

PROVINCE DE HAINAUT

Commune de Charleroi

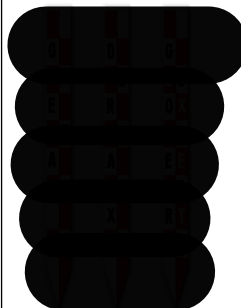
RAPPORT MOTIVE

Adresse du bien :

Rue Bosquetville n°2

Propriétaire : COFOFI SA, Place de
Velaines n° 13 à 7760 Velaines

Expert :



Jean DERVAUX

Liberchies n°240

7532 BECLERS

0478/23.50.18

Dressé par Jean DERVAUX Géomètre Expert, légalement admis et assermenté
par devant le Tribunal de Première Instance séant à Tournai. Inscrit sous le
n°04/505

26 mai 2024

Rapport motivé - Calcul de base de copropriété

L'an deux-mille vingt-quatre, le 26 mai,

Je soussigné, [REDACTED] Géomètre-Expert, assermenté devant le Tribunal de Première Instance de Tournai, inscrit au tableau des géomètres sous le [REDACTED], ayant mes bureaux [REDACTED]

Agissant à la demande de :

[REDACTED] OFOFI SA (BE0448.902.142) Place de Velaines n°13 à 7760 Velaines

Ayant pour Notaire :

[REDACTED] Maître Juvénis Justine, Chaussée de Renaix n°19a à 7760 Velaines

Avec pour mission, de dresser le rapport motivé suite à l'application du régime d'exception visé à l'article 577-3 alinéa 1^e du Code Civil visant à l'établissement de la copropriété sise rue Bosquetville n°2 à Charleroi et cadastrée Charleroi 1^{ère} division section D n°257d10. Cette indivision sera gérée par l'article 577-2 du Code civil, et notamment par le paragraphe 9 dudit article.

I - DESCRIPTION DU BIEN

La parcelle cadastrée section D n°257d10 est un bâtiment de type Building composé au rez-de-chaussée d'une entrée commune avec un ascenseur situé au centre du bâtiment. Six garages sont situés au niveau du Quai de Halage Bosquetville et 10 caves sont situées à l'arrière du bâtiment.

Au niveau des étages, un appartement une chambre au Nord du hall commun et un appartement deux chambres au Sud du hall commun, configuration identique au niveau des étages 1, 2, 3, 4 et 5.

La copropriété est établie sur l'ensemble de la parcelle, tout en tenant compte des spécificités des différents usages de chacun des lots. Cette copropriété est reprise sous les lots, Cave 1 à 5 et 1' à 5', garage 1 à 6 et appartement 01-01,01-02, 02-01, 02-02, 03-01, 03-02, 04-01, 04-02, 05-01 et 05-02 du plan identifié 52011/10289.

Rapport motivé - Calcul de base de copropriété

II – Distinction entre parties privatives et communes

a. Définition des parties privatives

- Les parties privatives sont celles affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire : les locaux compris dans son lot, avec tous leurs accessoires notamment :
 - Les carrelages, dalles et en général tous les revêtements,
 - Les plafonds et les parquets, à l'exception des hourdis et du gros œuvre, qui sont parties communes.
 - Les cloisons intérieures avec leurs portes.
 - Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades en fer des balcons et loggias.
 - Les enduits des gros murs et cloisons séparatives
 - Les canalisations intérieures
 - Les éventuelles installations sanitaires des salles de bains, de cabinets d'aisance et de toilettes.
 - Les éviers de cuisine avec leur installation de vidange et leur robinetterie.
 - Les placards et penderies
 - Les boîtes aux lettres
 - Les compteurs d'électricité, à l'exception de ceux loués par Ores, les canalisations intérieures et extérieures d'eau et d'électricité desservant exclusivement chacun des lots
 - Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.
 - Les séparations entre lots, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.
 - Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

b. Définition des parties communes

- Les parties communes sont celles non affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé. Elles comprennent notamment :
 - Le sol sur lequel sont construits les bâtiments,
 - Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, les mitoyennetés correspondantes, le gros œuvre du bâtiment,
 - Les toitures
 - Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols
 - Les ornements de façade non compris les balcons, les garde-corps et balustrades en fer des balcons et loggias et des baies, les barres d'appui, abat-jour, jalousies, persiennes et leurs accessoires qui sont des propriétés privées.
 - Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales vers l'égout.
 - Et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, affectés à l'usage ou à l'utilité de tous ou de certains copropriétaires des bâtiments.

Rapport motivé - Calcul de base de copropriété

- Cette liste est purement énonciative et non limitative. Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires. Elles appartiendront aux divers copropriétaires du dit immeuble dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division. Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage, ni d'une licitation forcée. En d'autres termes, elles sont placées sous le régime de l'indivision forcée.

III – Etat descriptif de division

L'immeuble est composé d'un terrain sur lequel est érigé un immeuble ayant un accès commun au niveau du Quai de Halage de Bosquetville.

Au rez-de-chaussée, un hall commun avec ascenseur, ainsi que différents locaux techniques desservis comme les caves, par un couloir commun.

Six garages seront attribués aux acquéreurs des appartements, ainsi que 10 caves couplées lors de la vente avec les 10 appartements.

Aux étages, un hall commun reprenant l'ascenseur et la cage d'escalier, ainsi que deux appartements.

La cave 1 a une superficie de 4,61m² (SEM).

Les caves 2 à 5 et 3' à 5' ont une superficie respective de 2,93m² (SEM).

Les caves 1' et 2' ont une superficie respective de 3,26m² (SEM).

Le garage 1 a une superficie de 22,34m² (SEM)

Les garages 2 et 5 ont une superficie respective de 20,99m² (SEM)

Le garage 3 a une superficie de 18,17m² (SEM)

Le garage 4 a une superficie de 18,32m² (SEM)

Le garage 6 a une superficie de 23,46m² (SEM)

Les appartements 01-01, 02-01, 03-01, 04-01 et 05-01 ont une superficie respective de 67,82m² (SEM). Ces appartements sont composés d'un hall, living, cuisine, salle de bain, wc et une chambre, ainsi que d'une petite terrasse au Sud de la cuisine.

Les appartements 01-02, 02-02, 03-02, 04-02 et 05-02 ont une superficie respective de 85,64m² (SEM). Ces appartements sont composés d'un hall, living, cuisine, salle de bain, wc et deux chambres, ainsi que d'une petite terrasse au Nord de la cuisine.

IV – Fixation des quotes-parts indivises

La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative est déterminée en tenant compte de la valeur respective de celles-ci, fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative.

1. La superficie nette au sol

La superficie nette au sol a été calculée sur base de la superficie intra-muros telle que désignée dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis d'avril 2011.

Rapport motivé - Calcul de base de copropriété

« Cette superficie se rapporte au contour intérieur de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesuré au-dessus de la plinthe du plancher.

Les éléments de construction comprennent tous les éléments qui composent le gros oeuvre, notamment : murs, piliers, refends, allèges, découpes et renforcements, embrasures de portes et fenêtres.

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

Ces mesures ont été établies sur base du plan de permis de bâtir délivré le 26 août 1960.

La copropriété est donc établie sur base du volume repris sous le périmètre des points (A-B-C-D) du plan identifié 52011/10289.

2. L'affectation

Il est tenu compte de l'affectation des parties privatives : cave, garage, appartement

3. La situation

Il est tenu compte de la situation relative des différentes parties privatives dans l'immeuble.

Les valeurs respectives des parties privatives ne tiennent pas compte du niveau de parachèvement, de la valeur vénale, de l'état ou du rendement locatif plus ou moins favorable des différents lots. Elles sont converties en valeurs relatives en appliquant des coefficients de pondération aux critères d'affectation et de situation. Appliqués aux superficies au sol nettes, ils donnent les superficies au sol nettes pondérées. Celles-ci sont converties en millièmes par une règle de trois dans le tableau annexé .

V – Les charges

Définition : Les charges sont les dépenses qui reviennent périodiquement et qui sont liées à l'entretien, à la conservation et à l'administration de la copropriété et de ses équipements. Les charges doivent être distinguées des avances et des dépenses consécutives aux travaux d'amélioration. Il faut distinguer deux catégories de charges, celles communes à l'ensemble de la copropriété (charges générales) et celles communes aux services de l'immeuble (charges particulières).

Les charges générales à l'ensemble de la copropriété seront réparties proportionnellement et dans les conditions fixées au tableau des tantièmes de copropriété ci-annexé.

Le tableau des millièmes reprendra un calcul commun pour les charges générales et les charges particulières. Excepté pour le chauffage central ou des charges particulières seront établies pour les appartements 01-01, 01-02, 02-01, 02-02, 03-01, 03-02, 04-01 et 04-02. Les appartements 05-01 et 05-02 ayant leur propre

Rapport motivé - Calcul de base de copropriété

système de chauffage individuel. Il est à noter que le chauffage situé dans le hall commun d'entrée n'est plus opérationnel et qu'il sera définitivement retiré afin de ne pas engendrer une charge particulière de chauffage pour les communs.

Compte tenu des équipements propres à chaque lot ayant pour effet d'éliminer les charges communes comme la production d'électricité, la consommation d'eau, les dispositions du présent chapitre reprendront particulièrement les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de la copropriété. Les frais et dépenses seront :

- Les impôts, contributions et taxes de toutes natures auxquelles sont ou seront assujetties toutes les choses ou parties communes de la copropriété et même celles afférentes aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers copropriétaires.
- Toutes les assurances contractées pour couvrir les risques incombant à la copropriété, responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux.
- Les dépenses relatives aux aménagements, aux réparations, à l'entretien et à la reconstruction des parties communes, tous les frais d'entretien et de réparations grosses ou menues s'appliquant aux choses communes et toutes les dépenses des services communs.

AVERTISSEMENT :

La présente division a été établie sur base du plan identifié 52011/10289

Les coordonnées et entre-distances sont susceptibles d'être légèrement différentes de la réalité, celles-ci étant en partie basées sur le plan de demande du permis de bâtir.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent procès-verbal de copropriété à la date susmentionnée, pour servir et valoir ce que de droit.

 Gaetan Dervaux



 Expert

ANNEXES :

- Plan identifié 52011/10289
- Tableau reprenant le calcul des millièmes