

Note technique pour la mise en copropriété d'immeuble

PROJET

Nous soussignés,

Bernard NICODEME, Géomètre-Expert
Inscrit au Conseil Fédéral sous le numéro Geo 04/0151
Légalement assermenté près le Tribunal de Première Instance de Bruxelles
Dont les bureaux **Bernard NICODEME & Co s.n.c. – TOP EX GEO**
Sont établis Dieweg, n°28 bte 04 à 1180 Bruxelles
Tél : 02 / 370 13 22 – GSM : 0477/ 299 048 – Mail : nicodeme.top@skynet.be

Agissant à la demande et à la requête de **la société Cubix Immo**,

Avec mission de diviser pour mise en copropriété de l'immeuble sis :

Commune de Schaerbeek

Rue Max Roos n°35

Cet immeuble d'habitations est connu au cadastre sous Schaerbeek 1^e division, section A, n°521^r.

La mission qui m'a été donnée de réaliser consiste à diviser le bâtiment en cinq logements.

Cela tient compte de la situation des lieux existant au jour de ma visite et déclare m'être rendu sur place en **mai 2024**, avoir pris les notes et les mesures de vérification utiles au bon accomplissement de ma mission.

La demande de dépôt préalable des plans à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP) est acceptée en date du **2024** et les plans portent le numéro de pré-cadastration **xxxxx-10 xxx**.

Notes liminaires

L'expert a procédé au mesurage de l'immeuble.

L'expert a pris connaissance des plans du permis d'origine datant de 1913.

Il ne rentre pas dans la mission du géomètre de vérifier la régularité urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. 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.

2. Description

Cuisine-Cave / Sous-sol

Parties communes :

- Le dégagement central à droite avec la volée d'escaliers menant au rez-de-chaussée et la volée menant à la cave à l'avant.
- La cave local compteurs à l'avant sous le hall d'entrée du rez-de-chaussée.
- La cave local compteurs au centre à droite.
- Les gaines techniques et cheminées.

Partie privative :

- L'appartement 1 d'une chambre (**Lot 1**) comprenant la chambre à l'avant, une pièce centrale avec un espace cuisine et une salle de douche au centre, et deux pièces à l'arrière.

Rez-de-chaussée / Bel étage

Parties communes :

- Le hall d'entrée.
- La cage d'escalier avec la volée d'escaliers venant du sous-sol et la volée menant au palier et la volée d'escaliers menant au 1^{er} étage.
- Le palier.
- Les gaines techniques et cheminées.
- La plateforme à l'arrière à gauche.

Partie privative :

- L'appartement 2 de deux chambres (**Lot 2**) comprenant une chambre à l'avant, un séjour avec un espace cuisine et une salle de bain au centre, et une chambre à l'arrière à droite.

1^{er} étage

Parties communes :

- Les deux paliers.
- La cage d'escalier avec les volées d'escaliers venant du rez-de-chaussée et la volée menant au 2^{ème} étage.
- Les gaines techniques et cheminées.

Partie privative :

- L'appartement 3 de deux chambres (**Lot 3**) comprenant une chambre à l'avant, un séjour avec un espace cuisine et une salle de bain au centre, et une chambre à l'arrière à droite.

Partie commune à usage privatif :

- Le balcon à l'avant à usage exclusif et privatif du **Lot 3**.

2^{ème} étage

Parties communes :

- Les deux paliers.
- La cage d'escalier avec les volées d'escaliers venant du 1^{er} étage et la volée menant au 3^{ème} étage.
- Les gaines techniques et cheminées.

Partie privative :

- L'appartement 4 de deux chambres (**Lot 4**) comprenant une chambre à l'avant, un séjour avec un espace cuisine et une salle de bain au centre, et une chambre à l'arrière à droite.

Partie commune à usage privatif :

- Le balcon à l'avant à usage exclusif et privatif du **Lot 4**.

3^{ème} étage

Parties communes :

- Le palier.
- La cage d'escalier avec les volées d'escaliers venant du 2^{ème} étage.
- Les gaines techniques et cheminées.
- La plateforme à l'arrière à droite.

Partie privative :

- L'appartement 5 d'une chambre (**Lot 5**) comprenant la chambre à l'avant, une salle de bain au centre et un séjour avec un espace cuisine à l'arrière.

3. Equipements

1. Compteurs d'eau

Il existe actuellement un compteur général et cinq compteurs de passage situés dans la cave/local compteur commun au centre au sous-sol.

2. Compteurs électriques

Il existe actuellement six compteurs situés dans la cave/local compteur commun à l'avant au sous-sol.

3. Compteurs gaz

Il existe actuellement cinq compteurs situés dans la cave/local compteur commun à l'avant au sous-sol.

4. Chauffage & Eau chaude

Chaque entité logement ainsi que le commerce possèdent leur propre système individuel de chauffage et d'eau chaude.

5. Trémies - Gains techniques

Les conduites de cheminées sont communes pour autant que ces conduits soient à l'usage commun de plusieurs entités.

Les tuyaux de décharge, de ventilation et des égouts sont communs sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives.

6. Egout et divers

Réseau d'égout non repéré.

L'affectation des différentes installations techniques n'a pu être vérifiée.

4. Divers

Les occupants devront donner accès à leurs locaux privatifs pour l'installation, l'entretien et le remplacement d'éléments communs ou privatifs, même si ces éléments ne desservent pas uniquement leurs locaux.

5. Plans

Les plans joints reprennent la configuration des lieux et déterminent les zones privatives et communes en mentionnant les limites de ces zones.

- Sous-sol / Cuisine-cave
- Rez-de-chaussée / Bel étage
- 1^{er} étage
- 2^{ème} étage
- 3^{ème} étage

6. Quotes-parts des parties communes (Art. 3.85) et la motivation

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 ainsi que de leur situation.

Les S.N.S. sont les SIM (surface intra muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis (C.M.S.) élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des Géomètres-Experts français, L'Union Belge des Géomètres-Expert,...

- *La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différents 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.*
- *La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.*

On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation à savoir :

Affectation / Destination	Coefficient
<i>Logements à la cuisine-cave</i>	<i>0,80 à 0,90</i>
<i>Logements</i>	<i>1,00</i>
<i>Balcons</i>	<i>0,25</i>

La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini ci-après.

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.

Il a été décidé d'instaurer **1.000^e** de quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

Ci-après, le tableau reprenant l'ensemble des surfaces diverses et quotes-parts des différents lots.

**7. Proposition de clés de répartition des charges communes (Art. 3.78 à 3.83)
et (Art. 3.85)**

Il n'existe pas proposition de clé de répartition des charges différentes des quotes-parts.

* * * *

Dressé et établi de bonne foi avec prudence et sincérité,
en date du 11 juin 2024,
par **Bernard NICODEME**, Géomètre-expert
Inscrit au Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro Geo 04/0151
Dont les bureaux **Bernard NICODEME & CO s.n.c. – TOP EX GEO**
sont établis Dieweg, n°28 bte 04 à 1180 Bruxelles
pour servir et être annexé à l'acte de base dressé par le Notaire.

Bernard NICODEME
Géomètre-Expert

Rapport comprenant : **5 pages, 1 plan (5 niveaux d'étage) et 1 tableau.**

Tableau des quotes-parts

PROJET

N° lot	Descriptif	Etage	Surfaces habitables et non habitables		Quote-part dans les parties communes (C.C.557-4§1)
			Intra- muros	Extra- muros	
1	Appartement 1		48,3 m²	64,5 m²	176
	<i>Logement</i>	-1	<i>48,3 m²</i>	<i>64,5 m²</i>	
2	Appartement 2		48,5 m²	58,0 m²	205
	<i>Logement</i>	0	<i>48,5 m²</i>	<i>58,0 m²</i>	
3	Appartement 3		48,9 m²	58,0 m²	208
	<i>Logement</i>	1	<i>48,9 m²</i>	<i>58,0 m²</i>	
	<i>Balcon</i>	1	-	<i>1,2 m²</i>	
4	Appartement 4		49,0 m²	58,0 m²	207
	<i>Logement</i>	2	<i>49,0 m²</i>	<i>58,0 m²</i>	
	<i>Balcon</i>	2	-	<i>0,5 m²</i>	
5	Appartement 5		48,3 m²	57,0 m²	204
	<i>Logement</i>	3	<i>48,3 m²</i>	<i>57,0 m²</i>	
-----					1.000 / 1.000ème

11 juin 2024

Commune de Schaerbeek

Rue Max Roos, n°35

Cadastrée : 1e division, section A n°521r

Plan de division et de mise en copropriété

Date : 11 juin 2024

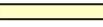
Projet



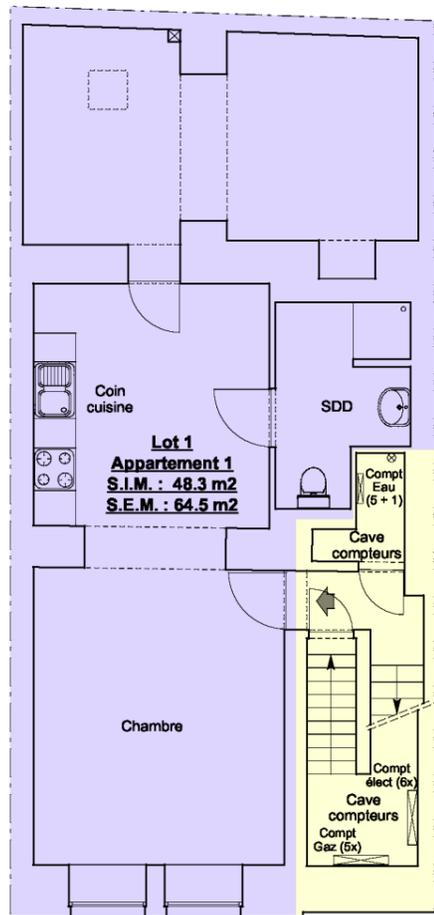
Renseignements :

- Ces plans ont pour but de diviser l'immeuble en plusieurs entités (acte de base).
- Les limites périphériques sont les axes des murs mitoyens.
- Les surfaces indiquées sont suivant les S.I.M.
- Les cotations indiquées sont suivant les S.E.M.

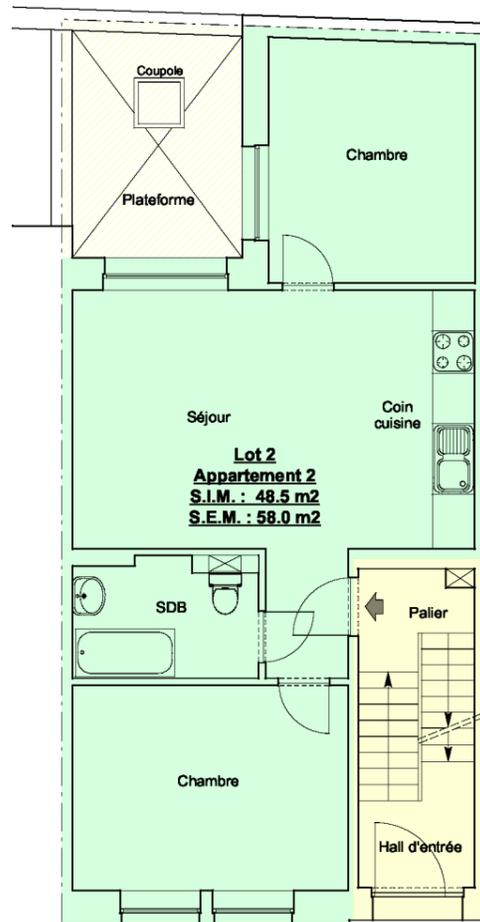
Les plans reprennent la configuration des lieux en mentionnant les limites des zones privatives et communes. Se référer au texte de la note destinée à la rédaction de l'acte de base pour l'interprétation des éléments communs et privatifs.

 Zones communes

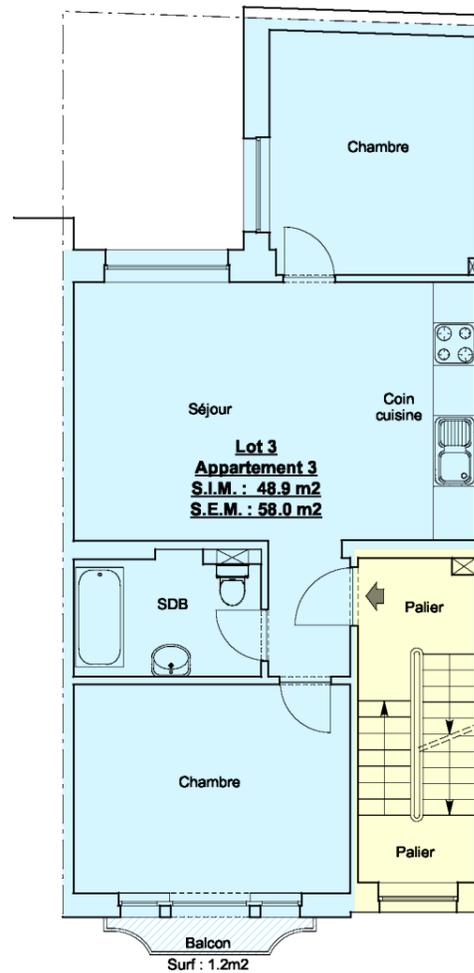
Les teintes correspondent aux lots privatifs.
Les hachures teintées correspondent à des parties communes à usage privatif.



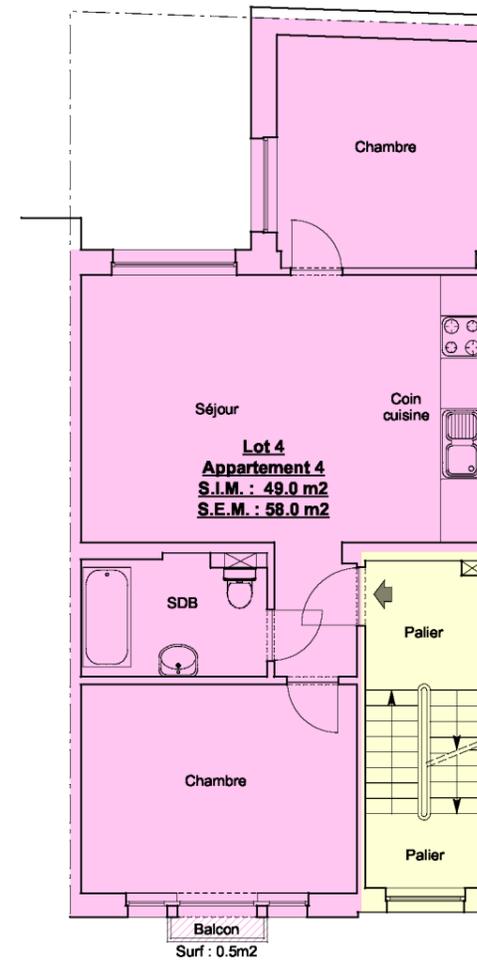
Cuisine-Cave
Sous-sol



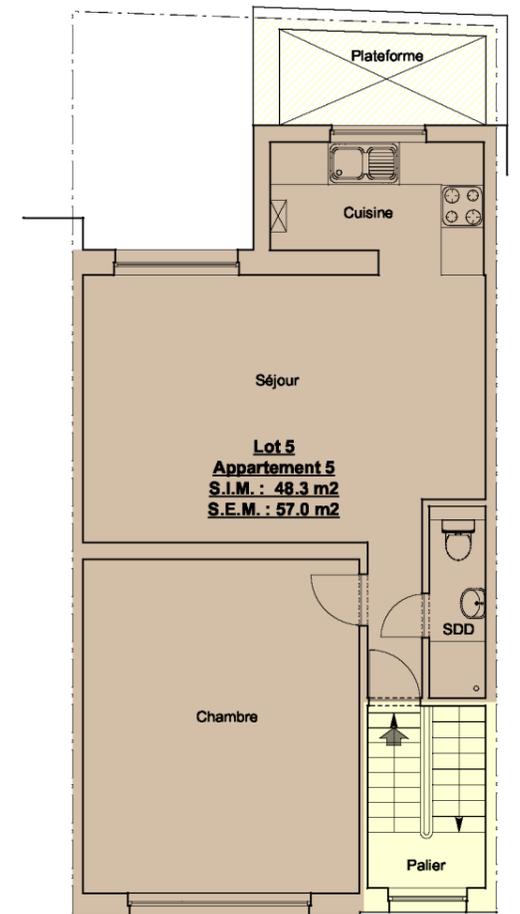
Rez-de-chaussée
Bel étage



1er étage



2e étage



3e étage

Bernard NICODEME
Géomètre-Expert Geo 04/0151
TOP EX GEO - Bernard NICODEME & co s.n.c.
Dieweg, 28 bte 4 à 1180 Bruxelles
Tel : 02 / 370 13 22 - Mail : nicodeme.top@skynet.be

0 1 2 3m

Echelle : 1/100