

10 JUN 2021
2021/0413

Julien FRANEAU
Notaire
A Mons, rue d'Enghien, 19
TVA 0628.941.070

ACTE DE BASE

Dossier 20-00-0545/003/VF

L'an deux-mil vingt et un.

Le dix-juin.

Par devant nous, Maître Julien FRANEAU, notaire à la résidence de Mons (1er canton),

Ont comparu

"**GREEN - CONCEPT**" société en nom collectif, ayant son siège social à 7080 Frameries, Avenue Joseph Wauters 7, inscrite au registre des personnes morales de Hainaut, division Mons sous le numéro TVA BE 0828.385.641 société constituée suivant acte sous seing privé en date du premier août deux mil dix, contenant les statuts et publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-trois août deux mil dix sous le numéro 10125217 et dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Ici représentée par son gérant, Monsieur **André BULTIAU**, domicilié à 7080 Frameries, Avenue Joseph Wauters 7, désigné en cette qualité par décision de l'assemblée générale en date du 02 février 2015, publié aux annexes du moniteur belge du 12 mars 2015, sous le numéro 15038580.

Ci-après désignés par les mots "le propriétaire"

Exposé préalable

Lequel comparant déclare être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit.

Description de l'immeuble :

VILLE DE CHARLEROI, huitième division, précédemment MONTIGNIES-SUR-SAMBRE, deuxième division

Un immeuble à appartements multiples avec dépendances, sur et avec terrain, sis Rue Neuve numéro 28, cadastré selon titre, alors sous plus grande contenance, section A, numéro 0854XP0000 pour une contenance de 5 ares et selon extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0854A2P0000, d'une superficie de trois ares quarante et un centiares (3 a 41 ca).

Revenu cadastral non indexé : mille cinq cent trente et un euros (1.531,00 €).

Origine de propriété

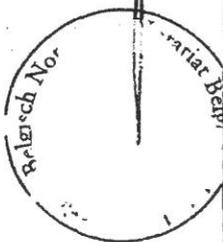
La société en nom collectif "GREEN CONCEPT" est propriétaire dudit bien pour en avoir fait l'acquisition de Monsieur André BULTIAU aux termes d'un acte reçu le cinq décembre deux mil dix-sept par Maître Julien Franeau soussigné. Acte dûment transcrit au bureau des hypothèques de Charleroi 1 le 11 décembre 2017 sous la référence 43-T-11/12/2017-14644.

Monsieur André BULTIAU était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de Monsieur Léopold DECOSTER, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, le 18 juin 2007 (43-T-27/06/2007-09874).

Monsieur DECOSTER Léopold, prénommé, était propriétaire du bien prédécrit comme suit :

- partie pour l'avoir acquise avec Madame MARTHOZ Michèle Andrée Françoise, à Montignies-sur-Sambre, chacun à concurrence de la moitié en pleine propriété, de Mademoiselle GOICHE Anne-Marie Andrée Jacqueline Ghislaine, à Montignies-sur-Sambre, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jean-Paul GREGOIRE, Notaire à Charleroi, et Maître Etienne DURIEU, Notaire à Binche, le vingt-huit janvier mil neuf cent nonante-neuf.

Premier feuillet



- partie aux termes d'acte de cession de droits indivis reçu par Maître GILLIEAUX Olivier, Notaire résidant à Charleroi, en date du vingt et un juin deux mil cinq, de Madame MARTHOZ Michèle Andrée Françoise, à Montignies-sur-Sambre, de telle sorte que Monsieur DECOSTER Léopold, prénommé, en est devenu plein propriétaire.

A l'origine, ce bien appartenait depuis plus de trente ans aux époux GOCHE André - VANDENNEUCKER Marie.

Madame VANDENNEUCKER Marie est décédée le neuf février mil neuf cent nonante-deux, et sa succession fut recueillie pour l'usufruit par son époux survivant Monsieur GOCHE André, prénommé, et pour la nue-propiété par sa fille Mademoiselle GOCHE Anne-Marie.

Monsieur GOCHE André, est décédé à Gilly le quinze juin mil neuf cent nonante-huit et sa succession fut recueillie par sa fille Mademoiselle GOCHE Anne-Marie, prénommée.

Le comparant déclare avoir été informé de la portée de la loi du trente juin mille neuf cent nonante-quatre, modifiée pour la dernière fois par la loi du dix-huit juin deux mille dix huit, relative au droit des appartements, et plus particulièrement de l'article 577-3 du Code civil en vertu duquel les principes posés par cette loi sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

Le comparant a également été informé du fait qu'il peut être dérogé à ces principes et règles si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes.

Le comparant déclare envisager la vente de l'immeuble décrit ci-dessus par lots, correspondant aux deux appartements en lesquels cet immeuble est divisé ;

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

- Que la nature du bien dont question au présent acte, limité à deux lots privatifs et aux parties communes, 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 libérer moyennant les majorités requises par la loi.

Les parties communes nécessitent en l'espèce peu d'entretien, et l'organisation de la gestion de l'immeuble ne nécessite pas la lourde structure d'une association ayant personnalité juridique. Qu'au contraire, les règles formelles y afférentes seraient perçues comme un empêchement à une bonne gestion plutôt que comme un soutien à celle-ci;

- Que dès lors il nous requiert, nous Notaire, de lui donner acte de sa volonté de soustraire expressément l'immeuble, conformément à l'article 577-3, alinéa premier, du Code civil, à l'application des dispositions légales en matière de copropriété d'appartements, de sorte que les dispositions suivantes de l'acte de base ne pourront pas être considérées comme étant les statuts de l'immeuble au sens de la loi précitée, dont la transcription au bureau Sécurité

Deuxième feuillet

juridique conférerait la personnalité juridique à l'association des copropriétaires ;

- 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 au bureau Sécurité Juridique 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, et tenant compte du prescrit de l'article 577-2, § 9 du Code civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenues en indivision forcée;
- Que ce règlement sera transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale 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 des 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.

DROITS ET DEVOIRS RELATIFS A CET IMMEUBLE

Article 1 –Description de l'immeuble

L'immeuble est érigé sur un terrain situé à Charleroi (Montignies-Sur-Sambre), Rue Neuve 28 et a fait l'objet de quatre plans représentant chacun des niveaux dressés le vingt-cinq février deux mil vingt et un par le géomètre-expert-immobilier Monsieur Vincent ALEXANDRE à Tervuren.

Ces plans sont repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 52412/10274; toutes les parties déclarent que ces plans n'ont plus été modifiés.

Ces plans visés ne varientur par les parties et nous, notaire, resteront annexés au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Les parties demandent l'application de l'article 26, 3e alinéa, 2° C.Enreg. et de l'article 1, 4e alinéa Loi Hypothécaire.

Article 2 – Description des lots

L'immeuble comprend les parties communes et deux lots privatifs:

L'appartement dénommé « LOT 1 » situé au rez-de-chaussée comprenant selon acte de base :

En propriété privative et exclusive :

Au sous-sols :

- Vers l'avant, une cave ;
- Vers l'arrière, une cave.

Au rez-de-chaussée :

- Vers l'avant, la salle à manger et une chambre ;
- Au centre : la salle de douche avec WC ;
- Vers l'arrière : un débarras, la cuisine, une chambre et un jardin avec la jouissance privative.

En copropriété et indivision forcée : 558/1.000ème des parties communes dont le terrain.

Dont l'identifiant parcellaire réservé est **section A numéro 854B2P0001.**

L'appartement dénommé « LOT 2 » situé au 1^{er} étage comprenant selon acte de base :

En propriété privative et exclusive :

Au sous-sols : Vers l'avant, deux caves.

Au rez-de-chaussée : Au centre : le hall avec la cage d'escaliers vers les étages.

Au 1^{er} étage :

- Vers l'avant, la chambre 1, salle de bain et la chambre 2 ;
- Au centre : le hall d'entrée et hall de nuit avec un WC ;
- Vers l'arrière : cuisine, salon/salle à manger ;

Au 2^e étage :

- Vers l'avant : combles 3, 4 et 5 ;
- Au centre : le hall ;
- Vers l'arrière : combles 1 et 2.

En copropriété et indivision forcée : 442/1.000ème des parties communes dont le terrain.

Dont l'identifiant parcellaire réservé est **section A numéro 854B2P0002.**

Les parties communes, reprises sous la couleur jaune au plan ci-joint comprenant :

Au sous-sols :

- Vers l'avant, le local chaudière avec les compteurs de gaz et le hall avec les compteurs d'eau du 1^{er} et 2^e étage ;
- Au centre, un hall d'accès vers les caves ;
- Vers l'arrière, l'escalier et le hall avec les compteurs d'électricité.

Au rez-de-chaussée :

- Vers l'avant, un sas avec les boîtes aux lettres et les compteurs d'électricité et le hall d'entrée de l'immeuble ;
- Vers l'avant gauche, un passage pour accéder aux caves ;

- Au centre, les escaliers donnant accès aux caves ;
- Vers l'arrière, un jardin avec une jouissance privative qui est octroyée au Lot 1.

Il est précisé ici que, en cas d'aménagement des combles, il y aura lieu de recalculer les quotités du lot 2 en fonction du permis octroyé.

Article 3 – 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 et à l'extérieur de ceux-ci tels que boîte aux lettres, sonnerie, cave privative (chacune de celles-ci étant désignée sur le plan annexé par une couleur correspondant au lot auquel elle est rattachée).

Article 4 – Dispositions 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.

Les lots privatifs sont uniquement destinés à l'habitation; aucun commerce ne peut y être exploité; une activité professionnelle n'y est autorisée que si elle peut être exercée sans que le public ait accès aux locaux privatifs.

Article 5 – Parties communes de l'immeuble

Conformément à l'article 577-2 § 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 impératif de l'article 577-2 § 9 alinéa 2 du Code civil.

Article 6 – Enumération des parties communes

Sont communes à tous les propriétaires, le terrain, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, les fondations et les gros murs, les sous-sols sauf les caves privatives, la toiture, le gros œuvre des terrasses mais non leur recouvrement ni les balustrades, le réseau de conduites pour usage commun, les gouttières, la façade, la porte et le hall d'entrée, les cages d'escalier, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.

Sont également communs les parties décrites ci-dessus.

Article 7 – Charges communes

Sont communes, toutes les charges et tous les frais relatifs à l'entretien, l'usage, la réfection, le remplacement, la gestion des choses communes; toutes autres dettes encourues dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou dus par eux en raison de la chose commune; les frais de procédure engagée par ou contre l'ensemble des copropriétaires; les impôts, taxes et rétributions dues pour l'immeuble s'ils ne sont pas enrôlés à charge d'un des copropriétaires.

Les copropriétaires peuvent décider de confier l'entretien des parties communes de l'immeuble (porte et hall d'entrée, cages d'escalier par exemple) à une tierce personne, mais ils peuvent également instaurer un tour de rôle et s'en charger individuellement et alternativement.

Toutes les charges communes sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes, telles que ces quote-part sont déterminées dans le rapport du géomètre Vincent Alexandre en date du 3 mars 2021 qui restera annexé aux présentes.

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 seule compagnie d'assurances. 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 à 1386 bis du Code civil relativement à l'immeuble ou à son usage 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

- L'unanimité est requise pour toute décision relative aux choses communes, sauf si le présent règlement prévoit la possibilité d'une décision prise à la majorité. 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.
- La gestion journalière est confiée au propriétaire du Lot 1. Il est 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 autres propriétaires, et obtenir leur assentiment; le cas échéant il leur proposera de se réunir pour en délibérer. Les décisions à prendre concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent à la majorité des deux tiers des voix. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.
- Chaque propriétaire est tenu d'informer le copropriétaire gérant de toute nécessité ou utilité d'intervention.

Quatrième et dernier
feuillet

- 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 la majorité absolue.
- 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 § 6 du Code civil.

Article 10 – Frais du présent règlement

Les frais pour l'établissement du présent règlement et sa transcription dans les registres du bureau Sécurité Juridique sont à charge du propriétaire comparant au présent acte. Il reste libre d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs des lots privatifs.

Article 11 – Frais du présent règlement

Les acquéreurs des biens dans l'immeuble objet des présentes, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants-droit ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte qui forme le statut de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, toutes décisions de prise conformément à l'article 9 du présent acte.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence du présent acte et des ses annexes, et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants-droit.

Pouvoirs

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire instrumentant, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

DONT ACTE

Fait et passé à Mons, en l'Etude.

Après lecture complète de l'acte, les parties ont signés avec le notaire.

Annexe à l'acte du notaire
FRANEAU à Mons du :
10 JUIN 2021
Acte n° *2021/0413*

Dossier : 21/4832

Immeuble sis à CHARLEROI, rue Neuve 28

	2 LOTS		Surfaces		Coefficients	Terrain		QUOTITES FINALES	
	Brutes	Nettes	Brutes	Nettes		Terrain	Terrain		
SOUS-SOLS	Cave 1	LOT 1	20,80 m ²	13,90 m ²	0,1	2,06	1,3	5,97	6,00
	Cave 2	LOT 2	18,50 m ²	12,45 m ²	0,1	1,85	1,25	5,72	6,00
	Communs	Communs	53,80 m ²	40,25 m ²				0,00	
REZ	Appartement	LOT 1	88,80 m ²	68,15 m ²	1	88,8	68,15	313,18	314,00
	Jardin jouissance priv.	LOT 1	271,00 m ²	259,00 m ²	0,2	54,2	51,8	298,05	298,00
	Appartement	LOT 2	3,05 m ²	2,05 m ²	1	3,05	2,05	9,42	9,00
	Communs LOT A	Communs	25,40 m ²	23,80 m ²				0,00	
1er étage	Appartement	LOT 2	86,35 m ²	68,50 m ²	1	86,35	68,50	314,79	314,00
	Communs	Communs	17,55 m ²	16,70 m ²				0,00	
	Combles	LOT 2	84,55 m ²	61,40 m ²	0,4	33,82	24,56	112,87	113,00
2ème étage	communs	Communs	0,00 m ²	0,00 m ²				0,00	
			669,60	565,30	Totaux	270,13	217,61	1000,00	1000,00
Total S.E.M.			Surfaces communs	96,75 m ²		RECAPITULATIF :			
			Surfaces privées	572,85 m ²		LOT 1	558,00		
Total S.N.S.			Surfaces communs	80,75 m ²		LOT 2	442,00		
			Surfaces privées	484,55 m ²					

EN CAS D'AMENAGEMENT DES COMBLES, IL Y AURA LIEU DE RECALCULER LES QUOTITES DU LOT 2 EN FONCTION DU PERMIS OCTROYE

Définitions

Surfaces Extra-muros, Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurés au niveau du plancher.

S.E.M.

Surfaces Nettes au Sol. En référence au code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis.

S.N.S.

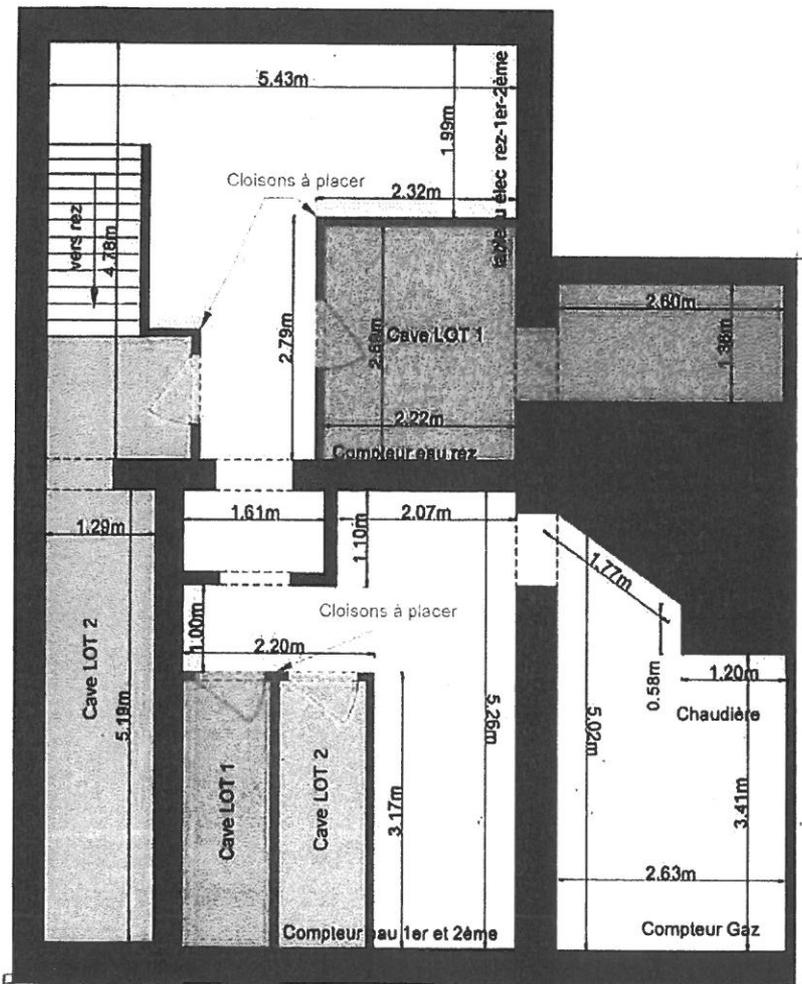
Se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurés au-dessus de la plinthe du plancher.

Le contour intérieur des éléments de construction est le contour directement visible, accessible et mesurable.

Le Géomètre Expert
V. ALEXANDRE

Annexe à l'acte du notaire
 FRANEAU à Mons du :
10 JUIN 2021
 Acte n° 2021/0413

Sous-sols
Rue Neuve 28
 Charleroi 8ème division
 MONTIGNY-SUR-SAMBRE 2ème division
 section A 854 a 2



LOT 1 
 superficie brut : 20,60 m²
 superficie nette : 13,00 m²

LOT 2 
 superficie brut : 18,35 m²
 superficie nette : 12,45 m²

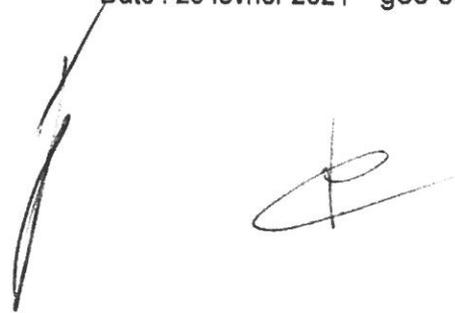
Communs 

 superficie brut : 53,80 m²
 superficie nette : 40,25 m²



Vincent ALEXANDRE, géomètre-Expert

Date : 25 février 2021 geo 04/0485



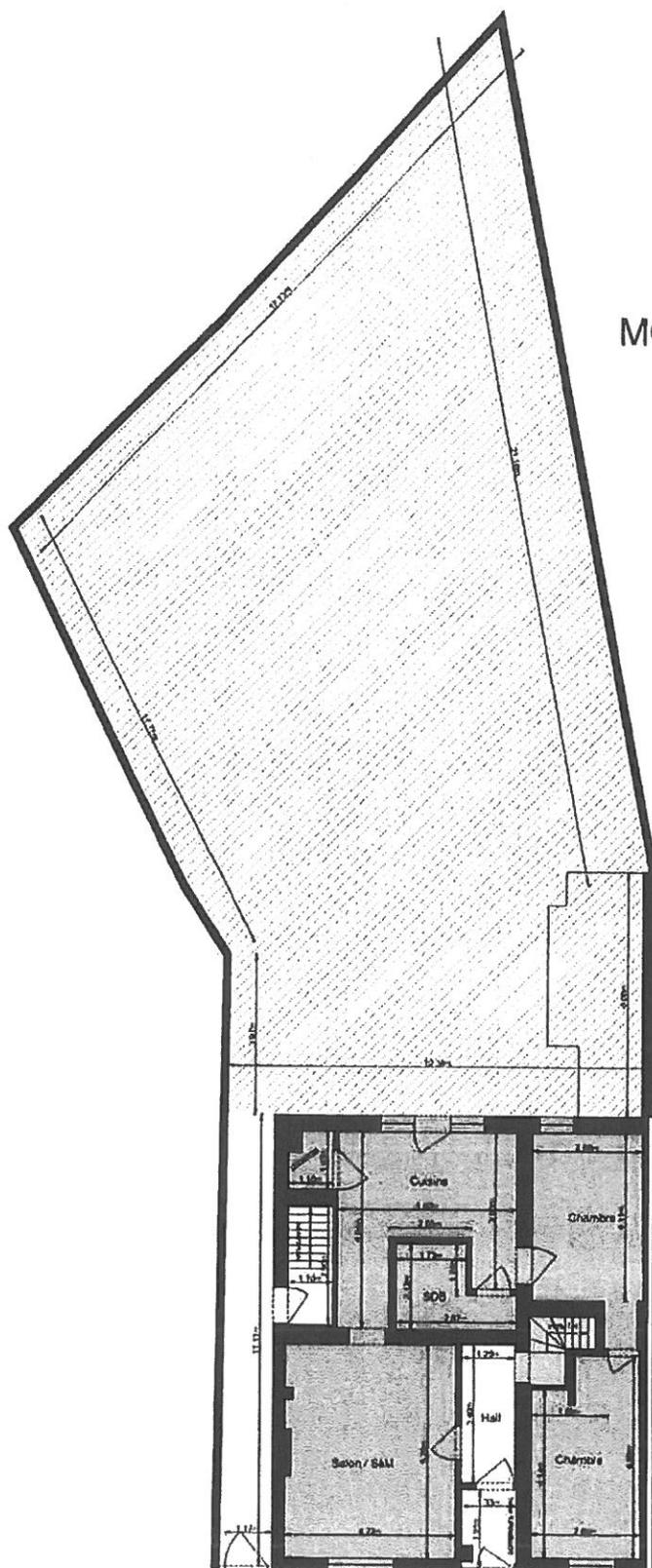
Annexe à l'acte du notaire
FRANEAU à Mons du :
10 JUIN 2021
Acte n° 2021/0413

Rez-de-chaussée Rue Neuve 28

Charleroi 8ème division

MONTIGNY-SUR-SAMBRE 2ème division

section A 854 a 2



LOT 1 

superficie brut : 88,80 m²

superficie nette : 68,15 m²

jouissance privative

superficie jardin : 271,00 m² (259,00 m²)

LOT 2 

superficie brut : 3,05 m²

superficie nette : 2,05 m²

Communs 



superficie brut : 25,40 m²

superficie nette : 23,80 m²

Vincent ALEXANDRE, géomètre-Expert

Date : 25 février 2021 geo 04/0485



Annexe à l'acte du notaire
 FRANEAU à Mons du :
10 JUN 2021
 Acte n° 2021/0413

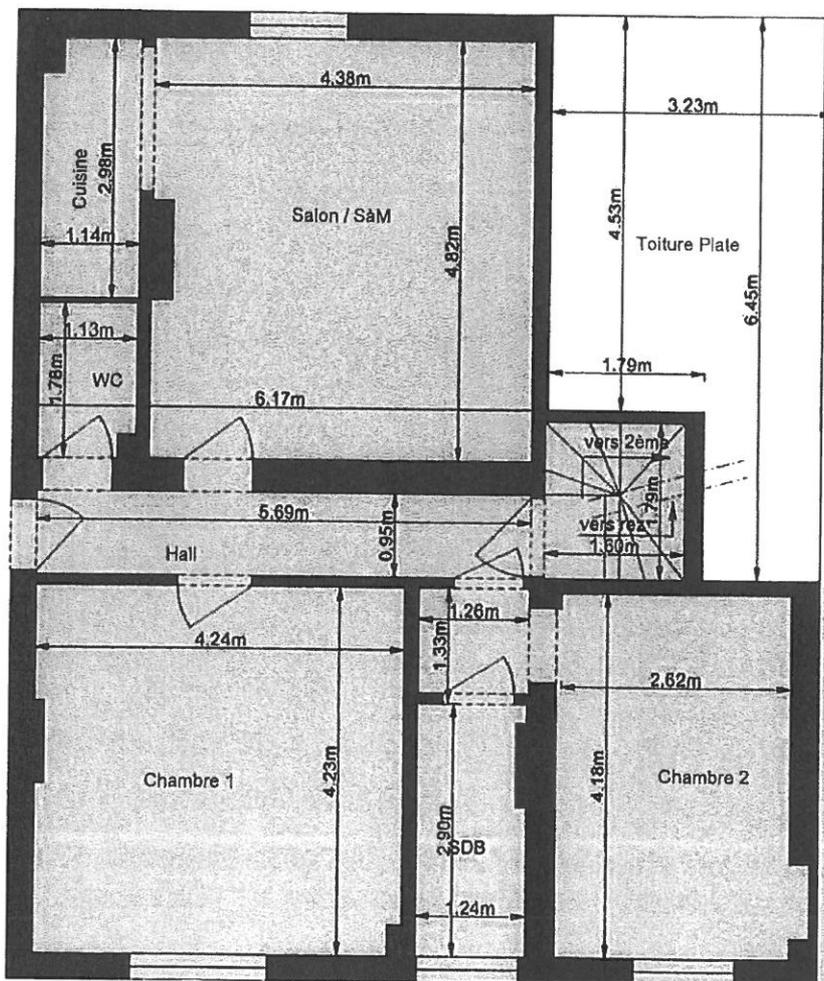
1er étage

Rue Neuve 28

Charleroi 8ème division

MONTIGNY-SUR-SAMBRE 2ème division

section A 854 a 2



LOT 2

superficie brut : 86,35 m²

superficie nette : 68,50 m²

Communs

superficie brut : 17,55 m²

superficie nette : 16,70 m²



Vincent ALEXANDRE, géomètre-Expert

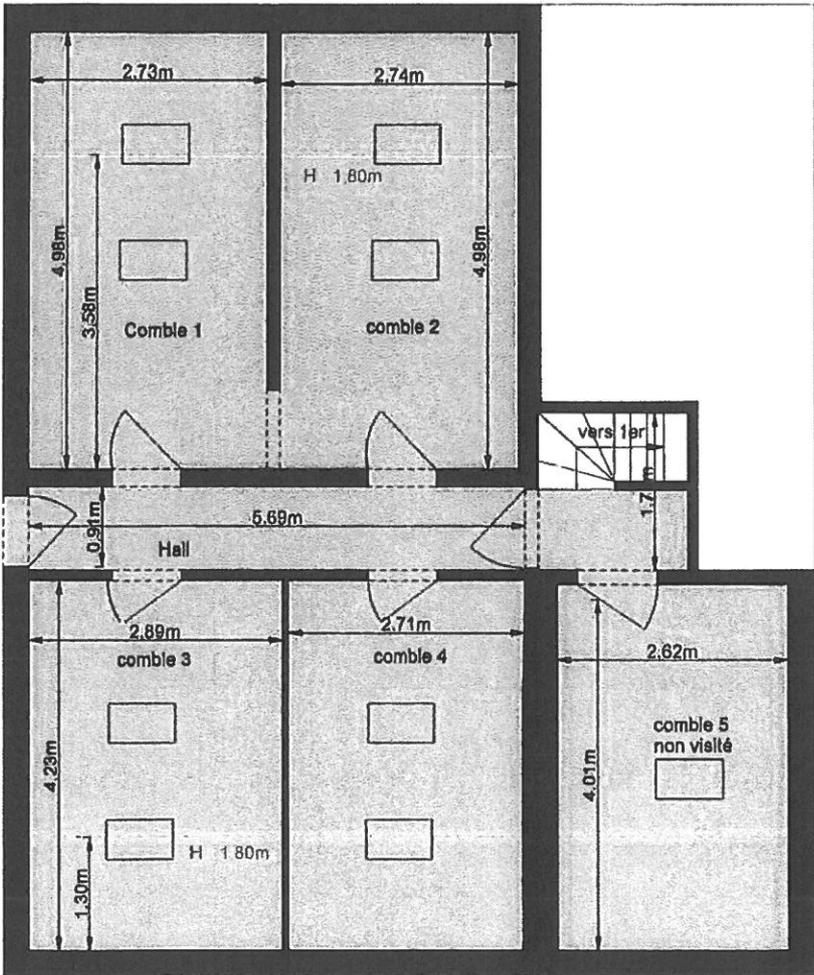
Date : 25 février 2021 geo 04/0485



[Handwritten signature]

Annexe à l'acte du notaire
FRANEAU à Mons du :
10 JUIN 2021
Acte n° 2021/0413

2ème étage
Rue Neuve 28
Charleroi 8ème division
MONTIGNY-SUR-SAMBRE 2ème division
section A 854 a 2



LOT 2 
superficie brut : 84,55 m²
superficie nette : 61,40 m²

 Communs 
superficie brut : 0,00 m²
superficie nette : 0,00 m²

Vincent ALEXANDRE, géomètre-Expert
Date : 25 février 2021 geo 04/0485



Annexe à l'acte du notaire
FRANEAU à Mons du :
10 JUIN 2021
Acte n° 2021/0413

Dossier 2021/4832

RAPPORT D'EXPERTISE

L'an deux mil vingt et un, le 3 mars

Nous soussigné

Vincent ALEXANDRE, Géomètre-Expert Immobilier, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, inscrit au tableau du Conseil Fédéral des Géomètres Experts sous le n°GEO 040485, dont le siège social est installé Eikestraat 15 à 3080 Tervuren.

Tél. : 02/733 64 01 – GSM : 0486/036409 – email : Togesim@skynet.be

Agissant à la requête de

Jerôme LECHAT, rue du Poirier 265, 6061 Montigny-sur-Sambre

Avec mission d'établir les quotes-parts des parties privatives pour l'acte de base de l'immeuble sis à :

**Charleroi, 6000
Rue Neuve, 28**

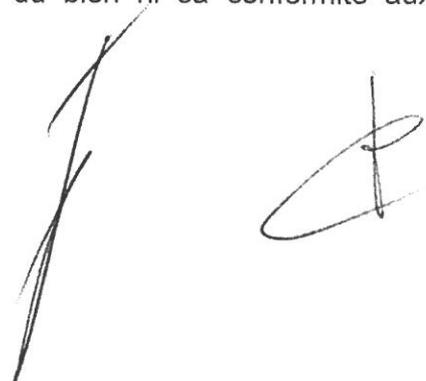
Déclarons nous être rendu sur les lieux à la date mentionnée ci-dessus, où, après une visite des locaux et toutes prises de notes nécessaires au bon accomplissement de notre mission, nous avons rédigé comme suit le résultat de nos constatations.

N° du PRECAD : 52412/10274

Notes liminaires

Il n'a pas été contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

Le bien est divisé en 2 lots.



DESCRIPTION

(Complétée par les plans en annexe).

Parties Communes. (Teintées de jaune aux plans)

- Sous-sols :** Vers l'avant, le local chaudière avec les compteurs de gaz et le hall avec les compteurs d'eau du 1^{er} et 2^{ème} étage.
Au centre, un hall d'accès vers les caves.
Vers l'arrière, l'escalier et le hall avec les compteurs d'électricité.
- Au rez-de-chaussée:** Vers l'avant, un sas avec les boites aux lettres et les compteurs d'électricité et le hall d'entrée de l'immeuble.
Vers l'avant gauche, un passage pour accéder aux caves.
Au centre, les escaliers donnant accès aux caves.
Vers l'arrière, un jardin avec une jouissance privative.

Le lot 1 repris sous la couleur : **rose**, comprenant :

- Sous-sols :** Vers l'avant, une cave.
Vers l'arrière, une cave.
- Rez-de-chaussée :** Vers l'avant, la salle à manger et une chambre.
Au centre : la salle de douche avec WC.
Vers l'arrière : un débarras, la cuisine et une chambre.

Le lot 2, repris sous la couleur : **bleu**, comprenant :

- Sous-sols :** Vers l'avant, deux caves.
- Rez-de-chaussée :** Au centre : le hall avec la cage d'escaliers vers les étages.
- Au 1^{er} étage :** Vers l'avant : Chambre 1, SDB et la chambre 2.
Au centre : le hall d'entrée et hall de nuit avec un WC.
Vers l'arrière : cuisine, salon / SàM.
- Au 2^{ème} étage :** Vers l'avant : combles 3, 4 et 5.
Au centre : le hall
Vers l'arrière : combles 1 et 2.

Annexes

Les 4 plans.

Le tableau reprenant les surfaces et les quotes-parts ainsi que la clé de répartition pour l'entretien des parties communes.

**Motivations de l'Expert sur la détermination des quotes-parts relatives à l'immeuble
sis à**

**Charleroi, 6000
Rue Neuve, 28**

1. Les quotes-parts tiennent compte des surfaces nettes au sol (S.N.S) ainsi que de leurs affectations et de leur situation et/ou orientation.
 2. Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
 3. Les S.N.S. des différentes entités privatives ont été mesurées et sont reportées sur les plans en annexe.
 4. Les S.N.S. des entités ont été mesurées entre les murs des espaces privatifs, ne tenant donc compte ni des surfaces de ces murs ni des gaines techniques ou cheminées ainsi que dans l'axe des murs/cloisons les séparant des parties communes.
Les surfaces des balcons, terrasses et jardins ont été pondérées suivant la règle suivante :
 - a. Les jardins sont pondérés suivant leurs surfaces, leurs configurations et leur orientation.
 - b. Sont considérées comme balcons, les surfaces aménagées extérieures aux murs de façades et d'une superficie inférieure à 5 m²
 - c. Sont considérées comme terrasses les surfaces aménagées sur toitures plates ou en débordement des façades et d'une superficie supérieure à 5 m².
1. Pour le calcul des quotes-parts, la S.N.S. d'une entité est obtenue en additionnant la surface pondérée de l'entité, telle que déterminée au point 4, et les surfaces pondérées des jardins, balcons et/ou terrasses.
 2. Les quotes-parts finales suivant le C.C. art. 577-4 ont été obtenues proportionnellement aux S.N.S. pondérées.
 3. N'obtenant pas exactement 1.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, les quotes-parts des terrasses et balcons ont été accordées pour obtenir ces 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

* * * * *

Dressé en nos bureaux à la date mentionnée ci-dessus, pour servir et valoir ce que de droit, et signé en nos bureaux le 4/05/2021.

V. ALEXANDRE,
Géomètre-Expert



[Export pdf](#)[néerlandais](#) | [français](#)**Mention d'enregistrement****eRegistration - Formalité d'enregistrement****Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Julien FRANEAU à Mons le 10-06-2021, répertoire 2021/0413

Rôle(s): 7 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE CHARLEROI 1 le six août deux mille vingt et un (06-08-2021)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 15544

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Amendes perçus: vingt-cinq euros zéro eurocent (€ 25,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement**eRegistration - Formalité d'enregistrement****Mention d'enregistrement**

Annex.-2021/0413-CHARLEROI_AA

Annexe à l'acte du notaire Julien FRANEAU à Mons le 10-06-2021, répertoire 2021/0413

Rôle(s): 1 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE CHARLEROI 1 le six août deux mille vingt et un (06-08-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 3657

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque**eRegistration - Formalité d'hypothèque****Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Julien FRANEAU à Mons le 10-06-2021, répertoire 2021/0413

Transcrit au bureau Sécurité juridique CHARLEROI 1
Le dix-huit juin deux mille vingt-et-un (18-06-2021)

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Rétribution forfaitaire € 240,00

Total € 240,00**Réf. : 43-T-18/06/2021-07067**

Le conservateur des hypothèques
