

**Concerne : ACTE DE BASE AVENUE ROGIER 329, 331 - RUE BOSSAERT A
SCHAERBEEK**

NOTE POUR L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE.

DESCRIPTION DU BATIMENT.

1. GENERALITES :

L'immeuble est situé à Schaerbeek à, l'angle de la rue de l'avenue Rogier 329, 331 et de la rue François Bossaert où il présente des façades respectives de 10,20m et 11,00m séparées par un pan coupé de ±2.80m

Ce bien est ou à été cadastré : 4^e division - section B n°465z et contient en superficie 95ca

Cette propriété comporte :

Au sous-sol	: des caves,
Au rez-de-chaussée	: un commerce (ancien restaurant),
Du 1 ^{er} au 3 ^e étage	: un appartement par étage,.
Au 4 ^e étage	: des locaux sous toiture.

2. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :

Sont communes, par définition, le terrain, tout le gros oeuvre, c'est-à-dire les fondations, les murs portants, les ossatures en bois et en béton, la toiture, les étanchéités, ... cette énumération n'étant pas limitative.

Sont privées, par définition, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et ce depuis les compteurs. Toutes les installations sanitaires et raccordements intérieurs jusqu'aux décharges, y compris les raccords, tous les revêtements de sol, les manteaux de cheminée, ... cette énumération n'étant pas limitative.

3. DESCRIPTION :

Voir plan n° 1 à 3 du géomètre-expert immobilier Philippe HOFMANS, "Plan de délimitation des parties privées et des parties communes" ci-annexé.

A. SOUS-SOL:

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier, le dégagement devant les caves, la cave sous la cour, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), le réseau d'égout enterré.

Parties privées :

- six caves numérotées 1 à 6 (avec dans la cave 5 un ancien escalier vers le rez).



B. REZ-DE-CHAUSSEE :

Parties communes : le hall d'entrée avec l'escalier et la porte d'entrée, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

Parties privatives : - un rez-de-chaussée commercial comprenant :

- une grande pièce (salle de restaurant) à l'angle des deux rues,
- une local (cuisine) contre le mitoyen rue Bossaert,
- une cour couverte avec un local wc.

C. AUX 1^{er} ET 2^e ETAGES :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier et les paliers, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

Parties privatives : un appartement (à réaménager), par étage, comprenant :

- deux pièces en façade rue Bossaert,
- une pièce à l'angle des deux rues,
- une pièce en façade avenue Rogier,
- hall vers l'arrière,
- un local wc sur le palier.

D. AU 3^e ETAGE :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier jusqu'au palier entre 2^e et 3^e étages, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

Parties privatives : un appartement à réaménager en duplex avec le 4^e étage comprenant :

- la cage d'escalier avec l'escalier et les paliers depuis le palier entre 2^e et 3^e étages
- deux pièces en façade rue Bossaert,
- une pièce à l'angle des deux rues,
- une pièce en façade avenue Rogier,
- hall vers l'arrière,
- un local wc sur le palier.

E. AU 4^e ETAGE :

Parties communes : les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

Parties privatives : un appartement à réaménager en duplex avec le 3^e étage comprenant :

- la cage d'escalier avec l'escalier et les paliers,
- salle de bain et une chambre en façade rue Bossaert,
- une pièce avec lucarne à l'angle des deux rues,
- une cuisine en façade avenue Rogier,
- un local wc sur le palier.
- le grenier au dessus de ces locaux.

E. TOITURE :

Parties communes : les couvertures en zinc ou en roofing, la charpente, les souches de cheminées.

Parties privatives :

les garnitures intérieures, les isolations,

4. CALCUL DES QUOTITES. :

S.E.M : surface Extra Muros - S.I.M. : Surface Intra Muros

Lot	locaux	SEM	SIM	coef.	SxC	Quotité	adoptée
C1	cave 1		6.4	0.2	1.3	4.20	4
C2	cave 2		6.0	0.2	1.2	3.93	4
C3	cave 3		7.0	0.2	1.4	4.59	5
C4	cave 4		7.2	0.2	1.4	4.72	5
C5	cave 5		9.5	0.2	1.9	6.23	6
C6	cave 6		11.4	0.2	2.3	7.48	7
1	rez-de-chaussée	82.3	60.7	1.00	60.7	199.04	208
	cour		5.7	0.50	2.9	9.35	
2	1 ^{er} étage	78.0	63.5	1.00	63.5	208.22	208
3	2 ^e étage	78.0	63.1	0.95	59.9	196.56	197
4	3 ^e étage	80.3	62.6	0.90	56.3	184.74	356
	cage d'escalier		6.9	0.50	3.5	11.31	
	4 ^e étage	88.0	44.1	0.80	35.3	115.69	
	surf. Résid		19.0	0.50	9.5	31.15	
	cage d'escalier		7.8	0.50	3.9	12.79	
	grenier		37.2		0.0	0.00	
TOTAUX					305.0	1 000.0	1000

Le calcul ci-dessus est une moyenne pondérée des surfaces nettes intra muros avec un coefficient
 de 20% pour les caves au sous-sol,
 de 100% pour le rez-de-chaussée commercial,
 de 50% pour la cour couverte au rez-de-chaussée,
 de 100% pour le 1^{er} étage, de 95% pour le 2^e étage, 90% pour le 3^e étage afin de tenir compte de la diminution de valeur de l'étage par rapport au rez-de-chaussée car l'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur,
 de 85% pour la partie du 4^e étage avec plus de 2,10m de hauteur libre,
 de 50 % pour les surfaces résiduelles (h<2.10m) au 4^e étage.
 50% pour les parties privatives de la cage d'escalier

Aw
5

5. REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES. :

LOT 1 : REZ-DE-CHAUSSEE : comprenant, en propriété privative et exclusive, le rez-de-chaussée commercial,.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 208/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT 2 : 1^{er} ETAGE : comprenant, en propriété privative et exclusive, l'appartement du 1^{er} étage.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 208/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT 3 : 2^e ETAGE : comprenant, en propriété privative et exclusive, l'appartement du 2^e étage.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 197/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT 4 : 3^e ET 4^e ETAGES : comprenant, en propriété privative et exclusive, l'appartement duplex des 3^e et 4^e étages.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 356/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT C1 : CAVE 1 : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°1 en sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 4/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT C2 : CAVE 2: comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°2 en sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 4/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT C3 : CAVE 3 : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°3 en sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 5/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT C4 : CAVE 4 : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°4 en sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 5/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT C5 : CAVE 5 : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°5 en sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 6/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT C6 : CAVE 6: comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave n°6 en sous-sol.

Ce bien contient, en copropriété et indivision forcée, 7/1000 des parties communes, y compris du terrain.

Total : 1000/1000.

5. ENTRETIEN, TRANSFORMATION :

COMPTEURS :

Il n'y a qu'un compteur d'eau de la régie pour l'immeuble, les acquéreurs feront installer des compteurs de passage pour leurs installations.

Il y a quatre compteurs d'électricité dans l'immeuble (actuellement : rez, 1^{er}+2^e étages, 3^e+4^e étage, le dernier étant désaffecté). L'acquéreur du 2^e étage se fera installer un nouveau compteur privatif, le compteur actuellement désaffecté sera attribué aux parties communes.

Chaque lot dispose de son compteur de gaz. Certains de ses compteurs sont situés dans les wc sur le palier. Tous ces compteurs pourront être rassemblés dans les parties communes du sous-sol.

CHAUFFAGE :

Actuellement l'immeuble est équipé d'une installation de chauffage central au gaz dont la chaudière est située dans la salle de bain du 4^e étage. Tous les frais liés à ce chauffage seront répartis en fonction des compteurs (à) installés(r) sur les radiateurs.

L'acquéreur des lots 1 à 4 sont autorisés à se déconcerter de d'installation commune et à s'installer une chaudière individuelle.

REZ-DE-CHAUSSEE

Pour autant qu'il obtienne les éventuelles autorisations nécessaires, le propriétaire du lot 1 est autorisé à changer l'affectation de son bien en bureau ou en logement.

LIAISON 3^e ET 4^e ETAGES

Pour autant qu'il obtienne les éventuelles autorisations urbanistiques nécessaires, le propriétaire du lot 4 est autorisé à lier ses deux étages pour s'aménager un duplex.

Pour ce faire il est autorisé à privatiser la cage d'escalier à partir du palier intermédiaire entre 2^e et 3^e étages, à installer des fenêtres de toit supplémentaires dans la toiture.

Fait Linkebeek à la date que dessus



Philippe HOFMANS

Géomètre-Expert assermenté

Inscrit sous le n° LAN40205 au conseil fédéral des Géomètres Experts.

Boterberg, 21 – 1630 Linkebeek - philippe.hofmans@scarlet.be