

ACTE DE BASE

COMMUNE DE LAEKEN

Rue Edmond Tollenaere 73
Commune de Bruxelles –Division 15 – Section D n°1114



Stavros Giannaros
Architecte – B910365

Place des Barricades 11
1000 Bruxelles
Tél : 0475/76.87.14
e-mail : st.giannaros@gmail.com

Note technique – Acte de base

L'an deux mille vingt-trois, le quinze juin

Nous soussignés :

Stavros Giannaros, Architecte-Expert, légalement admis en cette qualité
auprès de l'Ordre des Architectes de Belgique, dont les Bureaux sont situés
Place des Barricades 11, 1000 Bruxelles. N°de matricule B910365

Agissant à la requête de :

Monsieur Guy-Frédéric Daniel RUGEMER
Domicilié : rue Edmond Tolenaere 73
1020 Bruxelles
e-mail : rugemer_guy@yahoo.fr

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 EDMOND TOLLENAERE 73
1020 LAEKEN (BRUXELLES)**

1. CADASTRE

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

Section- superficie : Commune de Bruxelles – Division 15, Section D, n°1114 ;
superficie totale du terrain : 155m²

2. PLAN DE DIVISION

Les documents suivants ont été dressés sur base des plans d'origine fournis
par le demandeur, complétés d'un mesurage sur place. 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 ici présente de vérifier la régularité
urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. L'acte dressé
ci-après fait suite à l'obtention d'un permis d'urbanisme, la situation telle que
décrite ci-dessous est donc la situation légale du bien. L'acte de division est
établi sous réserve de la vérification par le Notaire établissant l'acte de base,
de la capacité juridique du demandeur à poser un tel acte, et sans aucun
recours possible contre l'Expert.

3. PLAN DE DIVISION

La présente division a été effectuée en 6 lots privés (3 logements, 3 caves privatives à attribuer), avec parties communes dont les descriptions suivent ;

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

LOT 1- Appartement A1 au rez-de-chaussée :

- En propriété privative et exclusive :

SOUS-SOL +
REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement 1 comprenant : un grand living avec cuisine ouverte, une salle-à-manger, une veranda. 1 chambre avec salle-de-bain au sous-sol. Terrasse et jardin privés

- En jouissance exclusive et privative :

REZ-DE-CHAUSSEE :

La terrasse et le jardin arrière

- En copropriété et indivision forcée :

327/1000 dans les parties communes, en ce compris le terrain

LOT 2- Appartement A2 au 1^{er} étage :

- En propriété privative et exclusive :

1^{er} ETAGE :

L'appartement A2 comprenant : un grand living avec cuisine ouverte, une salle-à-manger. Un wc séparé, une chambre avec salle-de-bain et balcon avant.

- En jouissance exclusive et privative :

1^{er} ETAGE :

Le balcon avant

- En copropriété et indivision forcée :

225/1000 dans les parties communes, en ce compris le terrain

LOT 3 - Appartement Triplex A3 au 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étage :

- En propriété privative et exclusive :

2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} ETAGE :

L'appartement A3 comprenant : un grand living avec cuisine ouverte salle-à-manger. Wc séparé, 3 chambres, 2 salles-de-bain, 1 bureau et un grenier. Balcon avant privatif.

- En jouissance exclusive et privative :

2^{ème} ETAGE :

Le balcon avant

- En copropriété et indivision forcée :

441/1000 dans les parties communes, en ce compris le terrain

CAVES PRIVATIVES A ATTRIBUER :

LOT C.1

- En propriété privative et exclusive :

SOUS-SOL :

La cave n°1 avec sa porte d'accès

- En copropriété et indivision forcée :

2/1000 dans les parties communes, en ce compris le terrain

LOT C.2

- En propriété privative et exclusive :

SOUS-SOL :

La cave n°2 avec sa porte d'accès

- En copropriété et indivision forcée :

2/1000 dans les parties communes, en ce compris le terrain

LOT C.3

- En propriété privative et exclusive :

SOUS-SOL :

La cave n°3 avec sa porte d'accès

- En copropriété et indivision forcée :

2/1000 dans les parties communes, en ce compris le terrain

DESCRIPTION DES ELEMENTS PRIVATIFS

En principe, et sauf cas particuliers, sont parties privatives (*pour autant que ces éléments soient présents*) :

- Les revêtements 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, portes-fenêtres, éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores ; 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 Sous-sol :

- La volée d'escaliers entre le sous-sol et le rez-de-chaussée
- L'espace compteurs
- L'espace chaudière, local poubelles, local vélos /poussettes ainsi que sa porte d'accès
- Les dégagements vers les caves privatives
- Les gaines techniques communes éventuelles

2) Au Rez-de-chaussée :

- Le hall d'entrée avec sa porte
- La cage d'escaliers avec l'escalier vers les étages
- Les trémies de cheminées et les gaines techniques communes éventuelles.
- Le jardin + terrasse arrière à usage exclusif et privatif au lot 1.

3) Au 1^{er} étage :

- La cage d'escalier,
- Le palier
- Les trémies de cheminées, l'aéra et les gaines techniques éventuelles ;
- La toiture plate non-accessible.
- Le balcon avant à usage exclusif et privatif au lot 2

4) Au 2^{ème} étage :

- La cage d'escalier,
- Le palier
- Les trémies de cheminées, l'aéra et les gaines techniques éventuelles ;
- Le balcon avant à usage exclusif et privatif au lot 2

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 la voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la propriété ;
- Les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leurs éclairages ;
- 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 du 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 , 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.

C. NOTE 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) Les frais éventuels de raccordement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.
- 3) Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement superficiel et l'écoulement des eaux des balcons et/ou 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 des balcons et/ou terrasses concernées.
Le droit de propriété des terrasses ne peut être séparé du lot privatif auquel elle appartient.
- 4) Le jardin arrière est à usage exclusif au Lot1.

D. 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 applicables aux immeubles bâtis élaboré conjointement par l'Ordre des architectes.
 - *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 construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.*
- 3) On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation
 - Terrasses, plate-forme et balcons : Coeff. : 0,15 à 0,35
 - Caves : 0,20 à 0,50
 - Garage : 0,40 à 0,60
 - Jouissance jardin ou cour : 0,05 à 0,20
- 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 1000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

- 7) La configuration des lieux reprennent la configuration des lieux actuelle et reprise sur les plans d'origine de la dernière demande de permis d'urbanisme accordée. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

E. LES PLANS

Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé la présente note technique d'acte de base et de division d'immeuble.

Note dressée le 15 juin 2023

Stavros Giannaros

Architecte – N° matricule 5006

Place des Barricades 11

1000 Bruxelles

Tél : 0475/76.87.14

e-mail : st.giannaros@gmail.com

MILLIEMES : Rue Edmond Tollenaere 73 , 1020 BRUXELLES																			
	Communs	S.E.M (Brutes)	S.N.S (surfaces nettes)						TOTAL SNS PONDERE	jouissance de partie privative		TOTAL	QUOTE PART	UNITES			CAVES		
			Principale		Accessoire		Service			m2	coef.			A1	A2	A3	C1	C2	C3
			m2	coef.	m2	coef.	m2	coef.											
Communs	15,8																		
NIV. 1	Cave 1	5,5			3,0	0,2			0,6			0,6	2,3				2,3		
	Cave 2	4,3			2,8	0,2			0,56			0,6	2,1					2,1	
	Cave 3	4,2			3,1	0,2			0,62			0,6	2,4						2,4
NIV. 2	APPARTEMENT A1	18,1	13,5	1					13,5			13,5	51,3						
	Communs	15,8																	
	APPARTEMENT A1	68,5	59,7	1					59,7			59,7	226,7						
NIV. 3	Terrasse Arrière									8,1	0,2	1,6	6,2						
	Jardin Arrière									56,8	0,2	11,4	43,1						
	Communs	9,0																	
NIV. 4	APPARTEMENT A2	66,8	59,0	1					59			59,0	224,0		224,0				
	Balcon Avant									1,6	0,15	0,2	0,9						
	Communs	0,0																	
NIV. 5	APPARTEMENT A3	75,8	67,9	1					67,9			67,9	257,8			257,8			
	Balcon Avant									9,0	0,15	1,4	5,1			5,1			
	APPARTEMENT A3	53,6	41,4	1					41,4			41,4	157,2			157,2			
NIV. 6	APPARTEMENT A3 (Grenier)	9,2	6,9	0,8					5,52			5,5	21,0			21,0			
	TOTAL PRIVATIF		306,0	248,4			8,9	0	248,8	75,5		263,4	1000,0	327,2	224,9	441,1	2,3	2,1	2,4
	TOTAL COMMUNS	40,6																	
TOTAL	QUOTE PART PI/ACCORD													-0,2	0,1	-0,1	-0,3	-0,1	-0,4
	TOTAL													327	225	441	2	2	2