

Acte de Base : Note technique et servitudes

1 Situation

Immeuble situé rue Nysten 14 à 4000 Liège – division 3 - Section D – N° 61C5.

2 Plans de division pour acte de base

Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'expert. En effet, il ne rentre pas dans la responsabilité de l'expert de vérifier la régularité urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots et sur les limites n'a été effectuée.

3 Description détaillée du bien à diviser

3.1 Terrain comprenant l'assiette du bâtiment, un jardin

La parcelle entière est cadastrée sur Liège 3Div Section D – n° 61C5. La contenance selon cadastre est d'environ 281m².

Cette parcelle comprend :

- En partie commune :
 - L'assiette d'assise du bâtiment à diviser (liseré cyan).
- En partie privative
 - Un logement avec un jardin constitué par le lot 1
 - Un logement constitué par le lot 2
 - Un logement constitué par le lot 3
 - Un logement constitué par le lot 4
- En partie commune à jouissance exclusive et privative du lot 1
 - Le jardin

3.2 Bâtiment à diviser

Lot	Etage	Dénomination	Surface m ²	Pondération	Surface pondérée	Tot/lot
Lot 1	-1	Cave 1	18,44	0,1	1,84	102,27
		Cave 5	3,78	0,1	0,38	
	Rez	Chambre 1	17,06	1	17,06	
		Chambre 2	24,51	1	24,51	
		Cuisine-sàm	18,33	1	18,33	
		Hall de nuit	5,77	1	5,77	
		Salon	29,42	1	29,42	
		SdB	4,96	1	4,96	
Lot 2	-1	Cave 2	4,27	0,1	0,43	82,32
		Cave 6	0,93	0,1	0,09	
	Premier	Chambre 1	14,1	1	14,10	
		Cuisine - sàm	29,36	1	29,36	
		Hall de nuit	1,82	1	1,82	
		Salon	24,57	1	24,57	
		Sdb	10,98	1	10,98	
		WC	0,97	1	0,97	
Lot 3	-1	Cave 3	9,01	0,1	0,90	78,23
		Chambre 1	14,1	1	14,10	
	Deuxième	Chambre 2	9,94	1	9,94	
		Cuisine - sàm	17,92	1	17,92	
		Salon	24,57	1	24,57	
		SdB - Buanderie	10,8	1	10,80	
Lot 4	-1	Cave 4	3,99	0,1	0,40	47,30
		Chambre 1	15,13	1	15,13	
	Troisième	Chambre 2	14,48	1	14,48	
		Cuisine	10,91	1	10,91	
		Entrée	1,35	1	1,35	
		Hall	1,46	1	1,46	
		SdD	2,01	1	2,01	
		Tech	0,69	1	0,69	
WC	0,87	1	0,87			

4 Description de l'immeuble à diviser

4.1 Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs ; elles sont décrites ci-après. Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou de terrain, affectées à l'usage de tous les copropriétaires.

4.2 Sol

Partie de sol bâtie commune aux lots : est représenté par l'air sur laquelle repose le bâtiment, sous hachure simple cyan, d'une superficie de 144,32 m².

Partie de sol non-bâtie à usage exclusif et privatif au lot 1 : est représenté par l'air sur laquelle repose le jardin, sous zigzag jaune, d'une superficie de 126,73 m².

4.3 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 ; ils sont en copropriété indivise, pour les parties de mur soutenant les parties bâties communes.

Seront également repris en copropriété indivise, les éléments porteurs, et gros œuvres destinés à la bonne stabilité du bâtiment.

4.4 Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageons le cas d'un mur séparant deux lots, et qui n'est pas un gros mur. Un tel mur sera purement mitoyen, car il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

4.5 Murs intérieurs d'un lot privatif

Ces murs séparant les diverses pièces d'un lot privatif, sont privatifs ; pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

4.6 Revêtement et enduits des murs

Les revêtements, enduits et peintures des murs communs, sont communs.

À l'intérieur des locaux privatifs, ils sont privatifs

À l'extérieur (façades), ils sont communs.

4.7 Plafond et planchers – gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds de la partie bâtie commune est un élément commun, de même que celui des terrasses existantes.

4.8 Plafonds et planchers – revêtement et enduits

Les revêtements, enduits, peintures des plafonds privatifs, ainsi que des sols privatifs (parquet ou carrelage), sont des éléments privatifs.

Les revêtements des terrasses (carrelage et sous-couche d'étanchéité) sont privatifs.

4.9 Toit

Le toit est commun à tous les lots. Il comprend l'armature, le hourdage, le revêtement et l'étanchéité. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharges des eaux pluviales, de même que le système d'évacuation des eaux pluviales.

4.10 Façades

Les façades sont des « gros murs », par conséquent des éléments communs.

Aux façades, doivent être assimilées la décoration comprenant les ornements en saillie, comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, etc.

4.11 Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres ainsi que leurs châssis appartiennent au lot qu'ils éclairent ou auxquels ils donnent accès.

4.12 Canalisations – raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs existants seront considérés comme servitudes avantageant ou grevant chacun des lots. Ils pourront être laissés en l'état, sauf si l'un des propriétaires d'un des lots n'en modifie l'exécution, mais uniquement dans le but de les rendre privatives et à ses frais exclusifs.

Seront également réputés communs les chambres de visites, fosses septiques, et tuyaux d'évacuations existants.

4.13 Électricité

Les lots privatifs sont alimentés en électricité par une installation électrique propre à leurs lots. Les compteurs sont séparés. Les boîtiers électriques sont situés dans la cave compteur commune (cave 9).

4.14 Eau

Les lots sont alimentés en eau et disposent de compteurs séparés situés dans la cave compteur commune (cave 8).

4.15 Chauffage

Le chauffage est alimenté par des chaudières à échangeur au gaz ; chacun des appartements disposent de ce type de chaudière.

Les compteurs à gaz sont séparés et situés dans la cave compteur commune (cave 8).

4.16 Isolation et étanchéité

L'isolation acoustique et thermique ainsi que l'étanchéité des lots sont considérées comme parties privatives et sont à la charge exclusive du copropriétaire concerné. Sont seules communes les structures couvrants ou protégeant effectivement des parties communes.

Tout aménagement ou transformation privatif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux recommandations ou décisions de l'assemblée générale des copropriétaires. De manière à ne pas nuire aux autres copropriétaires ni générer de charges pour la copropriété.