

PROCES VERBAL DE DIVISION D'IMMEUBLE

L'an deux mille treize, le vingt-trois octobre.

La société **3D Topo SA**, bureau de géomètres, sise rue de Forchies 29 à 6140 Fontaine-l'Évêque, représentée par Francis HENSEVAL, Administrateur délégué, Géomètre-Expert, assermenté par le Tribunal de Première Instance de Charleroi (numéro GEO 040.293),

Agissant à la demande de **Maître G. HAMBYE, Notaire à Mons.**

A procédé au calcul de répartition des dix millièmes de chaque entité privative distincte dans les parties communes ainsi qu'à la rédaction du présent procès-verbal, aux fins de produire l'Acte de Base qui régira la copropriété à venir de l' :

Immeuble sis Rue des Capucins et Rue de Dinant à 7000 MONS

Bien cadastré MONS 3^{ème} DIVISION SECTION E 530C, 530D, 533G, 533H, 533K & 533L

Sur base des plans du projet de transformation reçu le 5 juin 2013 du bureau d'architecture OPEN ARCHITECTES.

Le présent procès-verbal est accompagné de plans faisant partie intégrante de celui-ci. Les surfaces ont été calculées sur base du *Code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis*. Les coefficients appliqués aux différentes surfaces dans le calcul détaillé ci-après tiennent compte de leur valeur relative technique, de la nature des surfaces et du critère d'usage.

L'on distinguera ci-après les surfaces : **intra-muros** désignées par « m^{2im} »
extra-muros désignées par « m^{2em} ».

Ainsi, la référence (100%) est la surface habitable dont la hauteur sous plafond dépasse 2,10 m (surface principale).

Les surfaces aménagées connexes aux surfaces principales et dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,10 m se voient appliquer un coefficient pondérateur de 50 % (surfaces résiduelles).

Les escaliers privatifs considérés comme surfaces de services se voient appliquer un coefficient de 30%.

Les zones : terrasses et balcons à usage exclusifs se voient appliquer un coefficient de 70 % et les emplacements de parking, un coefficient de 60 %.

I. TABLE DES MATIÈRES

I.	Table des matières	2
	Description du bien :	3
II.	Parties communes générales :	3
III.	Parties communes spécifiques 1:	4
IV.	Parties communes spécifiques 2 :	4
V.	Parties privatives :	5
	Les appartements :	5
	APPARTEMENT 00/01	5
	APPARTEMENT 01/01	5
	APPARTEMENT 01/02	5
	APPARTEMENT 01/03	6
	APPARTEMENT 01/04	6
	APPARTEMENT 01/05	6
	APPARTEMENT 01/06 TRIPLEX	7
	APPARTEMENT 02/01 DUPLEX	7
	APPARTEMENT 02/02	7
	APPARTEMENT 02/03	8
	APPARTEMENT 02/04	8
	APPARTEMENT 02/05	8
	APPARTEMENT 02/06	9
	APPARTEMENT 03/01	9
	APPARTEMENT 03/02	9
	APPARTEMENT 03/03	10
	APPARTEMENT 04/01	10
	Les emplacements de parkings	10
	EMPLACEMENT 1 à 10	10
	EMPLACEMENT 11	11
	EMPLACEMENT 12 à 14	11
VI.	Entretien / réparations :	12
	Compteurs :	12
	Mode de chauffage :	12
VII.	Textes légaux régissant la copropriété :	12
VIII.	Fixation des quotes-parts :	12
IX.	Prise en charge des dépenses communes :	13

Description du bien :

Le bien est situé Ville de MONS 3^{ème} DIVISION SECTION E 530C, 530D, 533G, 533H, 533K & 533L . De type immeuble, il comprend 17 appartements dont l'accès piétons se fait par la Rue de Dinant et une zone parking avec 15 emplacements dont l'entrée parking se fait par la Rue des Capucins et la sortie par la Rue de Dinant.

II. Parties communes générales :

La création des différentes entités énoncées ci-après donne naissance à l'apparition de parties communes régies par les quotités indivises.

Sans que la liste suivante ne puisse prétendre être exhaustive, sont repris en parties communes :

- le terrain ;
- les murs porteurs, de façade, séparatifs, les hourdis, fondations, toitures en bâtière et plateformes, cheminées, gaines techniques, balcons, gouttières, descentes d'eaux pluviales... ;
- couvertures en ardoises, en roofing ou en zinc, charpentes, ainsi que les éléments assurant l'étanchéité, les toitures vertes ;
- toutes canalisations dans leurs réseaux communs, égouttage, évacuation et acheminement ;
- minuterie, sonnerie ;

Au rez-de-chaussée :

L'entrée et l'accès piéton Rue de Dinant, les boîtes aux lettres / parlophones, 2 locaux compteurs, un local entretien et les jardins intérieurs : 93.5 m²lm ou 101.4 m²em

III. Parties communes spécifiques 1:

Un hall, une cage d'escalier et une cage d'ascenseur donnant accès du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage.

1) au rez-de-chaussée :

- pour un total de : 10.9 m^{2im} ou 13 m^{2em}

2) au 1^{er} étage :

- pour un total de: 119.6 m^{2im} ou 147.4 m^{2em}, en ce compris, une coursive, un hall et un escalier de secours.

3) au 2^{ème} étage :

- pour un total de : 96.1 m^{2im} ou 116.6 m^{2em}, en ce compris un accès, une coursive et un escalier de secours.

4) au 3^{ème} étage :

- pour un total de : 82.8 m^{2im} ou 104.4m^{2em}, en ce compris un accès, une échelle et un escalier de secours.

5) au 4^{ème} étage :

- pour un total de : 39 m^{2im} ou 45.7^{2em}, en ce compris un hall d'accès et une issue vers l'échelle de secours.

IV. Parties communes spécifiques 2 :

Au rez-de chaussée :

Une zone commune d'accès, de manoeuvre et de services y compris zone de parkings, un local vélos et motos, une cavette, les portes d'accès et de sortie et les équipements (éclairage, marquage, etc.) : 569.0 m^{2im} ou 616.4 m^{2em}.

V. Parties privatives :

Les surfaces mentionnées dans les descriptions ci-dessous sont les surfaces extra-muros.

Les appartements :

APPARTEMENT 00/01

100.8 m² (au rez-de-chaussée)

En parties privatives et exclusives,

- **Au rez-de-chaussée** : un hall d'entrée, un WC, un séjour/cuisine, une réserve/buanderie, un hall de nuit, une salle de bains et 3 chambres.

En copropriété et indivision forcée, **644/dix millièmes** des parties communes.

APPARTEMENT 01/01

93.5 m² (au 1^{er} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 1^{er} étage** : un hall d'entrée, un WC, un hall, une salle de bains, 2 chambres, un séjour/cuisine, une buanderie et une réserve.

En copropriété et indivision forcée,

- **594/dix millièmes** des parties communes.
- **696/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

APPARTEMENT 01/02

75.4 m² (au 1^{er} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 1^{er} étage** : un hall d'entrée, un WC, un séjour/cuisine, une réserve/buanderie, une chambre et une salle de bains.

En copropriété et indivision forcée,

- **489/dix millièmes** des parties communes.
- **572/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

APPARTEMENT 01/03

83.8 m² (au 1^{er} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 1^{er} étage** : un hall d'entrée, un WC, un séjour, une cuisine, un hall, une salle de bains, une buanderie/chaufferie et une chambre

En copropriété et indivision forcée,

- **578/dix millièmes** des parties communes.
- **677/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

En jouissance exclusive un balcon d'une superficie de 8.7m².

APPARTEMENT 01/04

68.9 m² (au 1^{er} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 1^{er} étage** : un séjour/cuisine, un hall, une chambre, une buanderie/chaufferie, un WC et une salle de bains.

En copropriété et indivision forcée,

- **440/dix millièmes** des parties communes.
- **514/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

APPARTEMENT 01/05

104.5 m² (au 1^{er} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 1^{er} étage** : un hall d'entrée, un WC, un séjour, un bureau, une cuisine, une buanderie/chaufferie, un hall de nuit, 2 chambres et une salle de bains.

En copropriété et indivision forcée,

- **710/dix millièmes** des parties communes.
- **831/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

En jouissance exclusive un balcon d'une superficie de 6.7m².

APPARTEMENT 01/06 TRIPLEX

32.5 m² (au 1^{er} étage) + 32.9 m² (au 2^{ème} étage) + 32.9 m² (au 3^{ème} étage) SOIT 98.3 m²

En parties privatives et exclusives,

- **Au 1^{er} étage** : un hall d'entrée, une buanderie/chaufferie, une cuisine, une cage d'escalier ;
- **Au 2^{ème} étage** : un séjour, un WC, une cage d'escalier ;
- **Au 3^{ème} étage** : une chambre et une salle de douches.

En copropriété et indivision forcée,

- **512/dix millièmes** des parties communes.
- **598/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

APPARTEMENT 02/01 DUPLEX

70.8 m² (au 2^{ème} étage) + 43.8 m² (au 3^{ème} étage) SOIT 114.6 m²

En parties privatives et exclusives,

- **Au 2^{ème} étage** : un séjour, une cuisine, une cage d'escalier, une buanderie, une réserve, un WC ;
- **Au 3^{ème} étage** : une chambre et une salle de bains.

En copropriété et indivision forcée,

- **701/dix millièmes** des parties communes.
- **821/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

En jouissance exclusive une terrasse d'une superficie de 22.2m².

APPARTEMENT 02/02

76.1 m² (au 2^{ème} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 2^{ème} étage** : un hall d'entrée, un WC, un séjour/cuisine, une réserve/buanderie, une chambre et une salle de bains.

En copropriété et indivision forcée,

- **489/dix millièmes** des parties communes.

- **572/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

APPARTEMENT 02/03

82.3 m² (au 2^{ème} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 2^{ème} étage** : un hall d'entrée, un WC, un séjour, une cuisine, un hall, une salle de douches, une buanderie/chaufferie et une chambre.

En copropriété et indivision forcée,

- **578/dix millièmes** des parties communes.
- **677/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

En jouissance exclusive un balcon d'une superficie de 8.4 m².

APPARTEMENT 02/04

67.8 m² (au 2^{ème} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 2^{ème} étage** : un séjour/cuisine, un hall, une salle de douches, un WC, une buanderie/chaufferie et une chambre.

En copropriété et indivision forcée,

- **439/dix millièmes** des parties communes.
- **514/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

APPARTEMENT 02/05

59.8 m² (au 2^{ème} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 2^{ème} étage** : un hall d'entrée, un WC, un séjour, une cuisine, une buanderie/chaufferie, une chambre et une salle de douches.

En copropriété et indivision forcée,

- **385/dix millièmes** des parties communes.
- **451/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

APPARTEMENT 02/06

58.3 m² (au 2^{ème} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 2^{ème} étage** : un séjour/cuisine, un hall, une buanderie/chaufferie, une salle de douches, un WC et une chambre.

En copropriété et indivision forcée,

- **410/dix millièmes** des parties communes.
- **480/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

En jouissance exclusive un balcon d'une superficie de 8.5 m².

APPARTEMENT 03/01

68.9 m² (au 3^{ème} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 3^{ème} étage** : un séjour/cuisine, un hall de nuit, une salle de douches, un WC, une buanderie/chaufferie et une chambre.

En copropriété et indivision forcée,

- **503/dix millièmes** des parties communes.
- **589/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

En jouissance exclusive une terrasse d'une superficie de 11.9 m².

APPARTEMENT 03/02

59.8 m² (au 3^{ème} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 3^{ème} étage** : un hall d'entrée, un WC, un séjour, une cuisine, une buanderie/chaufferie, une chambre et une salle de douches.

En copropriété et indivision forcée,

- **391/dix millièmes** des parties communes.
- **457/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

APPARTEMENT 03/03

58.3 m² (au 3^{ème} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 3^{ème} étage** : un séjour/cuisine, un hall, une buanderie/chaufferie, une salle de douches, un WC et une chambre.

En copropriété et indivision forcée,

- **416/dix millièmes** des parties communes.
- **487/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

En jouissance exclusive un balcon d'une superficie de 8.5 m².

APPARTEMENT 04/01

136.8 m² (au 4^{ème} étage)

En parties privatives et exclusives,

- **Au 4^{ème} étage** : un hall d'entrée, un WC, un séjour, une cuisine, un bureau, un hall de nuit, un WC, une buanderie/chaufferie, deux chambres et une salle de bains.

En copropriété et indivision forcée,

- **909/dix millièmes** des parties communes.
- **1064/dix millièmes** des parties communes spécifiques 1.

En jouissance exclusive un balcon d'une superficie de 8.5 m².

Les emplacements de parkings :

EMPLACEMENT 1 à 10

12.5 m² / emplacement

En jouissance exclusive,

- **Au rez-de-chaussée** : un emplacement de parking.

En copropriété et indivision forcée,

- **58/dix millièmes** des parties communes.
- **714/dix millièmes** des parties communes spécifiques 2.

EMPLACEMENT 11

12.5 m²

En jouissance exclusive,

➤ **Au rez-de-chaussée** : un emplacement de parking.

En copropriété et indivision forcée,

- **58/dix millièmes** des parties communes.
- **715/dix millièmes** des parties communes spécifiques 2.

EMPLACEMENT 12 à 14

12.5 m² / emplacement

En jouissance exclusive,

➤ **Au rez-de-chaussée** : un emplacement de parking.

En copropriété et indivision forcée,

- **58/dix millièmes** des parties communes.
- **715/dix millièmes** des parties communes spécifiques 2.

VI. Entretien / réparations :

Compteurs :

Chaque entité, commun compris dispose de ses propres compteurs d'électricité et de ses propres compteurs d'eau.

Mode de chauffage :

Les appartements disposent de leur propre système de chauffage.

VII. Textes légaux régissant la copropriété :

Tout copropriétaire présent et à venir déclare se soumettre aux dispositions de la loi du vingt juin mil neuf cent nonante quatre modifiée le six mai deux mil dix relative à la copropriété, reprise au Code Civil en son article 577-2 et suivants.

VIII. Fixation des quotes-parts :

Toute modification relative à la détermination des quotités de copropriété affectée à une entité privative pourra être apportée de commun accord entre tous les copropriétaires par un acte authentique ultérieur, dont les frais incomberont à la partie requérante.

IX. Prise en charge des dépenses communes :

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire au prorata de ses millièmes. Le fait que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part qui lui incombe dans les frais de copropriété.

Chaque copropriétaire ou occupant devra supporter la charge qui lui incombe.

Le critère d'usage détermine la quote-part que chaque copropriétaire devra supporter pour tout type d'intervention dans les parties communes spécifiques, tant au niveau des charges courantes (entretien léger, nettoyage, alimentation électrique ou fourniture de combustibles fossiles...) qu'au niveau des travaux lourds liés à l'usage du bien.

En cas de vote en Assemblée concernant la projection de travaux au niveau des parties communes, générales ou spécifiques, les quorums et majorités requis sont ceux fixés au Code Civil en son article 577-2 et suivants. L'Assemblée Générale demeure souveraine pour décider de travaux à réaliser dans ces parties si elle estime qu'il en va de la conservation générale de l'immeuble et, par voie de conséquence, de son patrimoine.

Ceci termine le présent procès-verbal ainsi que les observations à porter à l'Acte de Base, lequel dans sa version finale sera établi par le Notaire instrumentant pour être soumis à chaque candidat acquéreur pour autant que de droit.



BUREAU D'ETUDES et de TOPOGRAPHIE
rue de Forchies 29 - B - 6140 FONTAINE-LEVEGUE
Tél : 071/52.94.67 - Fax : 071/54.11.73 - 3d@3dtopo.be

Francis HENSEVAL
Géomètre-Expert
GEO-040.293
Légalement assermenté
par devant le Tribunal de
Première Instance de Charleroi