

Note technique – Acte de base

COMMUNE DE FOREST
Avenue Albert 153/155, 1190 Forest
Forest 3° Division - Section B87D (21383B0087/00D000)



O G E X I M
OFFICE DES GÉOMÈTRES & EXPERTS IMMOBILIERS

Note technique – Acte de base



La SRL Office des Géomètres & Experts Immobiliers (OGEXIM), représentée par Michaël VANHERREWEGHEN, Géomètre-Expert inscrit sous le n° GEO 12/1226, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue du Pérou, 4 (tél : 02/344.49.15 – email : info@ogexim.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 :

Avenue Albert 153/155, 1190 Forest

1. CADASTRE

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

Section : Forest 3° Division - Section B87D (21383B0087/00D000)
Revenu cadastral : N.C.

2. PLAN DE DIVISION

Les documents suivants ont été dressés sur base des plans d'archives fournis et d'un mesurage complémentaire rapide sur place. Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité du Géomètre-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 le Géomètre-Expert.

3. DIVISION

La présente division a été effectuée en **8 lots privatifs (1 commerce, 4 logements et 3 caves)**, avec parties communes dont les descriptions suivent.

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

A.1 LOTS PRIVATIFS

LOT 0.1 – Commerce au rez-de-chaussée avec cave

- En propriété privative et exclusive : (sous teinte verte aux plans ci-joints).

Rez-de-chaussée :

Le commerce comprenant : La surface commerciale proprement-dite avec son entrée à rue, deux pièces en enfilades, un sas et une logette wc.

Sous-sol :

La cave « commerce » à l'angle de l'immeuble.

- En jouissance exclusive et privative : /

- En copropriété et indivision forcée :

Cent septante-six millièmes (**176/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 0.2 – Logement 1 (studio) au rez-de-chaussée avec cave

- En propriété privative et exclusive : (sous teinte orange aux plans ci-joints).

Rez-de-chaussée :

Le studio comprenant : Une pièce de séjour, une cuisine et une salle de douche avec wc.

Sous-sol :

La cave « studio » côté mitoyen droit de l'immeuble.

- En jouissance exclusive et privative : /

- En copropriété et indivision forcée :

Nonante millièmes (**90/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 1.1 – Logement 2 au premier étage avec balcon

- En propriété privative et exclusive : (sous teinte rose aux plans ci-joints).

Premier étage :

Le logement 2 comprenant : Un hall, un wc, un séjour, une cuisine avec dégagement d'accès, une salle de douche et une chambre.

- En jouissance exclusive et privative :

Premier étage :

Le balcon à l'angle de l'immeuble.

- En copropriété et indivision forcée :

Cent nonante-huit millièmes (**198/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 2.1 – Logement 3 au deuxième étage avec balcon

- En propriété privative et exclusive : (sous teinte bleu aux plans ci-joints).

Deuxième étage :

Le logement 3 comprenant : Un hall, un wc, un séjour, une cuisine avec dégagement d'accès, une salle de douche et une chambre.

- En jouissance exclusive et privative :

Deuxième étage :

Le balcon à l'angle de l'immeuble.

- En copropriété et indivision forcée :

Cent nonante-huit millièmes (**198/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 3.1 – Logement 4 au troisième étage + combles avec balcon

- En propriété privative et exclusive : (sous teinte vert kaki aux plans ci-joints).

Le logement 4 comprenant :

Troisième étage :

La volée d'escalier montante depuis le palier intermédiaire entre le deuxième et troisième étages, un hall, un wc, un séjour, une cuisine avec dégagement d'accès, une salle de douche et une chambre.

Combles :

La cage d'escaliers et son palier, un ensemble de locaux accessoires au logement 4.

- En jouissance exclusive et privative :

Troisième étage :

Le balcon à l'angle de l'immeuble.

- En copropriété et indivision forcée :

Trois cent vingt-sept millièmes (**327/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.1 – Cave nr.1 au sous-sol

- En propriété privative et exclusive :

Sous-sol :

La cave numéro 1 et sa porte d'accès.

- En copropriété et indivision forcée :

Trois millièmes (**3/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.2 – Cave nr.2 au sous-sol

- En propriété privative et exclusive :

Sous-sol :

La cave numéro 2 et sa porte d'accès.

- En copropriété et indivision forcée :

Trois millièmes (**3/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.3 – Cave nr.3 au sous-sol

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : La cave numéro 3 et sa porte d'accès.

➤ En copropriété et indivision forcée :

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

A.2 DESCRIPTION DES ELEMENTS PRIVATIFS

En principe, et sauf cas particuliers et/ou mentions contraires, 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 volée d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ainsi que son dégagement d'accès ;
- Le hall central ;
- La cave à compteurs ;
- Le dégagement donnant accès aux trois caves privatives (lots C.1 à C.3) ;
- Le terre-plein et sa citerne d'eau de pluie ;
- Les gaines techniques éventuelles.

2) Au niveau du rez-de-chaussée :

- Le hall d'entrée avec sa porte d'accès à rue ;
- La cage d'escaliers ;
- Les gaines techniques éventuelles ;

3) Au niveau du premier étage :

- La cage d'escalier et son palier ;
- Les gaines techniques éventuelles.
- La plateforme intérieure ;
- Le balcon à l'angle de l'immeuble, attenant au logement 2 (lot 1.1), à jouissance exclusive et privative de ce logement.

4) Au niveau du deuxième étage :

- La cage d'escalier et son palier ;
- Les gaines techniques éventuelles.
- Le balcon à l'angle de l'immeuble, attenant au logement 3 (lot 2.1), à jouissance exclusive et privative de ce logement.

5) Au niveau du troisième étage :

- La volée d'escalier partant du deuxième étage ainsi que le palier intermédiaire entre le deuxième et troisième étages ;
- Les gaines techniques éventuelles.
- Le balcon à l'angle de l'immeuble, attenant au logement 4 (lot 3.1), à jouissance exclusive et privative de ce logement.

6) Au niveau des combles :

- Les gaines techniques éventuelles ;
- La plateforme intérieure ;

7) D'une manière générale, sauf cas particuliers et/ou mentions contraires (***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 copropriété ;
- 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;
- ~~- la cage d'ascenseur, l'ascenseur, la machinerie et les accessoires;~~
- ~~- 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) Les frais éventuels de raccordement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.
- 3) L'acquéreur du lot 3.1 (logement du troisième étage + combles) pourra cloisonner son hall privatif ainsi que sa volée d'escalier privative, et y placer une porte palière, sans l'accord préalable des autres copropriétaires et sans modification des quotités, mais sous réserve de la délivrance d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire par les autorités compétentes.
- 4) Les frais relatifs aux revêtements de complaisance, garde-corps, etc. des terrasses/balcons/plateformes seront uniquement supportés par le propriétaire du lot qui en a la jouissance exclusive.
- 5) Si des modifications apportées à un lot rendent la réalisation d'un acte de base modificatif nécessaire, celui-ci sera aux frais exclusifs du propriétaire de ce lot.
- 6) Les propriétaires pourront aménager leur lot et y réaliser des travaux sans l'accord préalable des autres copropriétaires, sous réserve que ces aménagements/travaux ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble et sous réserve de la délivrance d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire par les autorités compétentes.

D. COMPTEURS

Au jour de la visite, l'immeuble comporte les compteurs suivants :

Au sous-sol, dans la cave à compteurs : 2 compteurs de gaz

Au sous-sol, dans le hall central commun : 1 compteur d'eau général

Au sous-sol, dans la cave du studio : 4 compteurs électriques

Au premier étage, dans la logette wc du logement 2 : 1 compteur de passage d'eau.

Au deuxième étage, dans la logette wc du logement 3 : 1 compteur de gaz et 1 compteur de passage d'eau.

Au troisième étage, dans la logette wc du logement 4 : 1 compteur de gaz et 1 compteur de passage d'eau.

E. CHAUFFAGE

Au jour de la visite :

L'ensemble des logements sont équipés de convecteurs au gaz.

Le commerce est dépourvu de système de chauffage, mis à part l'un ou l'autre radiateur électrique d'appoint.

F. SERVITUDES

- Servitude de passage grevant la cave du studio (lot 0.2), au profit de l'ensemble des lots composant l'immeuble, pour l'accès (lectures, entretiens, remplacements, ...) aux compteurs électriques qui s'y trouvent. Ce lot doit garantir l'accès aisé et rapide à ces compteurs lors de toutes demandes d'un autre propriétaire et/ou occupant de l'immeuble et/ou techniciens. Cette servitude pourra s'éteindre, dès lors que ces compteurs seront déplacés vers une parties communes de l'immeuble.
- 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 les articles 3.114 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.

G. TABLEAU GENERAL DES QUOTES-PARTS EN MILLIEMES

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) TOTAL	S.N.S (Nettes) TOTAL	S.N.S. (Nettes)				Jouissance partie commune	
				Principales	Accessoires	Résiduelles	Services		
		m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	
Lot 0.1	Rez-de-chaussée : Commerce	53,64 m²	40,36 m²	40,36 m²					
Lot 0.1	Sous-sol : Cave commerce	28,82 m²	19,89 m²		19,89 m²				
Lot 0.1	TOTAL LOT 0.1 :	82,46 m²	60,25 m²	40,36 m²	19,89 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	176
Lot 0.2	Rez-de-chaussée : Logement 1 (studio)	27,47 m²	20,98 m²	20,98 m²					
Lot 0.2	Sous-sol : Cave logement 1 (studio)	16,04 m²	10,93 m²		10,93 m²				
Lot 0.2	TOTAL LOT 0.2 :	43,51 m²	31,91 m²	20,98 m²	10,93 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	90
Lot 1.1	Premier étage : Logement 2	73,40 m²	52,84 m²	52,84 m²					
Lot 1.1	Premier étage : Balcon	2,06 m²	2,06 m²					2,06 m²	
Lot 1.1	TOTAL LOT 1.1 :	73,40 m²	52,84 m²	52,84 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	2,06 m²	198
Lot 2.1	Deuxième étage : Logement 3	73,40 m²	52,78 m²	52,78 m²					
Lot 2.1	Deuxième étage : Balcon	1,34 m²	1,34 m²					1,34 m²	
Lot 2.1	TOTAL LOT 2.1 :	73,40 m²	52,78 m²	52,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1,34 m²	198
Lot 3.1	Troisième étage : Logement 4	76,42 m²	55,36 m²	53,92 m²			1,44 m²		
Lot 3.1	Combles : Locaux accessoires log. 4	78,00 m²	57,66 m²	27,16 m²		25,80 m²	4,70 m²		
Lot 3.1	Troisième étage : Balcon	1,34 m²	1,34 m²					1,34 m²	
Lot 3.1	TOTAL LOT 3.1 :	154,42 m²	113,02 m²	81,08 m²	0,00 m²	25,80 m²	6,14 m²	1,34 m²	327
Lot C.1	Sous-sol : Cave nr.1	4,62 m²	2,90 m²		2,90 m²				3
Lot C.2	Sous-sol : Cave nr.2	3,98 m²	2,73 m²		2,73 m²				3
Lot C.3	Sous-sol : Cave nr.3	6,89 m²	4,29 m²		4,29 m²				5
	TOTAL LOTS C.1 à C.3 :	15,49 m²	9,92 m²	0,00 m²	9,92 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
TOTAL:		442,68 m²	320,72 m²	248,04 m²	40,74 m²	25,80 m²	6,14 m²	4,74 m²	1.000

Remarque : toutes les surfaces reprises dans le tableau sont établies dans un but interne et comparatif entre chaque lot. Celles-ci ont été calculées sur base des plans d'archives fournis et d'un mesurage complémentaire rapide sur place et, sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le Géomètre-Expert.

H. MOTIVATION DU GEOMETRE 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 différents locaux mesurés entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.*
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. : 0,05 à 0,35
- Garage : 0,35 à 0,60
- Cave : 0,30 à 0,50
- Grenier : 0,10 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 d'archives fournis et d'un mesurage complémentaire rapide sur place, 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.

I. PLANS

Les plans ci-dessous sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité du Géomètre-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 30 septembre 2024 par :

La SRL OGEXIM

OGEXIM
OFFICE DES GEOMETRES & EXPERTS IMMOBILIERS

Office des Géomètres & Experts Immobiliers SRL (OGEXIM SRL)

Avenue du Pérou, 4 à 1000 Bruxelles

Tél : 02/344.49.15 - Email : info@ogexim.be - Site web : www.ogexim.be

Compte BELFIUS (IBAN): BE31 0689 4378 3755 - Code BIC : GKCCBEBB - TVA : BE 0779.400.245