



ACTE DE BASE

Transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Le vingt-neuf août

A Ixelles, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Frederic CONVENT, Notaire associé de résidence à Ixelles, détenteur de la minute

ONT COMPARU

I. La société privée à responsabilité limitée "**ROCHIMCO**" dont le siège est établi à 7800 Ath, Esplanade 17, RPM Tournai 0455.999.770 et assujettie à la T.V.A sous le numéro BE0455.999.770.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire DUBUISSON Olivier à Ixelles en date du quatorze septembre mil neuf cent nonante-cinq, publié aux Annexes du Moniteur Belge du sept octobre mil neuf cent nonante-cinq sous le numéro 06029332 Dont les statuts ont été modifiés depuis lors en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné en date du vingt décembre deux mille cinq, publié aux Annexes du Moniteur Belge du huit février deux mille six sous le numéro 06029332.

Ici représentée par Monsieur DUMONT DE CHASSART Wauthier, (numéro national : 63.07.27-159.15), domicilié à Saint-Trond, Metsterenweg, 127, nommé à la fonction de gérant aux termes de l'assemblée générale extraordinaire ayant suivi ledit acte de constitution et pouvant engager seul la société conformément à l'article 10 des statuts

ET

II. La Société privée à responsabilité limitée "**K-PITAL INVEST**" dont le siège est établi à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Avenue Charles Thielemans 9, RPM Bruxelles 0647.910.708 et non-assujettie à la T.V.A..

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire DUBUISSON Olivier à Ixelles en date du quatre février deux mille seize, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix février deux mille seize sous le numéro 16303335

Ici représentée, en vertu de l'article 10 des statuts, par son gérant, Madame KINDTS Dominique Pascale, (numéro national : 77.07.04-388.91), domiciliée à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Rue du Bemel 144.

Ci-après désignés par les mots « LE PROPRIETAIRE » ou « LE COMPARANT ».

Lequel comparant a requis le Notaire soussigné de dresser acte authentique de la convention suivante.

I.- EXPOSE PREALABLE

Le comparant nous a déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit.

Description du bien

COMMUNE DE SCHAERBEEK (2^{ème} division)

Une maison d'habitation et de rapport sur et avec terrain avec arrière bâtiment comprenant des boxes de garage, sise rue Jacques Rayé, 8, y présentant suivant titre une façade de 8 mètres, cadastrée suivant titre section A numéro 331/H/5 et suivant extrait récent numéro 0331H5P0000 pour une contenance suivant titre et extrait de quatre ares quarante-cinq centiares (4a 45ca) .

Revenu cadastral non-indexé : mille neuf cent vingt-huit euros (€ 1.928,00).

Origine de propriété

Les comparants aux présentes déclarent que le bien prédécrit leur appartient pour l'avoir acquis de Monsieur FRABONI Yvan Francis et Monsieur FRABONI Albert Hector Claude aux termes d'un acte par le notaire soussigné, reçu ce jour, antérieurement aux présentes, en cours de transcription au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Madame SELOSSE Marie José Adolphine Louise depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

Aux termes d'un acte reçu le 24 février 1998 par le Notaire Jean-François Poelman, transcrit au troisième bureau des hypothèques le 19 mars 1998, volume 12415, numéro 10, Madame SELOSSE Marie José Adolphine Louise a fait donation à ses deux fils, Messieurs FRABONI Yvan et Albert, vendeurs au présentes, chacun d'une moitié indivise en nue-propriété du bien décrit.

Selosse et décédée à Schaerbeek le 30 mars 2000, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux fils précités.

Suite à ce décès, le bien prédécrit appartenait à Messieurs FRABONI Yvan et Albert, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété.

Servitudes

1.- Le titre de propriété du comparant contient des conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« Il ne pourra y être exercé aucun commerce, industrie ou négoce classé dans la catégorie des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, nécessitant une enquête commodo ou incommodo ».

2.- Le comparant déclare en outre que la division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans qui resteront 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 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.

Divisibilité - permis

Le comparant déclare que le bien prédécrit a, de tout temps, été affecté à titre d'immeuble de rapport, comprenant 4 logements plus amplement décrits ci-dessous.

Le comparant déclare que la division du bien relatée dans le présent acte résulte de la situation autorisée par la commune aux termes du permis d'urbanisme délivré le 26 février 1926 par la commune de Schaerbeek, ainsi que le permis délivré le 30 octobre 1959 par la commune de Schaerbeek ayant pour objet la construction de 8 boxes de garage.

Par courrier daté du 17 mai 2016, la Commune de Schaerbeek a confirmé la régularité de la division. Ledit courrier stipule littéralement ce qui est repris ci-dessous aux termes des renseignements urbanistiques, sous réserve des discordances qui ont été constatées entre les plans délivrés par la Commune de Schaerbeek et les plans de la note technique dressée par le géomètre Alain Hamon le 20 août 2016, à savoir:

- Au rez-de-chaussée : Salle de bains et débarras sur les plans du géomètre
- Au premier étage : Aménagement de la terrasse située à

droite sur les plans du géomètre, fermeture de la terrasse reprise sur les plans de la commune comprenant à ce jour sur les plans du géomètre une partie de la cuisine et la salle de bains.

- Au deuxième étage : Aménagement de la terrasse située à droite sur le plan du géomètre et fermeture de la terrasse reprise sur les plans de la commune comprenant à ce jour sur les plans du géomètre une partie de la cuisine et la salle de bains.
- Au troisième étage : Aménagement de la terrasse et fermeture de la terrasse reprise sur les plans de la commune comprenant à ce jour sur les plans du géomètre une partie de la cuisine et la salle de bains.

Le comparant reconnaît que le notaire soussigné a appelé son attention, préalablement à la signature des présentes sur :

- 1) l'existence d'éventuelles irrégularités résultant des discordances précisées ci-dessus;
- 2) l'éventuelle obligation corrélative dans le chef du comparant de remédier à l'existence de toute situation irrégulière.

Suite à cette information complète sur la situation existante, le comparant a déclaré persister dans sa volonté de procéder à la division juridique de l'immeuble prédécrit sur base des plans, ci-annexés, correspondant à la situation de fait, à l'entière décharge du notaire soussigné.

Les futurs acquéreurs des lots tels que décrits ci-dessous feront leur affaire personnelle de la situation urbanistique du bien à l'entière décharge des comparants aux présentes ni recours contre ces derniers et l'Association des copropriétaires procédera, en cas de besoin, à la régularisation de cette situation infractionnelle à ses frais, à l'exception du propriétaire des garages, et introduira un dossier de demande de permis d'urbanisme.

Les plans établies par le géomètre, Benît Hamon, ont par ailleurs été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous la référence MEOW-2016-DD-01448688.

Il est entendu par le comparant qu'en aucun cas ce qui précède ne peut être interprété comme un quelconque encouragement, formulé à son adresse, de maintenir le bien dans une éventuelle situation irrégulière.

Prescriptions urbanistiques

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Schaerbeek, en date du 17 mai 2016, stipule littéralement ce qui suit:

- « **En ce qui concerne la situation planologique du bien :**
- a) *en ce qui concerne la destination; ce bien est*

soumis aux prescriptions :

– *du Plan Régional d’Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone d’habitation** ;*

b) *en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d’application :*

:

– *le Règlement Régional d’Urbanisme ;*

– *le Règlement Communal d’Urbanisme ;*

– *la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l’objet d’un plan d’alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 21/4/1906 ;*

c) *en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :*

– *à ce jour, l’administration communale n’a connaissance d’aucun plan d’expropriation concernant le bien considéré ;*

d) *en ce qui concerne l’existence d’un périmètre de préemption :*

– *à ce jour, l’administration communale n’a connaissance d’aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;*

e) *autres renseignements :*

– *si l’immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l’inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire) ;*

– *le bien NE se situe PAS en zone d’Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*

– *en ce qui concerne la question d’environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l’IBGE qui gère l’inventaire des sols pollués ;*

– *en ce qui concerne les canalisations souterraines, nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés les gérant (pour plus d’informations : <https://www.klim-cicc.be/>) ;*

– *en ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;*

Le bien a fait l’objet d’une autorisation de bâtir délivrée en date du 30/10/1959 en vue de « construire 8 boxes de garage ».

Les actes, permis ou certificats d’urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2^{ème} étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 - ATTENTION : durant les mois de juillet et août ainsi que pendant les vacances de Noël, ce service ne sera accessible QUE le MARDI !).

En ce qui concerne l’affectation, l’utilisation et le nombre de logements licite du bien :

Tout d’abord, nous tenons à vous signaler qu’en l’absence

d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II - Article 2 - 3°).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

Bâtiment à front de voirie :

*• **Sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment*

*• **Rez-de-chaussée** : un logement*

*• **Premier étage** : un logement*

*• **Deuxième étage** : un logement*

*• **Troisième étage mansardé** : un logement*

*• **Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment Soit un total de quatre logements*

Bâtiments arrière :

*• **Entièrement des bâtiments** : boîtes de garage*

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

*Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.*

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien et qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction

et/ou d'une mise en demeure et/ou d'un avertissement :

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives. »

Le comparant déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis à l'exception de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT. Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Gestion des sols pollués

a) Le comparant déclare avoir été informé des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

b) Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 14 mars 2016 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation 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 aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ladite attestation 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 terrain objet des présentes.

II.- DIVISION

Ceci étant exposé, le comparant nous a déclaré envisager la vente de l'immeuble décrit ci-dessus en 18 lots, correspondant aux 4 appartements, 8 garages et 6 caves en lesquels cet immeuble est divisé.

Le comparant nous a ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes :

- Que 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 ;

- Que la nature du bien dont question au présent acte, limité à 4 lots privatifs (hormis les caves et les garages), ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet immeuble par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi ; qu'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 qui seront constitués, et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes ;

- Que dès lors, il nous requiert, nous Notaire, 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 ;

- Qu'en outre, il a été décidé d'établir un règlement relatif à l'immeuble, qui cependant ne peut être considéré comme constituant des statuts dont la transcription dans les registres du conservateur des hypothèques aboutirait à accorder la personnalité civile à l'association des copropriétaires dès la cession d'un lot privatif de cet immeuble ;

- Que ce règlement est établi uniquement dans le cadre des dispositions de l'article 577-2 du Code civil, faisant usage de la possibilité de déterminer par des conventions particulières les règles auxquelles l'indivision sera soumise, en tenant compte du prescrit de l'article 577-2 du Code civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenus en indivision forcée ;

- Que ce règlement sera transcrit à la conservation des hypothèques en application de l'article 2 de la loi hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par les articles 577-4 et suivants du Code civil ; leur opposabilité aux tiers, titulaires du droit de propriété ou d'un autre droit réel sur un lot privatif, aux locataires et aux occupants d'une partie de l'immeuble, ne sera dès lors déterminée que par le droit commun ;

- Que ce règlement ayant pour objet l'organisation, la gestion et le partage des charges de l'indivision forcée des parties communes de l'immeuble, il est établi à titre de service foncier de l'immeuble ou de servitude d'indivision forcée ; que dès lors, toutes les obligations qu'il impose ne sont que les accessoires de cette obligation principale, et que même les obligations de faire ou de payer qui en découlent lient dès lors à

ce titre tous les titulaires de droits réels et de droits personnels ayant l'usage des lots privatifs de cet immeuble, et leur sont opposables ;

- Que les dispositions des articles 577-9 et 10 du Code civil relatives au recours devant le juge de paix contre les décisions prises par les propriétaires sont également inapplicables au présent immeuble ; qu'il n'y aura dès lors de recours par les propriétaires, les titulaires de droits réels, de droits personnels d'usage ou d'occupation des lots privatifs ou encore par les occupants de l'immeuble, qui envisageraient de s'opposer à ces décisions, que sur base du droit commun.

Le comparant nous a ensuite requis de déposer au rang de nos minutes, les documents suivants:

- un tableau de quotités établi sur base d'un rapport dressé par le BUREAU HAMON & ASSOCIES, à Bruxelles, le 01 août 2016, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et Nous, Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Lesdits plans sont enregistrés dans la banque de données du cadastre sous le numéro 21904-00046.

Ces documents seront annexés au présent acte, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire

III.- DROITS ET DEVOIRS RELATIFS A CET IMMEUBLE

Article 1 – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est érigé sur un terrain situé à Schaerbeek, Rue Jacques Rayé, numéro 8 comme précisé ci-avant.

Article 2 – DESCRIPTION DES LOTS

L'immeuble comprend 18 lots privatifs, savoir 4 appartements, 8 garages et 7 caves.

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

- **Le lot « C1 », étant la cave n°1 sise au sous-sol, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

- en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes (5/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0005

- **Le lot « C2 », étant la cave n°2 sise au sous-sol, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

- en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes (5/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0006

- **Le lot « C3 », étant la cave n°3 sise au sous-sol, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

- en copropriété et indivision forcée :

Douze/millièmes (12/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0007

- **Le lot « C4 », étant la cave n°4 sise au sous-sol, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

- en copropriété et indivision forcée :

Quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0008

- **Le lot « C5 », étant la cave n°5 sise au sous-sol, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

- en copropriété et indivision forcée :

Quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0009

- **Le lot « C6 », étant la cave n°6 sise au sous-sol, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite.

- en copropriété et indivision forcée :

Quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0010

- **Le lot « G1 », étant le garage 1 sis au rez-de-chaussée, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

- en copropriété et indivision forcée :

seize/millièmes (16/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0011

- **Le lot « G2 », étant le garage 2 sis au rez-de-chaussée, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit.

- en copropriété et indivision forcée :

Vingt/millièmes (20/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0012

- **Le lot « G3 », étant le garage 3 sis au rez-de-chaussée, comprenant :**
 - en propriété privative et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - en copropriété et indivision forcée :
seize/millièmes (16/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.
Numéro de partition : A331G6P0013
 - **Le lot « G4 », étant le garage 4 sis au rez-de-chaussée, comprenant :**
 - en propriété privative et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - en copropriété et indivision forcée :
seize/millièmes (16/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.
Numéro de partition : A331G6P0014
 - **Le lot « G5 », étant le garage 5 sis au rez-de-chaussée, comprenant :**
 - en propriété privative et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - en copropriété et indivision forcée :
seize/millièmes (16/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.
Numéro de partition : A331G6P0015
 - **Le lot « G6 », étant le garage 6 sis au rez-de-chaussée, comprenant :**
 - en propriété privative et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - en copropriété et indivision forcée :
seize/millièmes (16/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.
Numéro de partition : A331G6P0016
 - **Le lot « G7 », étant le garage 7 sis au rez-de-chaussée, comprenant :**
 - en propriété privative et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - en copropriété et indivision forcée :
seize/millièmes (16/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.
Numéro de partition : A331G6P0017
 - **Le lot « G8 », étant le garage 8 sis au rez-de-chaussée, comprenant :**
 - en propriété privative et exclusive :
Le garage proprement dit.
 - en copropriété et indivision forcée :
seize/millièmes (16/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.
Numéro de partition : A331G6P0018
 - **Le lot « 1 », étant l'appartement 1 sis au sous-sol et**

au rez-de-chaussée, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave dénommée « cave rdch ».

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, wc, cuisine, salle de douches avec wc, salle à manger, salon, une chambre.

- en jouissance privative et exclusive :

Une terrasse arrière avec escalier vers le sous-sol.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent nonante-et-un/millièmes (191/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0001

• **Le lot « 2 », étant l'appartement 2 sis au premier étage, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, wc, cuisine, sas menant vers la salle de bains, salle à manger, salon, deux chambres.

- en jouissance privative et exclusive :

Une terrasse arrière.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent nonante-quatre/millièmes (194/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0002

• **Le lot « 3 », étant l'appartement 3 sis au deuxième étage, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, wc, cuisine, sas menant vers la salle de bains, salle à manger, salon, deux chambres, un débarras.

- en jouissance privative et exclusive :

une terrasse arrière et une plate-forme.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt-six (186/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0003

• **Le lot « 4 », étant l'appartement 4 sis au troisième étage et sous combles, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive :

Au troisième étage :

Hall d'entrée, wc, cuisine, sas menant vers la salle de bains, salle à manger, salon, deux chambres, débarras.

La cage d'escalier menant vers les combles.

Sous combles : un espace sous combles.

- en jouissance privative et exclusive :

- Au troisième étage : une terrasse arrière et la cage d'escalier menant vers les combles.

- Sous les combles : Une plate-forme.

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent soixante-trois (263/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Numéro de partition : A331G6P0004

OBSERVATIONS PARTICULIERES – AUTORISATIONS
QUANT AU LOT G5 ET G6

Les parkings des lot G5 et G6 ont la possibilité de se garer (de manière indépendante et à jouissance exclusive) devant les entrées de garage, dans le fond de la cour, et de manière, à ne pas gêner l'entrée du lot G4.

QUANT AU LOT 2

Le propriétaire du lot 2 est autorisé à créer des ouvertures, et de créer une terrasse sur la plateforme entre le rez-de-chaussée et le premier étage, moyennant obtention des autorisations administratives nécessaires et respect des règles administratives et urbanistiques en vigueur.

QUANT AU LOT 4

1/Le propriétaire du lot 4 est autorisé à privatiser la cage d'escalier, menant du troisième étage vers les combles, moyennant obtention des éventuelles autorisations administratives nécessaires et respect des règles administratives et urbanistiques en vigueur. Les dits travaux seront entièrement à charge du propriétaire du lot 4.

Les servitudes d'accès aux combles et à la toiture seront conservées.

2/ Le propriétaire du lot 4 est autorisé à créer des ouvertures, de type lucarnes ou fenêtre de toit et de créer une terrasse sur la plateforme entre le troisième et les combles, moyennant obtention des autorisations administratives nécessaires et respect des règles administratives et urbanistiques en vigueur. Le cas échéant, les travaux nécessaires à cette nouvelle destination ainsi que toutes les charges liées à la modification de l'acte de base, seront entièrement à charge du propriétaire du lot 4.

Le projet d'acte de base modificatif devra être soumis à l'approbation de l'assemblée générale avant sa signature.

Les servitudes d'accès aux combles et à la toiture seront conservées.

Il appartiendra au propriétaire du lot 4, de solliciter les autorisations administratives requises en vue d'affecter les combles à usage d'accessoires (chambre, salle de bains, séjour,...) exclusifs au dit lot,

Il est d'ores et déjà précisé que les quotités établies par le géomètre ont été déterminées en fonction de l'éventuelle situation future de l'entièreté du lot 4 à usage de duplex.

RELATIVEMENT A L'ENSEMBLE DES LOTS

Un ancien monte-charge hors de fonction se trouve dans la cage d'escalier. Cet espace pourra être utilisé afin d'y apposer une gaine technique et ce au frais des copropriétaires en aillant l'usage.

En cas de rénovation des appartements, les copropriétaires se réuniront pour déterminer les changements au niveau des passages de gaines techniques.

Chacun des copropriétaires disposent de l'autorisation de fermer à ses frais le palier de repos, privatif à son appartement.

Article 3 – Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

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.

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, **sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après**. 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 se trouvent immédiatement sous le toit.

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

La toiture du bâtiment avant est une partie commune

spéciale aux lots 1, 2, 3, 4, C1, C2, C3, C4, C5 et C6.

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune, **sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après**

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.

Les façades du bâtiment avant sont des parties communes spéciales aux lots 1, 2, 3, 4, C1, C2, C3, C4, C5 et C6.

12. Escalier

L'escalier est commun (à l'exception des escaliers privatifs). Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; 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, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont

privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

17. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont communs.

Il est attribué au propriétaire du lot privatif du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusive et perpétuelle des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

18. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

Tout propriétaire d'un lot est toutefois autorisé à se désolidariser des frais de chauffage par le placement d'un système de chauffage individuel dans son lot, le tout à ses frais exclusif.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes.

22. 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.

23. 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.

Article 4 – Eléments des lots qui font l'objet d'un droit de propriété exclusif

Font partie des lots privatifs et dès lors l'objet d'un droit de propriété exclusif, tous les éléments constitutifs de ces lots et leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci tels que boîtes aux lettres, sonnerie.

Article 5 – Disposition relatives à l'usage des lots privatifs

Il est interdit aux propriétaires d'apporter à leurs lots privatifs des modifications qui seraient susceptibles de porter atteinte à la stabilité du bâtiment.

Ils doivent veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique de l'immeuble, chacun d'entre eux en particulier en ce qui concerne les parties des lots privatifs visibles de l'extérieur.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

Tous les lots privatifs sont exclusivement destinés à l'habitation. Sans préjudice de la législation éventuellement applicable, l'exercice d'une profession libérale y est autorisé mais sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif qui souhaite exercer cette profession libérale, et sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable des autorités

administratives compétentes, portée à la connaissance des copropriétaires par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

Article 6 – Parties communes de l'immeuble

Conformément à l'article 577-9 du Code civil, les parties communes de l'immeuble ne sont pas sujettes à partage. La quote-part dans ces biens indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot privatif auquel elle est rattachée et dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties entre les propriétaires de lots privatifs selon la clef de répartition indiquée ci-après, pour laquelle il a été tenu compte du prescrit de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code civil.

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent **à tous les copropriétaires** en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

2° charges communes particulières, qui incombent **à certains copropriétaires** en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

b) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

c) les indemnités dues par la copropriété ;

d) les frais d'entretien des parties communes ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

f) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes particulières aux lots 1, 2, 3, 4, C1, C2, C3, C4, C5 et C6 :

Tous les frais généralement quelconques liés à la structure (en ce compris la toiture et les façades) du bâtiment avant, abritant lesdits lots, ainsi que les frais de reconstruction du

bâtiment avant détruit.

Ces lots supporteront aussi les frais de travaux de réparation des parties communes particulières au bâtiment avant.

Ces charges seront réparties en huit cent septante-deux/ huit cent septante-deuxièmes (872/872èmes) comme suit :

Lot 1	191/872
Lot 2	194/872
Lot 3	186/872
Lot 4	263/872
Lot C1	5/872
Lot C2	5/872
Lot C3	12/872
Lot C4	4/872
Lot C5	4/872
Lot C6	4/872

Sont considérées comme charges communes particulières aux lots 2, 3 et 4 :

Tous les frais généralement quelconques liés à la cage d'escalier située dans le bien avant, à l'exception de la cage d'escalier menant vers les combles.

Ces charges seront réparties en huit cent cinquante et un / huit cent cinquante et unièmes (851/851èmes) comme suit :

Lot 2	284/851
Lot 3	276/851
Lot 4	391/851

Sont considérées comme charges privatives et particulières aux garages, soit les lots G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8:

Tous les frais généralement quelconques liés exclusivement aux garages prédécrits, à l'entrée cochère, à la porte d'entrée cochère et à la cour arrière.

Ces frais sont supportés exclusivement et intégralement par le ou les propriétaire(s) des **lots G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8:**

Ces charges seront réparties entre chacun de ces lots à concurrence d'un huitième chacun (1/8^{ème}).

Article 8 – Polices d'assurance

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 compagnie d'assurance. 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 à leurs locataires.

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout

dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 et 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 en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Article 9 – Gestion des parties communes

9.1. L'unanimité est requise pour toute décision relative aux choses communes.

Les propriétaires décideront annuellement de commun accord des modalités de gestion des choses communes et des comptes à établir, à vérifier et à approuver à cet égard.

9.2. La gestion journalière est confiée à l'un des copropriétaires.

Le copropriétaire gérant en fonction sera seul habilité à prendre sans avoir à s'en référer préalablement aux autres, toute décision relative à l'administration provisoire de l'immeuble, ainsi que toute décision urgente ou conservatoire. Pour toute autre décision, il doit s'en référer aux propriétaires, et obtenir leur assentiment, le cas échéant, il leur proposera de se réunir pour en délibérer. Les décisions concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent à l'unanimité. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

9.3. Chaque propriétaire est tenu d'informer le copropriétaire gérant de toute nécessité ou utilité d'intervention.

9.4. Chaque propriétaire versera aux mains du copropriétaire gérant une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres ; le montant de cette provision sera déterminé par les propriétaires ; ils décideront à l'unanimité.

9.5. Le propriétaire qui refuse d'approuver une décision portant sur un acte d'administration nécessaire pourra y être contraint par le juge, conformément aux termes de l'article 577-2 § 2 du Code civil.

IV.- DISPOSITIONS FINALES

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes le comparant fait élection de domicile en sa demeure susindiquée.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le comparant se réserve le droit de faire toutes publicités qu'il jugera utiles sur la propriété jusqu'à la vente du dernier lot.

Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au comparant sont :

1° le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes,

2° les primes des polices d'assurance contractées par le comparant.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes

à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes et au prorata depuis la date de son entrée en jouissance.

ASSURANCES

Les premières assurances seront contractées par le comparant au mieux des intérêts des copropriétaires ; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

FRAIS

Les premiers acquéreurs participeront dans les frais des présents statuts et ses annexes selon le décompte qui sera communiqué par le notaire instrumentant.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné atteste et certifie au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance, le numéro national étant communiqué de l'accord exprès des parties.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ixelles, 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, les parties comparantes ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

- POUR EXPEDITION CONFORME



Service Public
Fédéral
FINANCES

Exp.: SERVICE PLAN BRUX/BRAB.WAL
BD JARD.BOTANIQUE 50 B396 1000 BRUXELLES

Administration Générale de la
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

BUREAU A. HAMON ET ASSOCIES
Chaussée de La Hulpe, 177
1170 Watermael-Boitsfort

Votre courrier du	Vos références	Nos références	Annexe(s)
		MEOW-2016-DD-01448688	

Madame, Monsieur

Suite à votre demande du 11/08/2016, je vous prie de trouver en annexe l'information demandée.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

SCHNEIDER KEVIN
EXPERT FINANCIER

Pour plus d'informations sur votre dossier, veuillez prendre contact avec :

SERVICE PLAN BRUX/BRAB.WAL

Tél. : 0257/70 190

Fax: 0257/95 958

E-mail: kevin.schneider@minfin.fed.be

Heures de bureau de 9h à 16h ou sur rendez-vous

.be

RÉSUMÉ PRECAD

Références dossier : MEOW-2016-DD-01448688

DRAFT

<u>Type dossier</u> : Identification préalable	<u>Sous-type dossier</u> : Acte de base
<u>Numéro de lotissement</u> :	
<u>Durée de validité</u> :	<u>Numéro de plan</u> : 21906/10066

PARCELLES SOURCE					
N°Div. Cad.	Div.Cad	N° Parcellaire	Situation	Nature	Statut
21902	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 H 5 P0000	R JACQUES RAYE 8	MAISON	Cadastré

Fraboni Albert - PP1/2 -

PARCELLES RESERVEES

PARTIES COMMUNES				
Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N° Parcellaire
	167	1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0000

PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES				
Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N° Parcellaire

PARTIES PRIVATIVES					
Dénomination Description	Nature	Niveau/ Sup. en m²	Quotités Dénomination - Fraction	Div. Cad.	N° Parcellaire
Lot 1	APPARTEMENT #	rdc	191/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0001
Lot 2	APPARTEMENT #	1er	194/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0002
Lot 3	APPARTEMENT #	2eme	186/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0003
Lot 4	APPARTEMENT #	3eme	263/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0004
Lot C.1	CAVE #	-1	5/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0005
Lot C.2	CAVE #	-1	5/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0006
Lot C.3	CAVE #	-1	12/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0007
Lot C.4	CAVE #	-1	4/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0008
Lot C.5	CAVE #	-1	4/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0009
Lot C.6	CAVE #	-1	4/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0010
Lot G1	GARAGE BOX #	rdc	16/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0011
Lot G2	GARAGE BOX #	rdc	16/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0012
Lot G3	GARAGE BOX #	rdc	16/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0013
Lot G4	GARAGE BOX #	rdc	16/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0014
Lot G5	GARAGE BOX #	rdc	16/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0015
Lot G6	GARAGE BOX #	rdc	16/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0016
Lot G7	GARAGE BOX #	rdc	16/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0017
Lot G8	GARAGE BOX #	rdc	20/1000	SCHAERBEEK 2 DIV	A 331 G 6 P0018

Totaux des Quotités	1000/1000	
---------------------	-----------	--

NOTICE EXPLICATIVE

PROPRIETAIRE(S) ET DROITS

Identification du (des) propriétaire(s) et de leur(s) droits et, le cas échéant, la date à laquelle ces droits sont périmés.
Si les époux sont propriétaires en communauté, leur noms seront reliés par le signe « & ».
Les abréviations des droits principaux sont :

PP : Pleine propriété
NP : Nue propriété
US : Usufruit

SUPERF : Superficiaire.
USA/HAB : Usage/habitation
EMPH : Emphytéote

INFORMATIONS DE LA (DES) PARCELLE(S)

Section et n° de parcelle

La parcelle cadastrale est identifiée par la division cadastrale, la section, un numéro de base (appelé aussi « radical »), éventuellement un numéro bis, un exposant alphanumérique et éventuellement un exposant numérique.
Exemple : 21614 Uccle 4 DIV Section E, 262 K6, (21614 indique le numéro de la division cadastrale).

Partition

Si une parcelle cadastrale nécessite une identification plus précise, par exemple pour les immeubles à appartements, elle est divisée en une parcelle-plan et en une ou plusieurs parcelles cadastrales patrimoniales. Dans ce cas, par bien immobilier sur lequel un droit est exercé, on peut étendre l'identification avec un numéro de partition.

PE : 21614 Uccle 4 div section E 262 K6 P0004

Le numéro de partition n'est pas repris sur le plan cadastral.

Nature-détail

Il n'y a pas spécialement corrélation entre la nature cadastrale et les caractères urbanistiques d'un bien.

Le signe « # » reprend en abrégé la situation et les parties constituantes de l'entité principale.

Pe : P.IM.AP # A5/CG/C9-G9 (appartement, 5ième étage, centre gauche, cave 9, garage 9)

Superficie (en ha, a en ca)

Lettre « T » : La superficie est basée sur un plan de mesurage, joint à un acte

Lettre « V » : La superficie a fait l'objet d'un mesurage par l'administration.

Lettre « N » : Le revenu cadastral (RC) de cette surface est exonéré du précompte immobilier (PI)

P&W

Un code Px ou Wx indique que la parcelle est entièrement ou partiellement située dans un polder ou dans une wateringue ; le X est un chiffre ou une lettre qui renvoie au numéro du polder ou de la wateringue. La lettre D représente un polder abrogé et la lettre E une wateringue abrogée.

Classement et RC/Ha pour les parcelles non bâties

Classement de la parcelle non bâtie et son revenu cadastral à l'hectare correspondant.

Code RC (revenu cadastral)

Le code RC comporte deux parties :

Première position:

1. non bâti ordinaire
2. bâti ordinaire
3. non-bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)
4. bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)
5. M&O sur une parcelle non bâtie
6. M&O sur une parcelle bâtie

Seconde position:

F : RC imposable
G,H,P,Q : RC exonéré totalement ou partiellement du Pr.I. sur base de dispositions légales
J : RC non fixé (ou RC fixé non imposable au Pr.I. pour non-occupation ou non-location avant le 1 janvier de l'année d'imposition)
K : RC provisoire d'un bâtiment occupé ou loué avant son complet achèvement ou loué.
L : RC partiel provisoire d'un immeuble à appartements dont tous les appartements ne sont pas occupés ou loués.
X : RC exonéré sur base de dispositions spéciales prises par une Région

RC

Le montant de revenu cadastral (non indexé), exprimé en euro

Fin Exonération

La date mentionnée est la date où l'exonération se termine.

Quand le M&O est exonéré du Pr.I. pour une période indéterminée - et ceci uniquement pour la Région Flamande - la date est reprise sous la forme « 1.1.0000 »

Statut

Les plus fréquents sont :

- **Réservé** : parcelle patrimoniale créée lors d'une identification préalable en vue de son utilisation ultérieure dans un acte authentique ; cette parcelle n'a aucune valeur fiscale.
- **Réservé-acté** : même principe que pour le statut « réservé » sauf que la parcelle patrimoniale est reprise dans un acte de base ou un acte de lotissement.
- **En suspens** : entité privative non encore occupée ou louée. Aucun RC n'est repris pour cette parcelle
- **Cadastré** : parcelle patrimoniale pour laquelle la documentation patrimoniale est mise à jour et les données sont complètes
- **Cadastré - non délimité** : parcelle patrimoniale comprenant une ou plusieurs parties de terrain appartenant à des propriétaires différents ; ces parties de terrain ne sont pas représentées au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain et sont reprises avec le statut « non délimité » .
Remarque : les droits liés à une parcelle « cadastré - non délimité » ne sont pas toujours corrects ; pour les droits voir les parcelles « non délimité »
- **Non délimité** : parcelle non représentée au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain ; cette parcelle est liée à une parcelle cadastrée reprise avec le statut « cadastré - non délimité » ; les droits liés à cette parcelle sont corrects.

Année de fin de construction

0001: avant 1850

0002: de 1850 à 1874

0003: de 1875 à 1899

0004: de 1900 à 1918

0005: de 1919 à 1930

A partir de 1931 on mentionne l'année en entier.

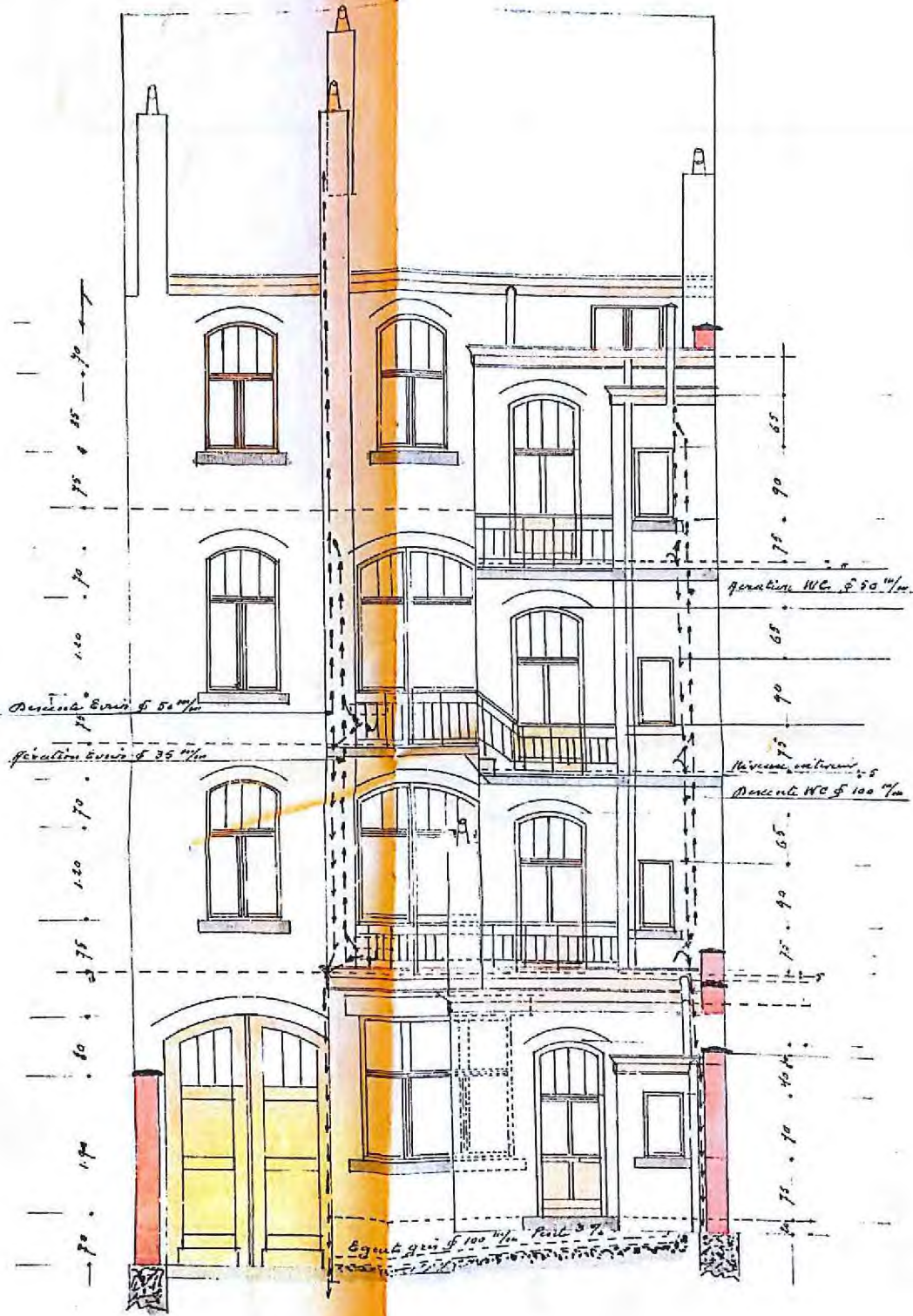
M*

Le code M* à côté de « année fin construction », signifie que la parcelle est susceptible de comporter - ou comporte - du matériel et outillage (M&O) non imposable au Pr.I.

SITUATION

L'extrait mentionne les données comme reprises suite à la mise à jour de la documentation.

Il est possible que ces données ne reflètent pas encore la situation actuelle du bien. Il est également possible que le RC soit en révision suite à une réclamation.

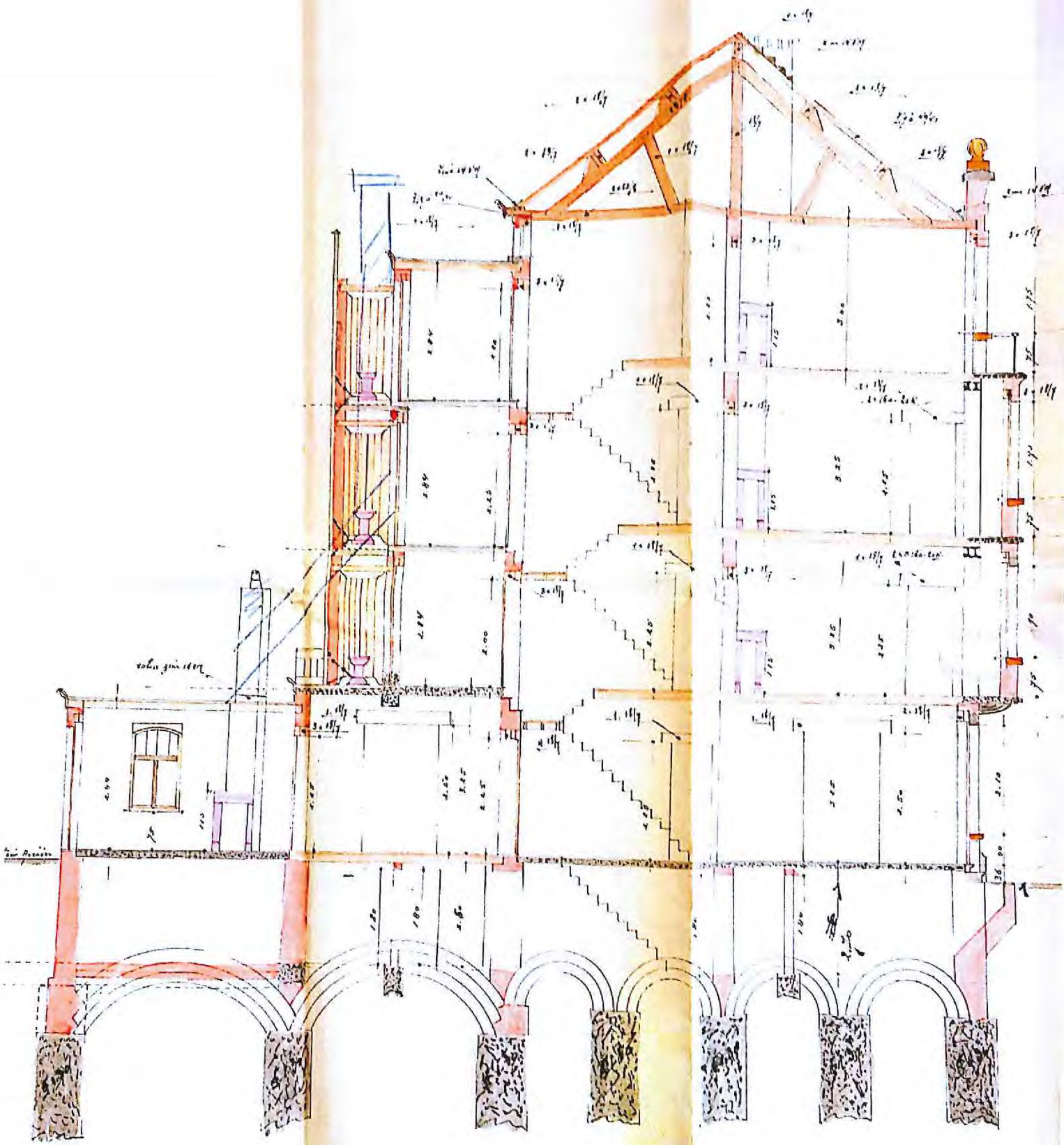


FACADE ARRIERE

2 ARCHITECTE
R. CORNÉ

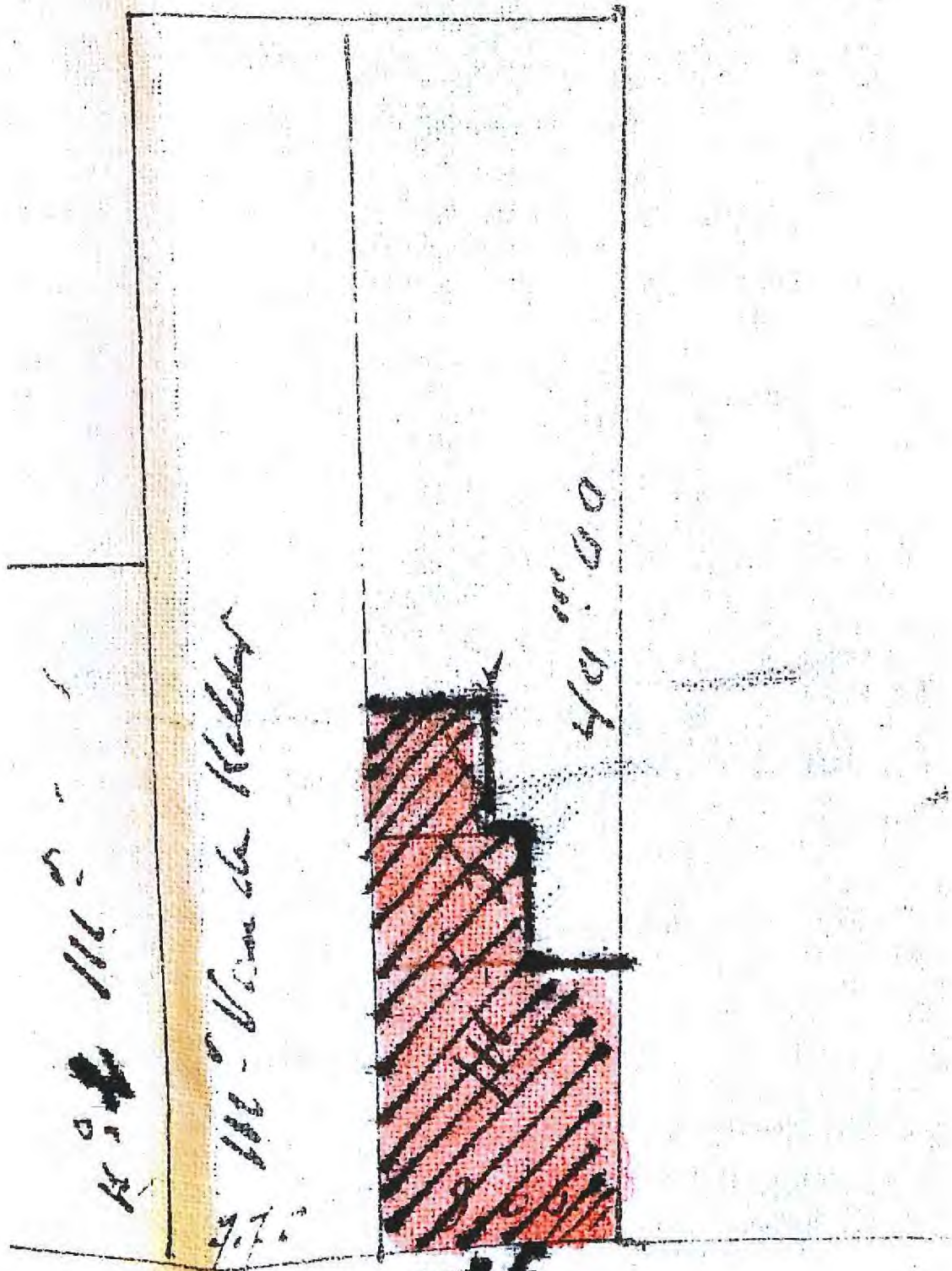
12-11-25

Μουσείο & Κατοικία Ραφαήλ Ιεροσόλυμοι & Σερραβόλια



COUPE PAR PORTE PARTICULIERE ET LOGIAS

↑
DE
f



100

100

100

Rue Jacques Reygar

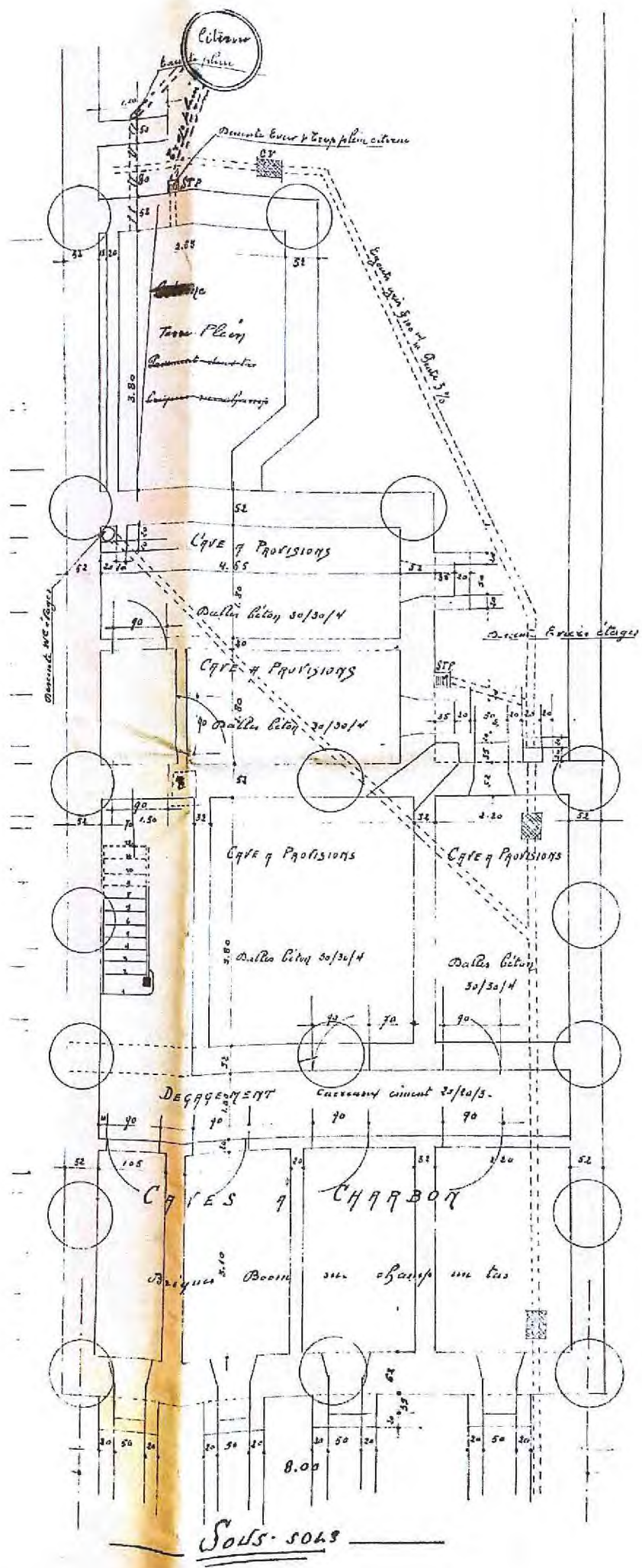
PLAN EN FÉTOUR

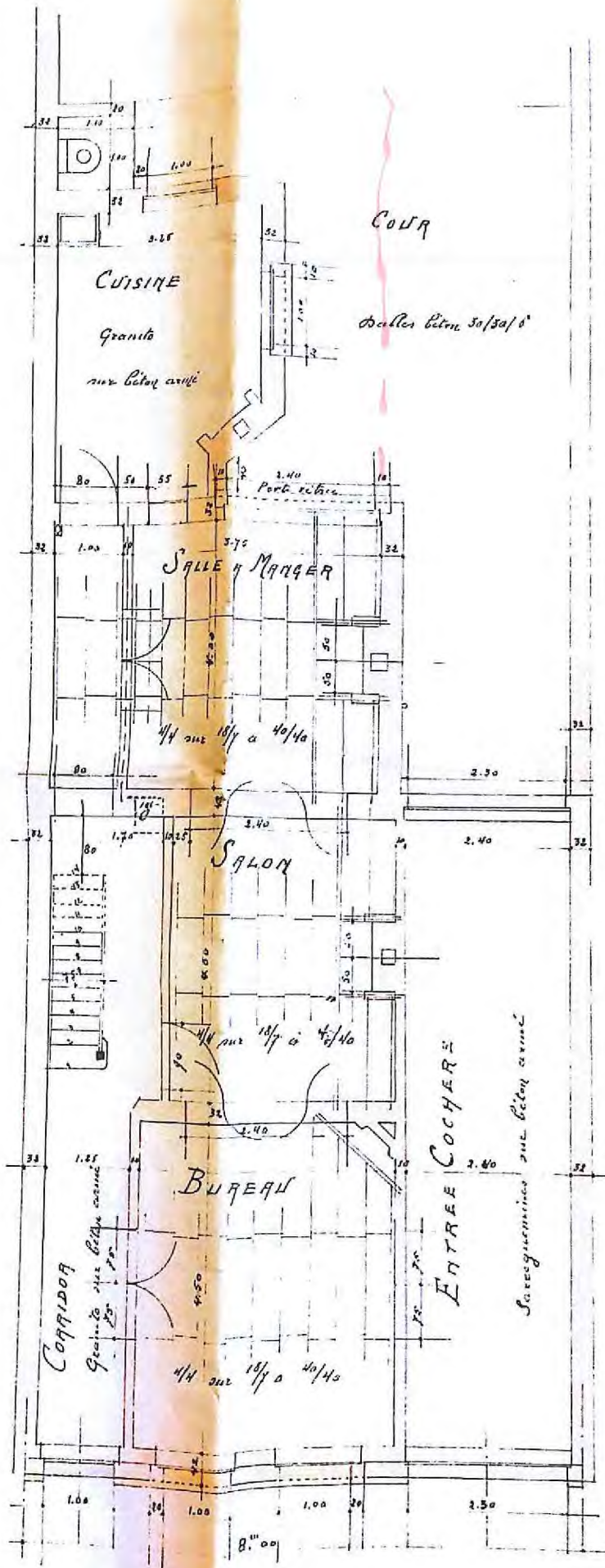
Les figures de décoration seront classées
P. 1000



— Фаcадe — ↑

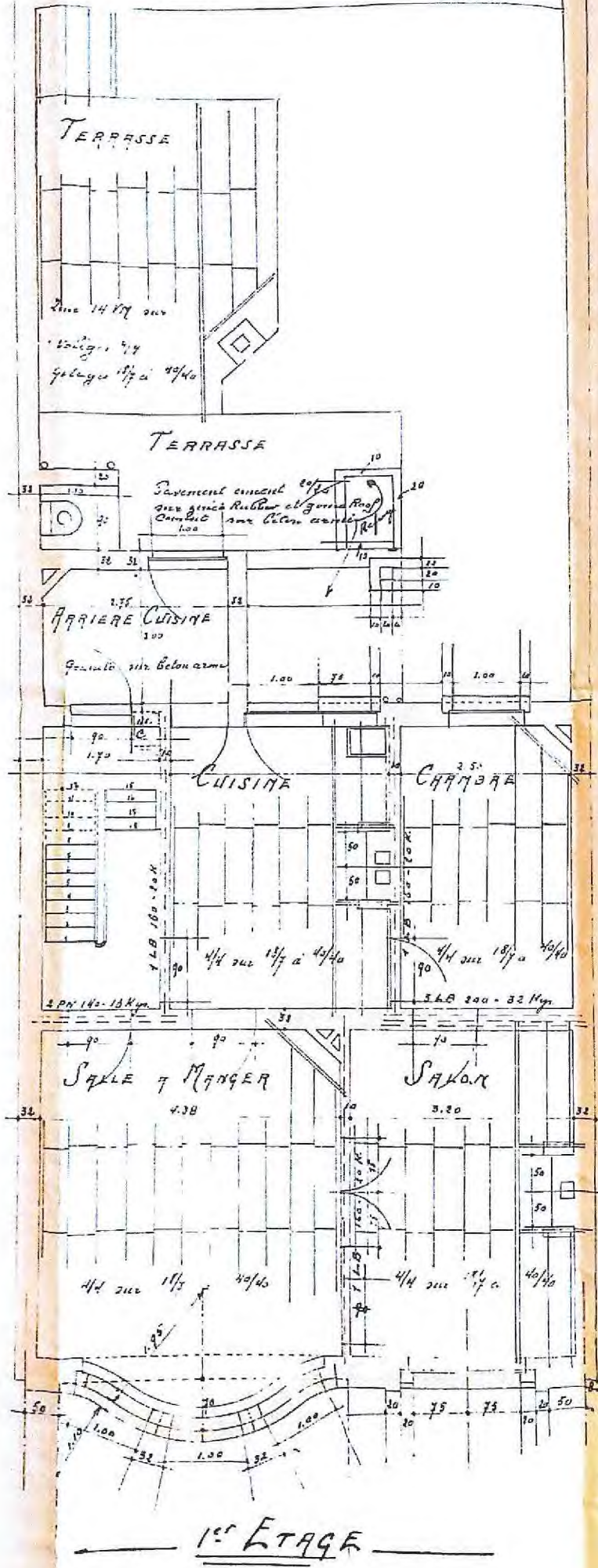
Handwritten blue initials: *AK B*

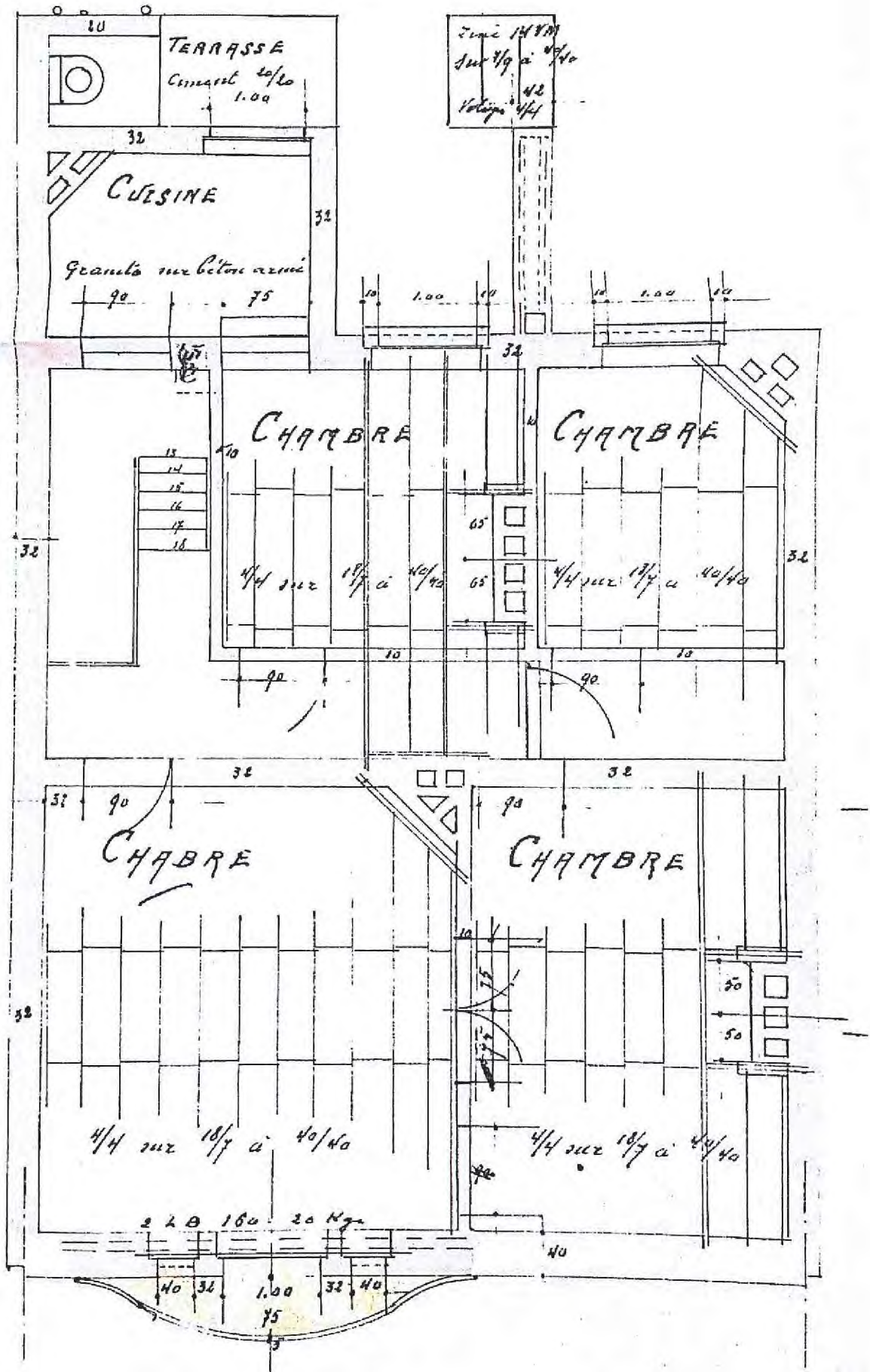




REZ DE CHAUSSEE

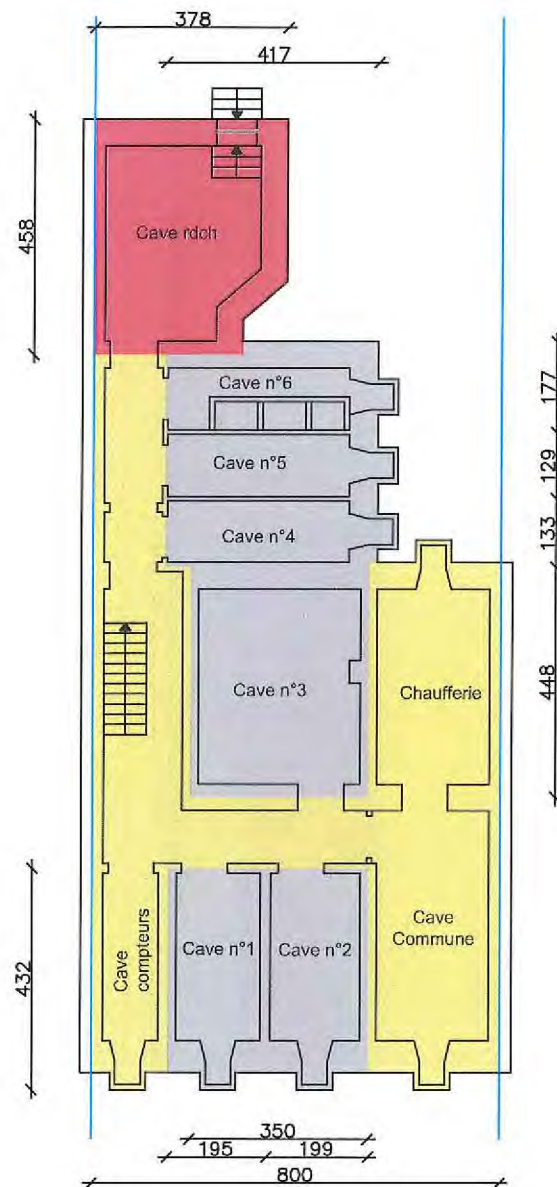
Handwritten blue ink marks, including a checkmark and a signature.





COMBLES (3^e me)

- Parties communes
- Parties privatives au Lot 1
- Parties privatives du Lot C.1 au Lot C.6



Echelle 1/100



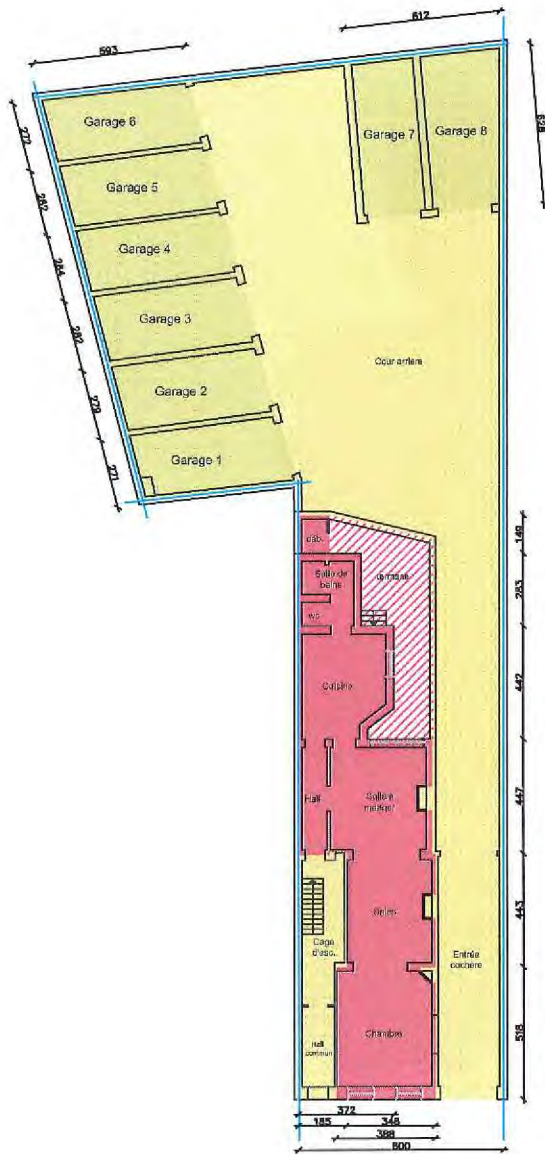
Sous-sols

Rue Jean-Jacques Rayé, 8

Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 01/08/2016	Rue Jean-Jacques Rayé, 8 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous 2ème Division section A, N°331h ⁶	Bureau A. Hamon & Associés SPRL Chaussée de la Hulpe, 177 / bte 20 1170 - Bruxelles tel : 02/344.49.15 fax : 02/660.61.21 email: info@bureau-hamon.be
Echelle : 1/100 A3	Niveau : Sous-sols Des. : K.H.	

- Parties communes
- Parties privatives au Lot 1
- Parties privatives du Lot G.1 au Lot G.8
- Parties communes à jouissances privatives au Lot 1
- Parties communes à jouissances privatives du Lot G.5 et Lot G.6



Echelle 1/200



Rez-de-chaussée

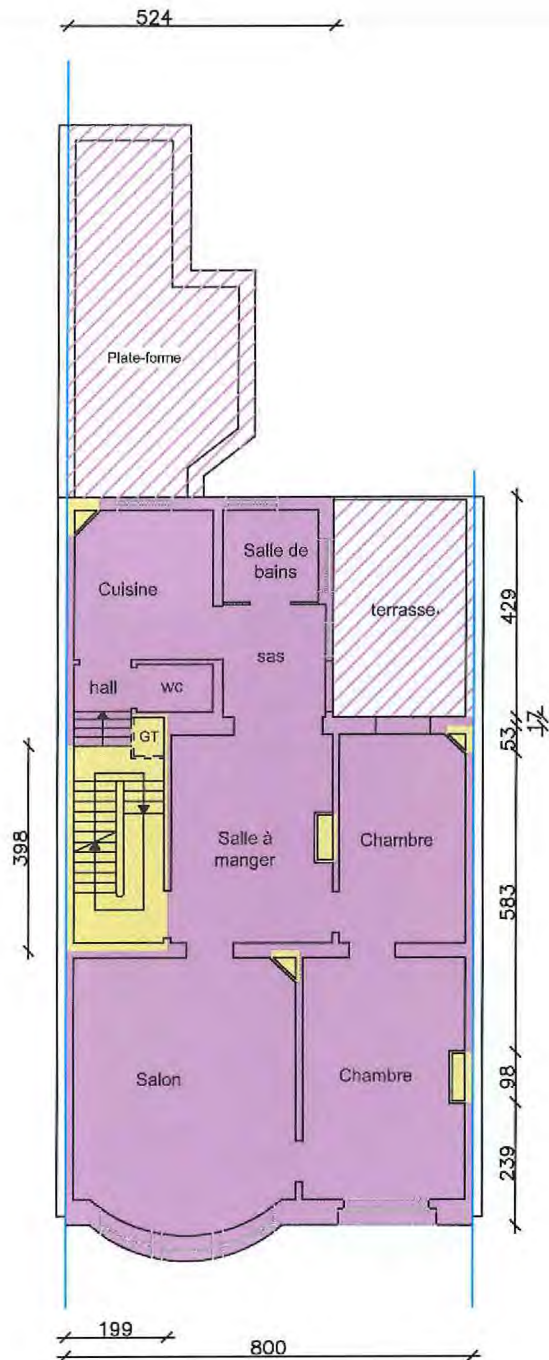
[Handwritten signature]

Rue Jean-Jacques Rayé, 8

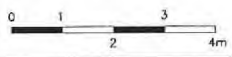
Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 01/08/2016	Rue Jean-Jacques Rayé, 8 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous 2ème Division section A, N°331h ⁵	Bureau A. Hamon & Associés SPRL Chaussée de la Hulpe, 177 / bte 20 1170 - Bruxelles
Echelle : 1/200 A3	Niveau : Rez-de-chaussée	Des. : K.H. tel : 02/344.49.15 fax : 02/660.61.21 email: info@bureau-hamon.be

- Parties communes
- Parties privatives au Lot 2
- Parties communes à jouissances privatives au Lot 2



Echelle 1/100



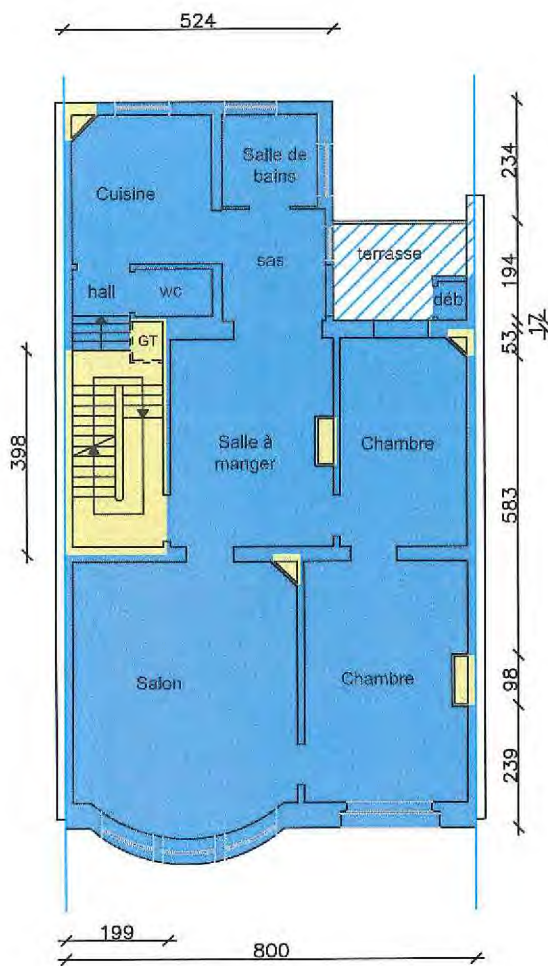
1er étage

Rue Jean-Jacques Rayé, 8

Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 01/08/2016	Rue Jean-Jacques Rayé, 8 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous 2ème Division section A, N°331h ⁵	Bureau A. Hamon & Associés SPRL Chaussée de la Hulpe, 177 / bte 20 1170 - Bruxelles tel : 02/344.49.15 fax : 02/660.61.21 email: info@bureau-hamon.be
Echelle : 1/100 A3	Niveau : +1	Des. : K.H.

- Parties communes
- Parties privatives au Lot 3
- Parties communes à jouissances privatives au Lot 3



Echelle 1/100



2ème étage

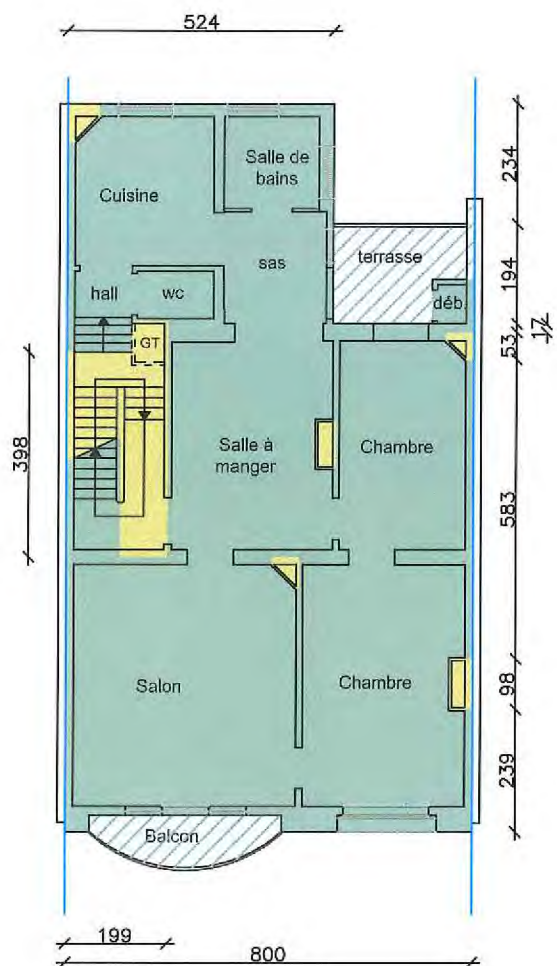
[Handwritten signature]

Rue Jean-Jacques Rayé, 8

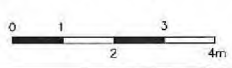
Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 01/08/2016	Rue Jean-Jacques Rayé, 8 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous 2ème Division section A, N°331h ⁵	Bureau A. Hamon & Associés SPRL Chaussée de la Hulpe, 177 / bte 20 1170 - Bruxelles
Echelle : 1/100 A3	Niveau : +2	Des. : K.H. tel : 02/344.49.15 fax : 02/660.61.21 email: info@bureau-hamon.be

- Parties communes
- Parties privées au Lot 4
- Parties communes à jouissances privées au Lot 4



Echelle 1/100



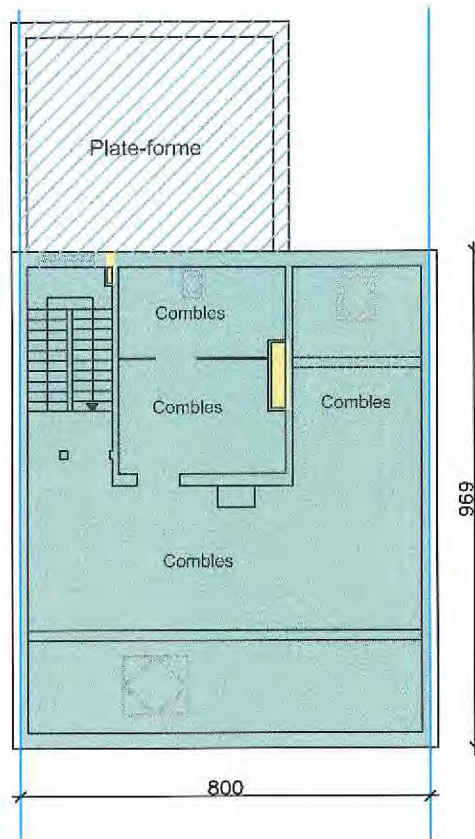
3ème étage

Rue Jean-Jacques Rayé, 8

Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 01/08/2016	Rue Jean-Jacques Rayé, 8 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous 2ème Division section A, N°331h ⁵	Bureau A. Hamon & Associés SPRL Chaussée de la Hulpe, 177 / bte 20 1170 - Bruxelles tel : 02/344.49.15 fax : 02/660.61.21 email: info@bureau-hamon.be
Echelle : 1/100 A3	Niveau : +3	Des. : K.H.

- Parties communes
- Parties privatives au Lot 4
- Parties communes à jouissances privatives au Lot 4



Echelle 1/100



Combles

Handwritten signature and initials in blue ink.

Rue Jean-Jacques Rayé, 8

Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 01/08/2016	Rue Jean-Jacques Rayé, 8 à 1030 Schaerbeek Cadastré sous 2ème Division section A, N°331h ⁵	Bureau A. Hamon & Associés SPRL Chaussée de la Hulpe, 177 / bte 20 1170 - Bruxelles tel : 02/344.49.15 fax : 02/660.61.21 email: info@bureau-hamon.be
Echelle : 1/100 A3	Niveau : combles	Des. : K.H.

Note technique – Acte de base

L'an deux mille seize, le 16 aout

Nous soussignés :

BUREAU HAMON et ASSOCIES, représenté par le Géomètre-Expert **Alain HAMON** (n° GEO: 040.783), dont les bureaux sont situés Chaussée de la Hulpe, 177 / 20 à 1170 Watermael-Boitsfort. Tél. : 02/345.19.39 – Fax : 02/660.61.21 – Email : info@bureau-hamon.be

Agissant à la requête de :

Rochimco SPRL
Esplanade 17, 7800 Ath
TVA / 0455 99 97 70
et K-pital Invest
Avenue Charles Thielemans 9, 1150 Woluwé Saint-Pierre
TVA / 0647 91 07 08

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 Jacques Rayé, 8 à 1030 Schaerbeek (Bruxelles)

1. CADASTRE

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

Section: Schaerbeek 2ème Division section A, N°331h^s

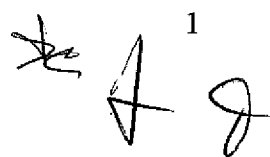
2. PLAN DE DIVISION & PRECADASTRATION

Les documents suivants ont été dressés sur base des plans fournis par le client. 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 12/08/2016 et sont enregistrés sous le numéro de référence : 21902/10066

3. DIVISION

La présente division a été effectuée en 18 lots privatifs (4 logements, 8 garages et 6 caves à attribuer), avec parties communes dont les descriptions suivent ;

 1

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

LOT 1 – Appartement au rez-de-chaussée avec une terrasse arrière et une cave au sous-sol

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sols : 1 cave arrière avec escalier vers terrasse.

Rez-de-chaussée : **Un appartement comprenant :** Un hall d'entrée, une cuisine, une salle de douches avec wc, une salle à manger, un salon central, une chambre avant.

➤ En jouissance exclusive et privative : Une terrasse arrière avec escalier vers sous-sol.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent nonate-et-un millièmes (191/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 2 – Appartement au premier étage avec une terrasse arrière

➤ En propriété privative et exclusive :

1^{er} étage : **Un appartement comprenant :** Un hall d'entrée, un wc séparé, une cuisine, un sas menant vers la salle de bains, une salle à manger central, un salon avant, deux chambres.

➤ En jouissance exclusive et privative : Une terrasse arrière et une plate-forme.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent-nonante-quatre millièmes (194/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 3 – Appartement au deuxième étage avec une terrasse arrière

➤ En propriété privative et exclusive :

2^{eme} étage : **Un appartement comprenant :** Un hall d'entrée, un wc séparé, une cuisine, un sas menant vers la salle de bains, une salle à manger central, un salon avant, deux chambres, un débarras.

➤ En jouissance exclusive et privative : Une terrasse arrière.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent-quatre-vingt-six millièmes (186/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

C. TABLEAU DES QUOTES-PARTS SPECIALES DES CHARGES POUR LA CAGE D'ESCALIER EN MILLIEME

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	Services		Jouissance partie commune
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
Lot 1	rdch : Appartement 1	81,83 m ²	68,92 m ²	68,92 m ²					
Lot 1	rdch : terrasse arrière (jouissance)	19,48 m ²	17,33 m ²					17,33 m ²	
Lot 1	s-s : cave rdch	16,41 m ²	11,27 m ²			10,05 m ²		1,22 m ²	
	TOTAL LOT 1 :	98,24 m²	80,19 m²	68,92 m²	10,05 m²	0,00 m²	1,22 m²	17,33 m²	0
Lot 2	premier étage : Appartement 2	94,09 m ²	79,08 m ²	79,08 m ²					
Lot 2	premier étage : Terrasse arrière (jouissance)	11,83 m ²	11,05 m ²					11,05 m ²	
Lot 2	premier étage : plate-forme (jouissance)	22,39 m ²	17,68 m ²					17,68 m ²	
	TOTAL LOT 2 :	94,09 m²	79,08 m²	79,08 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	28,73 m²	284
Lot 3	deuxième étage : Appartement 3	94,80 m ²	79,51 m ²	79,51 m ²					
Lot 3	deuxième étage : Terrasse arrière (jouissance)	4,74 m ²	4,37 m ²					4,37 m ²	
	TOTAL LOT 3 :	94,80 m²	79,51 m²	79,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	4,37 m²	276
Lot 4	troisième étage : Appartement 4	91,77 m ²	86,50 m ²	86,50 m ²					
Lot 4	troisième étage : Terrasse arrière (jouissance)	4,74 m ²	4,37 m ²					4,37 m ²	
Lot 4	comble : Appartement 4	76,94 m ²	67,42 m ²	38,07 m ²		26,05 m ²	3,30 m ²		
Lot 4	troisième étage : balcon avant (jouissance)	3,20 m ²	3,03 m ²					3,03 m ²	
Lot 4	comble : plate-forme (jouissance)	23,63 m ²	20,16 m ²					20,16 m ²	
	TOTAL LOT 4 :	168,71 m²	153,92 m²	124,57 m²	0,00 m²	26,05 m²	3,30 m²	27,56 m²	391
Lot G1	rdch : garage 1	16,49 m ²	13,94 m ²			13,94 m ²			0
Lot G2	rdch : garage 2	16,53 m ²	14,24 m ²			14,24 m ²			0
Lot G3	rdch : garage 3	16,70 m ²	14,48 m ²			14,48 m ²			0
Lot G4	rdch : garage 4	15,56 m ²	13,56 m ²			13,56 m ²			0
Lot G5	rdch : garage 5	15,44 m ²	13,56 m ²			13,56 m ²			0
Lot G6	rdch : garage 6	15,80 m ²	13,57 m ²			13,57 m ²			0
Lot G7	rdch : garage 7	16,88 m ²	14,28 m ²			14,28 m ²			0
Lot G8	rdch : garage 8	19,87 m ²	17,10 m ²			17,10 m ²			0
	TOTAL LOT G1 à G8 :	133,27 m²	114,73 m²	0,00 m²	114,73 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
CAVES PRIVATIVES :									
Lot C.1	Sous-sol : Cave n° 1	8,01 m ²	5,38 m ²			5,38 m ²			8
Lot C.2	Sous-sol : Cave n° 2	8,17 m ²	5,74 m ²			5,74 m ²			8
Lot C.3	Sous-sol : Cave n° 3	15,69 m ²	11,95 m ²			11,95 m ²			16
Lot C.4	Sous-sol : Cave n° 4	5,82 m ²	4,23 m ²			4,23 m ²			6
Lot C.5	Sous-sol : Cave n° 5	5,67 m ²	4,27 m ²			4,27 m ²			6
Lot C.6	Sous-sol : Cave n° 6	7,26 m ²	3,81 m ²			3,81 m ²			5
	TOTAL LOTS C.1 à C.6 :	50,62 m²	35,38 m²	0,00 m²	35,38 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
TOTAL:		639,73 m²	542,81 m²	352,08 m²	160,16 m²	26,05 m²	4,52 m²	77,99 m²	1.000

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 fournis par le client et sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le géomètre-expert.

F. TABLEAU DES QUOTES-PARTS GENERALE EN MILLIEME

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		
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
Lot 1	rdch : Appartement 1	81,83 m ²	68,92 m ²	68,92 m ²					
Lot 1	rdch : terrasse arrière (jouissance)	19,48 m ²	17,33 m ²				17,33 m ²		
Lot 1	s-s : cave rdch	16,41 m ²	11,27 m ²		10,05 m ²		1,22 m ²		
	TOTAL LOT 1 :	98,24 m²	80,19 m²	68,92 m²	10,05 m²	0,00 m²	1,22 m²	17,33 m²	
								191	
Lot 2	premier étage : Appartement 2	94,09 m ²	79,08 m ²	79,08 m ²					
Lot 2	premier étage : Terrasse arrière (jouissance)	11,83 m ²	11,05 m ²				11,05 m ²		
Lot 2	premier étage : plate-forme (jouissance)	22,39 m ²	17,68 m ²				17,68 m ²		
	TOTAL LOT 2 :	94,09 m²	79,08 m²	79,08 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	28,73 m²	
								194	
Lot 3	deuxième étage : Appartement 3	94,80 m ²	79,51 m ²	79,51 m ²					
Lot 3	deuxième étage : Terrasse arrière (jouissance)	4,74 m ²	4,37 m ²				4,37 m ²		
	TOTAL LOT 3 :	94,80 m²	79,51 m²	79,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	4,37 m²	
								186	
Lot 4	troisième étage : Appartement 4	91,77 m ²	86,50 m ²	86,50 m ²					
Lot 4	troisième étage : Terrasse arrière (jouissance)	4,74 m ²	4,37 m ²				4,37 m ²		
Lot 4	comble : Appartement 4	76,94 m ²	67,42 m ²	38,07 m ²		26,05 m ²	3,30 m ²		
Lot 4	troisième étage : balcon avant (jouissance)	3,20 m ²	3,03 m ²				3,03 m ²		
Lot 4	comble : plate-forme (jouissance)	23,63 m ²	20,16 m ²				20,16 m ²		
	TOTAL LOT 4 :	168,71 m²	153,92 m²	124,57 m²	0,00 m²	26,05 m²	3,30 m²	27,56 m²	
								263	
Lot G1	rdch : garage 1	16,49 m ²	13,94 m ²		13,94 m ²				
Lot G2	rdch : garage 2	16,53 m ²	14,24 m ²		14,24 m ²				
Lot G3	rdch : garage 3	16,70 m ²	14,48 m ²		14,48 m ²				
Lot G4	rdch : garage 4	15,56 m ²	13,56 m ²		13,56 m ²				
Lot G5	rdch : garage 5	15,44 m ²	13,56 m ²		13,56 m ²				
Lot G6	rdch : garage 6	15,80 m ²	13,57 m ²		13,57 m ²				
Lot G7	rdch : garage 7	16,88 m ²	14,28 m ²		14,28 m ²				
Lot G8	rdch : garage 8	19,87 m ²	17,10 m ²		17,10 m ²				
	TOTAL LOT G1 à G8 :	133,27 m²	114,73 m²	0,00 m²	114,73 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
								20	
CAVES PRIVATIVES :									
Lot C.1	Sous-sol : Cave n° 1	8,01 m ²	5,38 m ²		5,38 m ²				
Lot C.2	Sous-sol : Cave n° 2	8,17 m ²	5,74 m ²		5,74 m ²				
Lot C.3	Sous-sol : Cave n° 3	15,69 m ²	11,95 m ²		11,95 m ²				
Lot C.4	Sous-sol : Cave n° 4	5,82 m ²	4,23 m ²		4,23 m ²				
Lot C.5	Sous-sol : Cave n° 5	5,67 m ²	4,27 m ²		4,27 m ²				
Lot C.6	Sous-sol : Cave n° 6	7,26 m ²	3,81 m ²		3,81 m ²				
	TOTAL LOTS C.1 à C.6 :	50,62 m²	35,38 m²	0,00 m²	35,38 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
								5	
								5	
								12	
								4	
								4	
								4	
TOTAL :		639,73 m²	542,81 m²	352,08 m²	160,16 m²	26,05 m²	4,52 m²	77,99 m²	
								1.000	

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 fournis par le client et sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le géomètre-expert.

- 7) Le propriétaire du Lot 4 pourra rendre la cage d'escalier, menant du 3^{ème} étage vers les combles, privative à l'aide d'un moyen physique (une porte), dans les règles de l'art et dans le respect des décors actuels.
- 8) La plateforme entre le rez-de-chaussée et le premier étage est reprise avec une jouissance exclusive et à usage d'entretien du Lot 2.
- 9) Le Lot 2 aura l'autorisation de la copropriété pour aménager la plate-forme en terrasse ainsi qu'aménager des lucarnes ou fenêtre de toit, avec une demande de permis et à ses frais exclusifs. Les frais de changements d'acte de base seront à la charge exclusive du demandeur.
- 10) Les copropriétaires auront le droit de se désolidariser de la chaudière collective au cas où ils mettraient une chaudière individuelle dans leur lot respectif, dans ce cas ils n'interviendront plus dans l'entretien de celle-ci (sauf au cas où la citerne devrait être rendu inerte, évacuation ou autre gros travaux pour l'évacuer).
- 11) Il existe un ancien monte-charge qui est hors fonction dans la cage d'escalier actuelle, cet espace pourra être utilisé pour y apposer au besoin une gaine technique et ce au frais des copropriétaires en aillant l'usage.
- 12) En cas de rénovation des appartements privatifs, les copropriétaires se réuniront pour déterminer les changements aux niveaux des passages de gaines techniques, au cas où cela ne se ferait pas, toutes les gaines techniques existantes seront conservées.
- 13) Les paliers de repos de chaque appartement (endroit où se trouve le wc privatif) peuvent être fermés et sont privatifs aux appartements.
- 14) les propriétaires des deux parkings du fond (garages n°6 et n°5) ont la possibilité de se garer (de manière indépendante et à jouissance exclusive) devant les entrées de garage, dans le fond de la cour, et de manière, de communs accord, et de manière à ne pas gêner l'entrée du garage n°4.
- 15) De manière générale, les frais d'acte de base au cas où changement au niveau des millièmes resteront à la charges du demandeur.

D. CHAUFFAGE

Chauffage collectif au mazout. La chaudière se trouve actuellement dans la chaufferie au sous-sol.

E. SERVITUDES

- 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 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.
- Servitude de passage grevée sur les neuf caves privatives du sous-sol, pour l'accès éventuel aux différentes chambres de visite, réseau d'égouttage ou toute canalisation traversant ces lots.

- 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;
- 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) En aucun cas, la structure de la toiture du bâtiment principal ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, au 3/4 des voix, 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, 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 concernée.
Le propriétaire d'une terrasse 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 ne peut être séparé du lot privatif auquel elle appartient.
Les recouvrements éventuels des terrasses 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) La plateforme entre le troisième et les combles est reprise avec une jouissance exclusive et à usage d'entretien du Lot 4.
- 5) Le Lot 4 aura l'autorisation de la copropriété pour aménager la plate-forme en terrasse ainsi qu'aménager des lucarnes ou fenêtre de toit, avec une demande de permis et à ses frais exclusifs. Les frais de changements d'acte de base seront à la charge exclusive du demandeur.
- 6) Le Lot 4 aura l'autorisation de la copropriété pour rendre les combles habitables, avec une demande de permis et à ses frais exclusifs. Les frais de changements d'acte de base seront à la charge exclusive du demandeur.

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 cage d'escalier et volée d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée;
- La cave contenant les compteurs électriques, d'eau et de gaz ;
- Dégagement d'accès vers les caves privatives ;
- L'ancien conduit pour le monte-charge ;
- Les gaines techniques éventuelles;
- La chaufferie ;
- La cave commune ;

2) Au niveau du Rez-de-chaussée :

- L'accès vers l'entrée commune ;
- Le hall commun;
- Le palier d'étage, la cage d'escalier et volée d'escaliers entre rez-de-chaussée et le 1^{er} étage;
- Dégagement vers le sous-sol ;
- Les gaines techniques éventuelles et corps de cheminée;
- L'ancien conduit pour le monte-charge pouvant servir de gaines techniques;
- L'entrée cochère menant vers la cour arrière et les garages ;
- La cour arrière ;

3) Au niveau des étages (+1, +2, +3) :

- La cage d'escalier et le palier d'étage (la cage d'escalier devient privative pour aller du 3^{ème} étage aux combles);
- Les gaines techniques éventuelles et les conduits de cheminée;
- L'ancien conduit pour le monte-charge pouvant servir de gaines techniques;

4) Au niveau des combles:

- Les gaines techniques éventuelles ;

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 le voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la propriété;

LOT C.3 - Cave n°3

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : Le cave n°3 avec sa porte d'accès.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Douze millièmes (12/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.4 - Cave n°4

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : Le cave n°4 avec sa porte d'accès.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.5 - Cave n°5

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : Le cave n°5 avec sa porte d'accès.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT C.6 - Cave n°6

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : Le cave n°6 avec sa porte d'accès.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Quatre millièmes (4/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G7 – garage n°7

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Rez-de-chaussée: Le garage n°7 proprement-dit.

➤ *En jouissance exclusive et privative :* /

➤ *En copropriété et indivision forcée :*

Seize millièmes (16/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G8 – garage n°8

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Rez-de-chaussée: Le garage n°8 proprement-dit.

➤ *En jouissance exclusive et privative :* /

➤ *En copropriété et indivision forcée :*

Vingt millièmes (20/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

CAVES A ATTRIBUER :

LOT C.1 - Cave n°1

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : Le cave n°1 avec sa porte d'accès.

➤ *En jouissance exclusive et privative :* /

➤ *En copropriété et indivision forcée :*

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

LOT C.2 - Cave n°2

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : Le cave n°2 avec sa porte d'accès.

➤ *En jouissance exclusive et privative :* /

➤ *En copropriété et indivision forcée :*

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

LOT G3 – garage n°3

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée: Le garage n°3 proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (16/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G4 – garage n°4

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée: Le garage n°4 proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative : /

➤ En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (16/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G5 – garage n°5

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée: Le garage n°5 proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative : Une place de parking devant le garage.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (16/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G6 – garage n°6

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée: Le garage n°6 proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative : Une place de parking devant le garage.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (16/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 4 – Appartement au troisième étage + combles avec une terrasse arrière et une plate-forme

➤ En propriété privative et exclusive :

3^{eme} étage :

Un appartement comprenant : Un hall d'entrée, un wc séparé, une cuisine, un sas menant vers la salle de bains, une salle à manger central, un salon avant, deux chambres, un débarras. La cage d'escalier privative menant vers les combles.

Combles:

Suite de l'appartement avec : Les combles mansardés proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative :

Une terrasse ainsi qu'une plate-forme arrière.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Deux-cent-soixante-trois millièmes (263/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G1 – garage n°1

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée:

Le garage n°1 proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative :

/

➤ En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (16/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT G2 – garage n°2

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée:

Le garage n°2 proprement-dit.

➤ En jouissance exclusive et privative :

/

➤ En copropriété et indivision forcée :

Seize millièmes (16/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

D. 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 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 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 été 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.

E. 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.

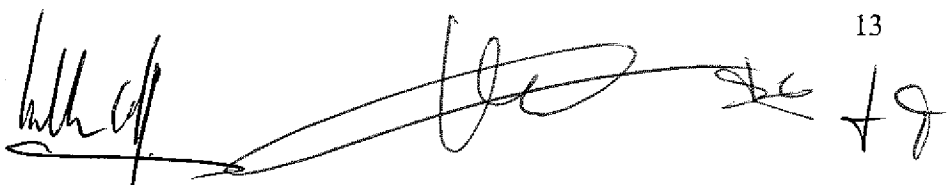
Note dressée le 16 aout 2016 par :

Bureau A. Hamon & Ass. Sprl
Chaussée de la Hulpe, 177
1170 Watermael-Boisfort
Tél: 02/345.19.39 - info@bureau-hamon.be

BUREAU

Hamon
& ASSOCIES S.P.R.L.

Bureau A. Hamon et associés Sprl
Géomètre-Expert
Chaussée de la Hulpe, 177 / 20
B- 1170 BRUXELLES
Tél: 02/345.19.39
Fax : 02/660.61.21
E-mail : info@bureau-hamon.be



Pour l'acte avec n° de répertoire 20163710, passé le 29 août 2016

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 21 rôles, 0 renvois,
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 3 le 9 septembre
2016

Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 18949.

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).

Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription à la Conservation des hyp. Bruxelles III le 8 septembre 2016

Réf. 50-T-08/09/2016-11728.

Montant: trois cent treize euros quatre-vingt-neuf cents (€ 313,89)

Le conservateur des hypothèques