



**Descriptif d'une future copropriété sise à l'angle  
du 147 Boulevard du Triomphe et 1 Rue L. Verstraeten 1160 Auderghem**

L'an deux mil vingt-cinq le 16 septembre

**1. CADASTRE**

Commune de Auderghem 1ère Division Section E Parcelle 51/2 m 2

**2. TITRE DE PROPRIÉTÉ**

À la demande de : Monsieur Marwane Halabi  
Rue Veydt 28  
1060 St Gilles

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.

**3. PLAN DE DIVISION**

La présente division a exclusivement été effectuée sur base des plans transmis par le demandeur comme conformes au permis d'urbanisme en 1 bureau et 2 logements sans autres contrôles sur place. Nous laissons le soin au notaire de notifier cette division afin de s'assurer que la situation de fait corresponde bien à la situation de droit.

L'immeuble est composé d'une part d'un bureau accessible par le nr 147 Boulevard du Triomphe et d'autre part , accessible par le nr 1 Rue L Verstraeten , d'un bloc « logement » composé de 2 logements .

Le Lot 1 disposant de son entrée séparée, il est convenu qu'il n'interviendra pas dans les charges d'entretien des communs du bloc logements, un tableau de charges particulières sera annexé à ce rapport et reprendra la clef de répartition des ces charges particulières entre les lots concernés par ces communs soit les lots 2 et 3.

## A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

### LOT 1 - figurant sous teinte bleue au plan ci – annexé

- 1) Au Sous-sol : accessible par l'escalier privatif provenant du bureau du rez de chaussée : une double cave

L'ensemble des compteurs de l'immeuble sont situés dans cette cave et accessible pour consultation par une servitude de passage grevant le Lot 1 en faveur des Lots 2 et 3

- 2) Au rez de chaussée : directement accessible par l'entrée privative du nr 147 Boulevard du Triomphe : un espace bureau composé de son entrée, un escalier privatif menant au sous-sol, un bloc sanitaire et un accès au communs de l'immeuble

Représentant dans la copropriété : 271/1000èmes

### LOT 2 - figurant sous teinte orange au plan ci – annexé

- 1) Au 1<sup>er</sup> Etage : accessible par l'escalier commun du nr 1 Rue L Verstraeten: Un appartement composé d'un séjour composé de deux pièces, une cuisine et une chambre avec salle de bain attenante

Représentant dans la copropriété : 307/1000èmes

Représentant dans les charges particulières : 422/1000èmes

### LOT 3 - figurant sous teinte verte au plan ci – annexé

- 1) Au 2<sup>ème</sup> Etage : accessible par l'escalier commun du nr 1 Rue L Verstraeten: Un appartement composé d'une cuisine, un séjour avec un escalier privatif menant à l'étage supérieur, une salle de bain et une chambre
- 2) Au 3<sup>ème</sup> Etage : accessible par l'escalier privatif provenant de l'étage inférieur : une seconde chambre
- 3) Au <sup>ème</sup> étage extérieur : accessible par la chambre : sous hachure verte et sous le statut d'une servitude : la jouissance exclusive et privative d'une terrasse

Représentant dans la copropriété : 422/1000èmes

Représentant dans les charges particulières : 578/1000èmes

## **Motivation quotités**

Conformément à l'Article 577-4 §1 du Code Civil, la fixation des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative a été réalisée en tenant compte de la valeur respective de celles-ci qui est fixée en fonction de la surface nette, de l'affectation et de la situation dans l'immeuble de la partie privative.

Ainsi, le coefficient de référence '1' correspond à un lot situé au rez-de-chaussée et ne comprenant pas de jouissance exclusive de terrasse ou de jardin.

Ce coefficient est ensuite majoré ou diminué en fonction des critères repris ci-dessus.

D'une manière générale, sont admis les coefficients suivants:

|           |            |
|-----------|------------|
| caves     | 0,30 à 0,4 |
| cour      | 0,10 à 0,3 |
| Logements | 0,7 à 1    |
| mansardes | 0,4 à 0,6  |
| terrasse  | 0,3 à 0,4  |

## B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

- 1) Au sous-sol : les compteurs d'eau de l'immeuble sont situés dans la cave privative du Lot 1 et sont accessibles pour consultation par une servitude de passage grevant le Lot 1 en faveur des Lots 2 et 3. Cette même servitude couvre également le passage des techniques qui mènent à ces compteurs

Toutes les gaines techniques prévues, apparentes ou encastrées

- 2) Au rez de chaussée : accessible par l'entrée sise au nr 1 Rue L Verstraeten: l'entrée de l'immeuble réservé aux Lots 2 et 3, le hall, l'escalier menant aux étages et un espace commun dédié aux vélos. Les compteurs gaz et électricités sont situés sous l'escalier ; grâce à une servitude de passage, le propriétaire peut pour consultation accéder à ces compteurs

Toutes les gaines techniques prévues, apparentes ou encastrées

- 3) Au niveau du 1er Etage : accessible par l'escalier commun provenant de l'étage inférieur et menant à l'étage supérieur : un palier donnant accès au Lot 2

Toutes les gaines techniques prévues, apparentes ou encastrées

- 4) Au niveau du 2ème Etage : accessible par l'escalier commun provenant de l'étage inférieur: un palier donnant accès au Lot 3

Toutes les gaines techniques prévues, apparentes ou encastrées

- 5) Au niveau 3<sup>ème</sup> étage : Toutes les gaines techniques prévues, apparentes ou encastrées

- 6) Au niveau 3<sup>ème</sup> étage extérieur : la toiture plate

Toutes les gaines techniques prévues, apparentes ou encastrées

- 7) Toiture : Toutes les gaines techniques prévues, apparentes ou encastrées, la toiture

- 8) D'une manière générale et sans que cette liste soit exhaustive :

- le terrain
- les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros-œuvre, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privatives, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

### C. NOTES DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 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) La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété.

### D. ANNEXE

Plans figurant les lots et tableau des millièmes

Note dressée le 16 septembre 2025 par :

Bureau Devillers SPRL  
Frédéric Devillers  
Géomètre-Expert

Bureau Devillers SPRL  
Géomètres-Experts  
Nr Geo 071060  
Avenue Louise 523  
1050 Bruxelles