

15/ Annexe à l'acte n° 2025/453 du 31/3/25

ACTE DE BASE. 6, CHEMIN DE L'ARDOISIER, 7060 SOIGNIES

DOSSIER N° xxxx

Date : 18 / 04 / 2025

NOTE TECHNIQUE - ACTE DE BASE

Rapport de Division d'un immeuble & fixation des quotes-parts en vue de sa mise en Copropriété

Situation du bien :

CHEMIN DE L'ARDOISIER, 5
7060 SOIGNIES

Références cadastrales :

Commune de SOIGNIES – 8^{ème} DIVISION - SECTION B,
Parcelle n° 734K

Propriétaire:



✓ 7

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit avril,

Je soussigné VANDENDRIESSCHE Arnaud, Géomètre-expert immobilier légalement admis et assermenté en cette qualité par le Tribunal de Première Instance séant à Mons, domicilié rue de la Chapelle, 8 à 7062 Naast et inscrit à l'ordre des géomètres-experts sous le n° GEO-22-1561,

Agissant à la requête du propriétaire.

Déclare avoir reçu pour mission de dresser un rapport motivé, prévu à l'article 3.85 §1 du Code Civil (Livre 3 « les biens »), déterminant les parties privatives et communes, ainsi que la fixation des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, afin de placer sous le régime de la copropriété l'immeuble sis :

**Chemin de l'Ardoisier (n°5/1 et n° 5/2)
7060 Soignies**

Cadastré à:

SOIGNIES – 8^{ème} DIVISION (Horrues) – Section B - Parcelle n° 734K partie

Etant représenté en tant que lot 3 au plan de division dressé le 12 mars par mes soins sous teinte rouge et dont la contenance totale mesurée est de:

1 A 23 Ca

Note liminaire

1. Le présent rapport, les plans annexés et les surfaces calculées ont été établis sur base du mesurage effectué le 8 mars 2025 par mes soins.
2. L'affectation urbanistique autorisée du bien ainsi que sa conformité aux règlements en vigueur n'ont pas été contrôlées. Il n'a pas été vérifié si le bien fait l'objet d'infractions urbanistiques.
3. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.
4. Les surfaces ont été calculées sur base de la méthode du « Code de mesurage des surfaces » édité par l'Ordre Belge des Géomètres – Experts ASBL.

Etat descriptif de l'immeuble & Dénomination des Lots

La copropriété est composée d'un immeuble construit sur 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1^{er} étage + 2^{ème} étage).

Le présent immeuble se divise en 2 parties privatives et 1 partie commune.

Les parties privatives sont les parties du bâtiment réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Les parties communes sont les parties du bâtiment appartenant à la copropriété.

Les parties privatives se répartissent comme suit :

Lot 3A – PRIVE (trame verte aux plans)

- Rez-de-chaussée: S.D.B, hall, local technique, W.C, salle-à-manger, cuisine, salon, buanderie/réserve, rangement sous escalier, escalier, cour
- Premier étage: chambre 1, chambre 2, W.C, couloir, escalier
- Deuxième étage: chambre 3, couloir

Lot 3B – PRIVE (trame bleue aux plans)

- Premier étage: S.D.B, W.C, salle-à-manger, salon, couloir, escalier, buanderie/réserve
- Deuxième étage: chambre 1, rangement

Parties privatives – Généralités :

Tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un lot privatif et qui sert à son usage exclusif :

- Les revêtements superficiels des sols, des murs et des plafonds avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses 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 sont toutefois soumises 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 ; Ces mêmes opérations exécutées sur des murs porteurs faisant partie des structures nécessitent en surplus l'accord de la copropriété ;
- Les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrée ;
- Les fenêtres, les portes fenêtres, les éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores et jalousies et d'une manière générale toutes les ouvertures des locaux privatifs ;
- Les installations sanitaires ;
- Les installations électriques de chaque lot ;
- Les installations téléphoniques ;
- Le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte d'entrée de

l'immeuble ;

- 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 ;

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

Parties communes – Généralités :

Celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

- Les fondations, le gros-œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures de l'immeuble, mitoyennetés et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, les appuis de fenêtres, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont parties privatives ;
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égouts et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;
- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir du droit de la soudure et jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêt sont parties communes) ;
- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des WC (non compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes), et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aéras, ainsi que leurs coffres ;
- Les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries ;
- Les conduites et installations de ventilation à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots ;
- Les équipements et éléments techniques servant à plusieurs appartements.
- Les antennes ou paraboles collectives.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

Équipements de l'immeuble :

Chaque lot est équipé en matière d'électricité et d'eau. Les compteurs électriques et à eau sont situés dans la partie commune.

Détermination 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 catégorie, de leur affectation et de leur situation.
2. Les S.N.S. sont les S.I.M. (surfaces intra-muros) telles que définies dans le « Code de mesurage des surfaces » édité par l'Ordre Belge de Géomètres-Experts ASBL. (Les S.E.M. sont quant à elles les surfaces extra-muros et tiennent donc compte pour leur part des murs.) 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 cheminées.

Les S.N.S. sont divisées en quatre catégories :

- Les S.N.S. principales représentant l'ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.
- Les S.N.S. résiduelles représentant l'ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.
- Les S.N.S. accessoires représentant l'ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur et qui ne correspondent pas à l'usage principal du bâtiment. Elles comprennent

notamment les caves, les combles utilisables non-aménagés, les balcons et terrasses à l'étage.

- Les S.N.S. de service représentant l'ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment, quelques soit l'occupant. Elles comprennent notamment les cages d'escaliers et cages d'ascenseurs.
3. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par les coefficients définis suivant de leur catégorie, de leur affectation et de leur situation.
 4. 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.
 5. Pour le présent immeuble, 1000 quotes-parts ont été établies pour l'ensemble de la copropriété.
 6. En raison de légères différences liées à l'utilisation des arrondis, certaines quotes-parts ont pu être très légèrement modifiées afin de rétablir l'équilibre et obtenir 1000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
 7. Deux lots ayant des S.N.S. légèrement différentes en raison de la présence de cloison ou d'un autre aménagement pourraient avoir des quotes-parts identiques.

Tableau de calculs des Quotes-Parts

LOT n°	NIVEAU	SEM [m ²]	AFFECTATION SURFACES	SURFACE NETTE (SIM) [m ²]	COEF-FICIENT	SURFACE PONDEREE [m ²]	MILLIEMES
--------	--------	-----------------------	----------------------	---------------------------------------	--------------	------------------------------------	-----------

Lot 3A	REZ	113	Surface principale	78,6	1,00	78,60	
			Surface résiduelle	2,3	0,60	1,38	
			Surface de accessoire	7	0,20	1,40	
			Surface de service	2,2	0,30	0,66	
	ETAGE 1	45,2	Surface principale	24,6	1,00	24,60	
			Surface résiduelle	7,7	0,60	4,62	
			Surface de service	2,6	0,30	0,78	
	ETAGE 2	27,8	Surface principale	3,9	1,00	3,90	
			Surface résiduelle	12,3	0,60	7,38	
			Surface de service	1,4	0,30	0,42	
Totaux =	186		142,6			123,74	673

Lot 3B	ETAGE 1	66	Surface principale	34,5	1,00	34,50	
			Surface résiduelle	12,96	0,60	7,78	
			Surface de service	3,1	0,30	0,93	
	ETAGE 2	37,7	Surface principale	5,4	1,00	5,40	
			Surface résiduelle	18,6	0,60	11,16	
			Surface de service	1	0,30	0,30	
	Totaux =	103,7		75,56			

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative dans l'immeuble se répartissent donc comme suit :

LOT 3A	673 / 1000
LOT 3B	327 / 1000
Ensemble	1000 / 1000

Clé de répartition des charges

Pour la présente copropriété, les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative dans l'immeuble, définies ci-avant, serviront de clé de répartition des différentes charges.

Annexes

Deux plans* dressés par mes soins en date du 18/04/2025.

En foi de quoi, je clôture et signe le présent rapport pour valoir ce que de droit.

Fait à Naast, le 18 avril 2025,

ARNAUD VANDENDRIESSCHE



*Annexes séparées:

Annexe 1 : Plan SEM [REDACTED]

Annexe 2 : Plan SIM [REDACTED]

