (ou balcon) 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) De manière générale, toute modification (création et/ou modification des volumes, création d'une terrasse, extension, création/division d'un logement, etc) apportée à la copropriété devra faire l'objet d'une modification de l'acte de base de la copropriété.
- 5) Si des modifications nécessitent une adaptation de l'acte de base, les frais seront à la charge du demandeur du permis ou répartis entre les copropriétaires si le permis est déposé en commun.

### **D. AUTORISATIONS PREALABLES**

- 1) Le propriétaire du lot 1 pourra changer l'affectation de son commerce en bureau ou logement, sous réserve des permis et autorisations nécessaires.  
Le propriétaire pourra également créer un escalier intérieur pour un accès direct et privatif entre son sous-sol et le rez-de-chaussée, sous réserve des permis et autorisations nécessaires.
- 2) Le propriétaire du lot 2 pourra créer une terrasse, une fenêtre de toit ou une lucarne, changer l'affectation du grenier en chambre ou éléver un étage supplémentaire, sous réserve des permis et autorisations nécessaires.

### **E. CHAUFFAGE**

- 1) La chaudière au gaz du lot 1 se trouve dans son lot respectif, à savoir dans la cave de rangement / stock arrière.
- 2) La chaudière au gaz du lot 2 se trouve dans son lot respectif, à savoir dans la cuisine au niveau du 1<sup>er</sup> étage.

### **F. COMPTEURS**

- 1) Actuellement, il existe deux compteurs de gaz, d'eaux et d'électricités, se trouvant dans la cave dénommée « cave compteurs » au niveau des sous-sols et faisant partie des parties communes à la copropriété.
- 2) Il sera possible d'installer un compteur électrique pour les parties communes, aux frais de la copropriété.
- 3) Il sera possible d'ajouter un compteur d'eau supplémentaire, aux frais de la copropriété.
- 4) Il est convenu que le passage des techniques pour les compteurs d'eaux, de gaz et d'électricité seront privilégiés dans les espaces communs. Si cela n'est pas possible, elles passeront au même endroit que l'installation actuelle, c'est-à-dire au plafond de la pièce centrale du sous-sol, conformément aux règles de l'art.

## **G. SERVITUDES**

- 1) Toutes servitudes en matière de copropriété. - Voir titre de propriété.
- 2) La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

- 3) Le(s) propriétaire(s) et/ou occupant(s) du lot 1 devront à tout moment pouvoir laisser l'accès à la cave comprenant les compteurs d'eaux, de gaz et d'électricité de l'immeuble. Une servitude de passage sera créé sur l'escalier descendant vers les sous-sols ainsi que sur le couloir menant vers la cave des compteurs et sur la cave des compteurs elle-même afin de permettre l'accès aux compteurs.  
Voir hachuré en rouge sur les plans de l'acte de base pour plus de détail.
- 4) La porte de l'escalier au rez-de-chaussée menant vers le sous-sol doit rester accessible et ouverte afin de permettre, en cas d'incendie, l'accès aux pompiers.

## **H. URBANISME / TRAVAUX OBLIGATOIRES**

Suite aux renseignements urbanistiques datant de 2024, certaines infractions sont à régulariser, à savoir :

- 1) Le propriétaire du Lot 1 devra régulariser à ses frais la vitrine du commerce (infractions concernant le châssis), conformément aux renseignements urbanistiques.
- 2) Le propriétaire du lot 2 devra soit remettre l'escalier à l'endroit d'origine, soit régulariser la situation administrative en place et ce avec l'intervention obligatoire d'un architecte et permis d'urbanisme Conformément au RU.
  - Un permis de régularisation pourra être déposé aux frais communs de la copropriété, en fonction des millièmes de chacun, afin de régulariser les points relevés dans les RU de 2024.
  - Si les lots sont remis dans leur état d'origine selon les plans, une régularisation ne sera pas nécessaire aux frais de la copropriété. Chaque propriétaire pourra déposer son permis de régularisation de manière autonome, si besoin, indépendamment de l'autre copropriétaire et à ses propres frais.
  - Si des modifications nécessitent une adaptation de l'acte de base, les frais seront à la charge du demandeur du permis ou répartis entre les copropriétaires si le permis est déposé en commun. Dans ce cas, les millièmes seront recalculés par le géomètre.

## **I. REMARQUE PARTICULIERE**

L'intervention du géomètre-expert est strictement limitée à la rédaction du rapport motivé conformément à l'article 577-4§1 du code civil à l'exclusion de tout autre examen notamment en ce qui concerne le respect des prescriptions urbanistiques et du permis d'urbanisme, les caractéristiques de l'immeuble au point de vue juridique ou technique, le respect des normes de construction en vigueur et en particulier les éléments qui concourent à la stabilité ou à l'habitabilité.

L'attention du client et des tiers est attirée sur l'obligation de consulter les personnes compétentes en ces matières.

Le rapport a été établi sur base de la situation apparente, sans investigation destructrice et conformément aux renseignements et documents communiqués sous la responsabilité des personnes qui les ont fournis, ces documents et renseignements sont repris dans la liste annexée.

#### **J. TABLEAU DES QUOTES-PARTS GENERALE EN MILLIÈME**

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)						
		TOTAL	TOTAL	Principales	Accessoires	Résiduelles	coeff.	Services		
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Lot 1</b>	sous-sols : caves commerce	36,83 m <sup>2</sup>	26,65 m <sup>2</sup>			25,05 m <sup>2</sup>			1,60 m <sup>2</sup>	
<b>Lot 1</b>	rez-de-chaussée : Rez-commercial	27,86 m <sup>2</sup>	22,45 m <sup>2</sup>			20,44 m <sup>2</sup>			2,01 m <sup>2</sup>	
<b>Lot 1</b>	rez-de-chaussée : cour couverte arrière (jouissance)	3,67 m <sup>2</sup>	3,15 m <sup>2</sup>						3,15 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL LOT 1 :</b>		<b>64,69 m<sup>2</sup></b>	<b>49,10 m<sup>2</sup></b>	<b>20,44 m<sup>2</sup></b>	<b>25,05 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>3,61 m<sup>2</sup></b>	<b>3,15 m<sup>2</sup></b>	<b>340</b>
<b>Lot 2</b>	Rez-de-chaussée : appartement 1	2,80 m <sup>2</sup>	2,08 m <sup>2</sup>						2,08 m <sup>2</sup>	
<b>Lot 2</b>	premier étage : appartement 1	41,87 m <sup>2</sup>	33,08 m <sup>2</sup>			28,49 m <sup>2</sup>			4,59 m <sup>2</sup>	
<b>Lot 2</b>	deuxième étage : appartement 1	40,00 m <sup>2</sup>	31,81 m <sup>2</sup>			26,17 m <sup>2</sup>			5,64 m <sup>2</sup>	
<b>Lot 2</b>	combles : appartement 1	26,14 m <sup>2</sup>	20,81 m <sup>2</sup>			11,02 m <sup>2</sup>	0,30		0,84 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL LOT 2 :</b>		<b>110,81 m<sup>2</sup></b>	<b>87,78 m<sup>2</sup></b>	<b>54,66 m<sup>2</sup></b>	<b>11,02 m<sup>2</sup></b>	<b>8,95 m<sup>2</sup></b>	<b>0,30</b>	<b>13,15 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>660</b>
<b>TOTAL:</b>		<b>175,50 m<sup>2</sup></b>	<b>136,88 m<sup>2</sup></b>	<b>75,10 m<sup>2</sup></b>	<b>36,07 m<sup>2</sup></b>	<b>8,95 m<sup>2</sup></b>		<b>16,76 m<sup>2</sup></b>	<b>3,15 m<sup>2</sup></b>	<b>1.000</b>

*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 dressés pour l'acte de base, dressés sur base d'un mesurage sur place en date du 10 septembre 2024, et sont établies à titre purement indicatif.*

## K. 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 intramuros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâties élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des géomètres-experts français, .....
  - *La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différentes locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.*
  - *Remarque : toutes les surfaces reprises dans le tableau ci-dessus sont établies dans un but interne et comparatif entre chaque lot. Celles-ci ont étées 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.

## L. 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 13 janvier 2025 par :



Bureau A. Hamon et associés Sprl  
Géomètre-Expert  
Place Olivier Strebelle, 5 bte 101,  
1180 Uccle  
GSM : 0477/72.47.84  
0475/61.11.30  
E-mail : [info@bureau-hamon.be](mailto:info@bureau-hamon.be)