

Description des parties privatives et des parties communes

Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

A la requête de la s.p.r.l. EXENT, je soussigné SMOOS André, Géomètre-Expert, légalement assermenté le 26 juin 1995 par devant le tribunal de première instance de Namur, inscrit au tableau des Conseils Fédéraux des Géomètres Experts sous le n° GEO/04/0150 et domicilié 6, place de Leiche à Fosses-la-ville, ai procédé à la répartition des quotités à attribuer à chaque appartement dans l'immeuble sis rue des Longs Champs et cadastré à FOSSES-LA-VILLE, section E, n°544 C.

L'immeuble est composé de deux blocs séparés par un local commun sans étage. Chaque bloc comprend 6 appartements. Le bloc 1 se trouve côté gauche en regardant depuis la rue, le bloc 2 à droite. Les appartements (lots) sont numérotés de 1 à 6 dans le bloc1 et de 7 à 12 dans le bloc 2. Ces lots sont répartis dans l'immeuble en appartements. Les appartements 1, 2, 7 et 8 se situent au rez-de-chaussée, les appartements 3, 4, 9 et 10 au premier étage et les appartements 5, 6, 11 et 12 au second étage. Chaque appartement dispose d'un emplacement de garage au sous-sol et d'un emplacement de stationnement sur la propriété commune. Chaque appartement comprend une cave telle que figurée au plan n°1.

Les plans annexés sont :

PLAN N°1 : Sous-sol

PLAN N°2 : Rez-de-chaussée

PLAN N°3 : Premier étage

PLAN N°4 : Second étage

PLAN N°5 : Coupe

PLAN N°6 : Situation

Descriptions :

LOT 1 :

Au rez-de-chaussée, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : salon, salle à manger, cuisine, hall d'entrée, débarras, WC, salle de bain et deux chambres. Une terrasse est située à l'arrière.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **929** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

LOT 2 :

Au rez-de-chaussée, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : salon, salle à manger, cuisine, hall d'entrée, débarras, WC, salle de bain et deux chambres. Une terrasse est située à l'arrière.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **873** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

LOT 3 :

Au premier étage, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : salon, salle à manger, cuisine, hall d'entrée, débarras, WC, salle de bain et deux chambres. Une terrasse est située à l'arrière.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **900** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

LOT 4 :

Au premier étage, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : salon, salle à manger, cuisine, hall d'entrée, débarras, WC, salle de bain et deux chambres. Une terrasse est située à l'arrière.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **862** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

LOT 5 :

Au second étage, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : hall, rangement, living, cuisine, une salle de bain et une chambre.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **726** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

LOT 6 :

Au second étage, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : hall, rangement, living, cuisine, une salle de bain et une chambre.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **712** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

LOT 7 :

Au rez-de-chaussée, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : salon, salle à manger, cuisine, hall d'entrée, débarras, WC, salle de bain et deux chambres. Une terrasse est située à l'arrière.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **876** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

LOT 8 :

Au rez-de-chaussée, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : salon, salle à manger, cuisine, hall d'entrée, débarras, WC, salle de bain et deux chambres. Une terrasse est située à l'arrière.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **925** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

LOT 9 :

Au premier étage, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : salon, salle à manger, cuisine, hall d'entrée, débarras, WC, salle de bain et deux chambres. Une terrasse est située à l'arrière.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **852** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

LOT 10 :

Au premier étage, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : salon, salle à manger, cuisine, hall d'entrée, débarras, WC, salle de bain et deux chambres. Une terrasse est située à l'arrière.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **908** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

LOT 11 :

Au second étage, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : hall, rangement, living, cuisine, une salle de bain et une chambre.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **719** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

LOT 12 :

Au second étage, appartement comprenant :

En propriété privative et exclusive : hall, rangement, living, cuisine, une salle de bain et une chambre.

Au sous-sol : une cave et un garage.

En copropriété et indivision forcée : **718** dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain et le sous-sol.

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. Gros murs (porteurs)

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier; il est commun.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un mur porteur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

7. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun. Les revêtements de sols et de plafond des parties privatives sont privatifs.

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement.

En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun. de la toiture principale.

11. Façades

Les façades avant et arrière du bâtiment principal sont des gros porteurs et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

13. Escalier

Les escaliers sont communs. Ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

14. Ascenseur

Les ascenseurs sont communs.

Il faut entendre par ascenseur, non seulement la machinerie, mais également la cage dans toute sa hauteur, les huisseries et le système de raccordement électrique.

15. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

16. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

17. Electricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la cave, soit les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives) .

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

18. Parlophones

Les appareils extérieurs situés en façade ainsi que les fils électriques menant à l'intérieur de chaque lot sont communs.

Les appareils de réception situés à l'intérieur de chaque local privatif, sont privatifs.

19. Extincteurs

L'immeuble est pourvu d'extincteurs communs.

Le syndic prendra toute disposition utile pour pourvoir à leur entretien et à leur remplacement.

20. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers ; en sous-sol, la cave et les tuyauteries de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées et libres de toute entrave.

21 Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

22. Cour, parking et jardin

La cour située derrière l'immeuble à appartements est partie commune.

Il en est de même pour les parkings à l'avant, les accès, les jardins et la totalité du terrain.

23. Cave

Le sous-sol comprend des caves et des emplacements de garage privatifs numérotés suivant l'ordre des lots. Le reste du sous-sol est commun. Toute la partie située entre les deux blocs à usage de salle d'activités séniors, sauna, jacuzzi, etc... est commune.

24. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

25. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

Fosses-la-ville, le 14 mai 2009,

André SMOOS