

Rapport justificatif des quotes-parts de la copropriété

*Ville de Mons
Troisième Division
acte de base concernant :
Immeuble n° 68, rue de la Chaussée à 7000 Mons
Parcelles : Section E*

Cadastré sous le numéro : 359 B
Actuellement cadastré section **E** sous le numéro réservé **359 C**

Référence dossier : **2021 / 019 Régie Foncière**

Numéro de précadastration :

Ce plan est enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale Mesure et Evaluation sous le numéro de référence **53403 / 10179**



Cabinet de Géomètres Meunier sprl
Topographie – Lotissement – Voirie
Expertises Judiciaires et Successions

12, Rue Albert 1er, 7050 JURBISE
Tél: 065 / 22.62.51 Fax: 065 / 22.77.10
Mail : geometre.meunier@skynet.be

Géomètre Expert – Immobilier légalement admis et
assermenté par le tribunal de Première Instance séant à
Mons et inscrit au tableau des titulaires du conseil fédéral
des géomètres – Experts.

Guy Meunier
GEO-04-287

Jean-François Meunier
GEO-04-453

2021 - 019

REGIE FONCIERE

Le vendredi 12 mars 2021

1°) Préambule

Je soussigné, Guy MEUNIER, Géomètre Expert immobilier légalement admis et assermenté par le Tribunal de Première instance séant à Mons.
Inscrit au tableau des titulaires du Conseil Fédéral de Géomètres-Experts sous le numéro GEO-04-287.

Déclare avoir procédé à la division de l'immeuble n° 68, rue de la Chaussée à 7000 Mons

Conformément à l'article 577-3 du Code Civil.

À la requête de la Régie Foncière.

2°) Notes liminaires

Le présent acte de base a été établi suivant le croquis
Dressé en date du 12 mars 2021 .

Il est précisé :

- Que l'immeuble possède actuellement :
- De deux compteurs électriques individuels dans le local réserve de l'emphytéote situé au rez-de-chaussée.
- D'un compteur gaz et d'un compteur eau situés actuellement au sous-sol, dans les caves communes.

Notes :

- 1) Dès lors que l'emphytéote ne veut garder que le compteur électrique alimentant sa partie du rez-de-chaussée, la bailleuse jouira donc du deuxième compteur électrique, du compteur d'eau et du compteur de gaz. En attendant que les travaux d'aménagement des étages et que la trémie D'accès à la cave commune soient réalisés, l'emphytéote laissera accès aux dits compteurs en le prévenant préalablement.
- 2) Il est créé une servitude d'accès sous les lettres A B C D du croquis au niveau du porche d'entrée de l'immeuble pour permettre à l'emphytéote de relier son local à la rue de la Chaussée par un passage de 2,00 m de large.

3°) Description de l'immeuble n°68:

L'immeuble est composé :

Au sous-sol :

Des caves à usage commun.

Au rez-de chaussée :

D'un local « réserve » de la Librairie Scientia , repris sous la teinte verte au croquis.

D'une pièce et d'un porche couvert avec cage d'escalier menant au premier étage, réservés au bailleur repris sous la teinte jaune au croquis.

Au 1 er étage :

De 4 pièces, un couloir, une cage d'escalier menant aux combles, un entresol
Réservés par la Ville repris sous la teinte jaune au croquis.

Au 2 ème étage :

De 4 pièces, et combles réservés par la Ville.

Les Combles :

De Greniers à aménager réservés par la ville.

4°) Croquis

Le présent croquis devant servir aux formalités de précadastration et d'obtention des identifiants parcellaires et de partitions a été dressé en date du 12 mars 2021

5°) Les quotes-parts

Les quotes-parts sont reprises dans le tableau annexé.

6°) Clé de répartition des charges

La clé de répartition des charges a été établie par rapport à la SIM.
(Surface Intra-Muros)

7°) Définitions

→*Définitions* :

1°) La Surface EXTRA-MUROS (appelée SEM) se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façade, mesuré au niveau du plancher.

2°) La Surface INTRA-MUROS (appelée SIM) se rapporte au contour intérieur de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesuré au-dessus de la plinthe du plancher.

2-1. *Surfaces Principales* : Ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiments.

2-2. *Surfaces Résiduelles* : Ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

2-3. *Surfaces Accessoires* : Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur et qui ne correspondent pas à l'usage principal du bâtiment (les caves)

2-4. *Surfaces de services* : Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment, quel que soit l'occupant. (cage d'escalier intérieure)

3°) La Surface de construction (appelée SDC) est la différence entre la surface Extra-Muros et la surface Intra-Muros.

8°) Justifications :

A/ Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nette au sol (SNS), de leur affectation et de leur situation.

B/ Les SNS (Surface Nette au Sol) sont les SIM (surface Intra Muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis élaboré conjointement par l'Ordre des Géomètres-Experts Belges.

La SNS 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 constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.

C/ On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation; à savoir :

➤ Rez-de-chaussée (>2,10m ou =)	1,00
➤ 1 ^{er} étage (>2,10m ou =)	1,00
➤ 2 ^{ème} étage (>2,10m ou =)	1,00 - 0,50
➤ Combles (>2,10m ou =)	1,00 - 0,50

D/ La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous entité par le coefficient défini au point B.

E/ 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.

F/ Il a été décidé d'instaurer mille quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

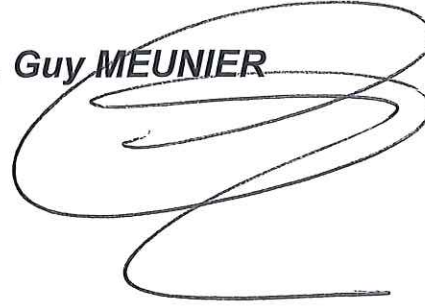
G/ N'obtenant pas exactement mille quotes-parts à cause de la somme des arrondis, certaines quotes-parts ont été accordées pour obtenir des mille quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

H/ Deux entités ayant des surfaces nettes au sol légèrement différentes en raison de la présence de cloison ou d'autre aménagement pourraient avoir des quotes-parts identiques.

- I/ La limite entre les parties communes et s'est fixée à l'axe des parois qui les séparent.
- J/ L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

Fait à Jurbise, le vendredi 12 mars 2021

L'Expert, Guy MEUNIER

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.



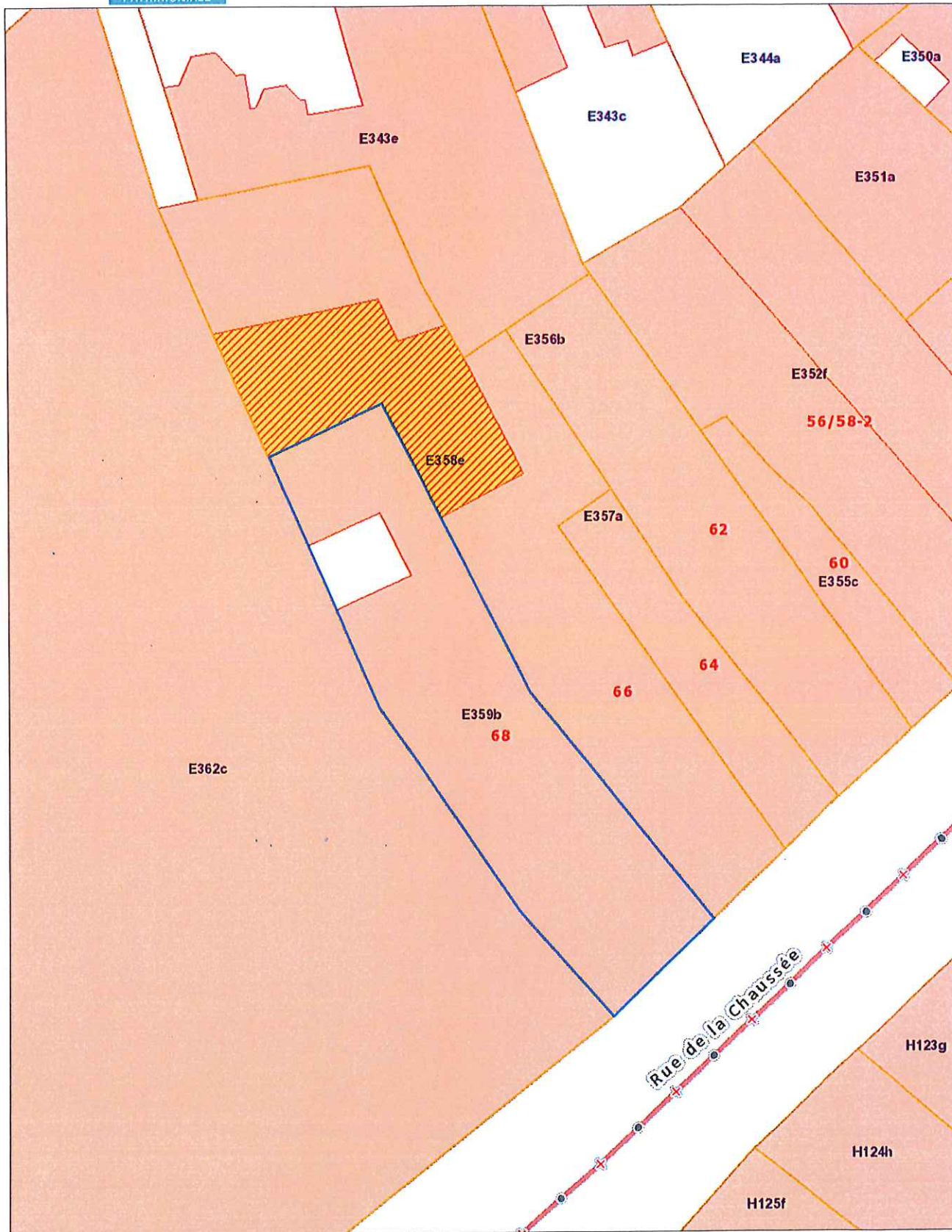
Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

Extrait du plan parcellaire cadastral

Centré sur :
MONS 3 DIV

Situation la plus récente
Fait le 18/12/2020
Échelle : 1 : 250



L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données de laquelle les données sont reprises et jouit de la propriété intellectuelle comme repris dans la loi sur les droits d'auteurs et les droits des bases de données. Depuis le 01/01/2018 les bâtiments du plan parcellaire cadastral seront repris progressivement et remplacés par un set de données (= Bpn_ReBu autrement dit Bâtiment Régionaux) géré par les régions. L'AGDP ne sera dès lors plus responsable pour la représentation des bâtiments sur le plan parcellaire cadastral.



Croquis de division
 Joint à l'acte de base
 Immeuble sis à Mons
 Rue de la Chaussée, 68

Cabinet de Géomètres Meunier sprl
 12, rue Albert 1er - B 7050 Jurbise
 Tél : 065 / 22. 62. 51.
 Référence dossier : 2021 / 019
 Régie Foncière
 Dressé le 12-03-2024

Porte d'accès
 au commerce
 24 / 26

Actuellement
 seul accès aux caves



SOUS-SOL

REZ-DE-CHAUSSEE

1er ETAGE / ENTRESOL

2eme ETAGE

COMBLES

Geometre Meunier

De: Marceline E. Paul (MINFIN) <marceline.paul@minfin.fed.be> de la part de Minfin
Meow Service Plan Hainaut (MINFIN) <meow.service.plan.hainaut@minfin.fed.be>
Envoyé: mardi 16 mars 2021 14:59
À: BUREAU DESSIN GEOMETRE MEUNIER
Objet: RE: Concerne le dossier Régie Foncière - Acte de base en date du 12 mars 2021
Pièces jointes: 395342.pdf

Monsieur,

Vous trouverez en annexe la réponse à votre demande.
Votre plan est repris sous le numéro 53403/10179.

Marceline Paul

SPF Finances | Administration générale de la Documentation patrimoniale | Mesures & Evaluations | Centre Hainaut |
Service Plan

Rue des Arbalestriers, 25, 7000 Mons

Email : meow.service.plan.hainaut@minfin.fed.be | 0257 257 57



Pour rappel : Le délai légal pour les demandes de PréCad est de 20 jours calendrier conformément à la législation en vigueur. Il n'est donc pas nécessaire d'adresser un rappel si ce délai n'est pas dépassé.

- Article 3 § 2 de l'arrêté royal du 18/11/2013: "*Dans les vingt jours calendrier du dépôt du plan, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale délivre la référence visée à l'article 2, si le plan déposé respecte les normes fixées par le Ministre des Finances, conformément à l'article 5, ou informe le demandeur des motifs de la non délivrance de la référence précitée.*"

- Article 4 § 2 de l'arrêté royal du 18/11/2013 : "*L'Administration générale de la Documentation patrimoniale crée l'identifiant parcellaire réservé en prévision de la création d'une nouvelle parcelle cadastrale et le communique dans les vingt jours calendrier de l'introduction de la demande pour autant que celle-ci comporte les indications nécessaires et qu'un plan de délimitation ait été déposé conformément à l'article 3.*"

Informations disponibles à propos de PréCad:

• Notaires:

http://finances.belgium.be/fr/experts_partenaires/notaires/identification_preable_parcelles/Géomètres-experts/
http://finances.belgium.be/fr/experts_partenaires/geometres_experts/identification_preable_parcelles/

De : BUREAU DESSIN GEOMETRE MEUNIER <geometre.meunier@skynet.be>

Envoyé : vendredi 12 mars 2021 10:27

À : Minfin Meow Service Plan Hainaut (MINFIN) <meow.service.plan.hainaut@minfin.fed.be>

Objet : Concerne le dossier Régie Foncière - Acte de base en date du 12 mars 2021

Madame, Monsieur,

Pourriez-vous nous attribuer des identifiants ainsi qu'un numéro de référence pour notre acte de base devant être prochainement annexé à un acte authentique.

Pour ce faire nous vous joignons le plan sous format PDF et le rapport complet.

N° de référence du dossier à bien vouloir rappeler : **2021 / 019 REGIE FONCIERE**

Bien à vous

Grégory Lepla

Cabinet de Géomètres Meunier

Bureau Dessin

12, Rue Albert 1er – B 7050 JURBISE

Téléphone : 065 / 22.62.51.

Télécopie : 065 / 22.77.10.

Messagerie : geometre.meunier@skynet.be

MONS, le 16/03/2021



Service Public
Fédéral
FINANCES

Exp.: SERVICE PLAN HAINAUT
R ARBALESTRIERS 25 7000 MONS

Administration Générale de la
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Meunier
Jean-François
Rue des Blanchisseries(L), 6 A000
7870 Lens (Hainaut)

Votre courrier du	Vos références	Nos références	Annexe(s)
		MEOW-2021-DD-00395342	

Madame, Monsieur

Suite à votre demande du 12/03/2021, je vous prie de trouver en annexe l'information demandée.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

PAUL MARCELINE

EXPERT FISCAL

Pour plus d'informations sur votre dossier, veuillez prendre contact avec :

SERVICE PLAN HAINAUT

Tél. : 0257/51 460
E-mail: marceline.paul@minfin.fed.be
Heures de bureau de 9h à 12h ou sur rendez-vous

.be

RÉSUMÉ PRECAD

Références dossier : MEOW-2021-DD-00395342

<u>Type dossier</u> : Identification préalable	<u>Sous-type dossier</u> : Acte de base
<u>Numéro de lotissement</u> :	
<u>Durée de validité</u> :	<u>Numéro de plan</u> : 53403/10179

PARCELLES SOURCE					
N°Div. Cad.	Div.Cad	N° Parcellaire	Situation	Nature	Statut
53403	MONS 3 DIV	E 359 B P0000	R DE LA CHAUSSEE 68	MAISON COMMERCE	Cadastré

Ville de Mons - PP1/1 -

PARCELLES RESERVEES (Date de début : 12/03/2021)

PARTIES COMMUNES				
Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N° Parcellaire
	167	1000	MONS 3 DIV	E 359 C P0000

PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES				
Dénomination	Nature	Quotités	Div. Cad.	N° Parcellaire

PARTIES PRIVATIVES					
Dénomination Description	Nature	Niveau/ Sup. en m ²	Quotités Dénomination - Fraction	Div. Cad.	N° Parcellaire
Porche ouvert, pièces	ENTITÉ PRIV.#	0 1 2 3	763/1000	MONS 3 DIV	E 359 C P0001
Réserve	RESERVE #	0	237/1000	MONS 3 DIV	E 359 C P0002

Totaux des Quotités		1000/1000
---------------------	--	-----------

NOTICE EXPLICATIVE

PROPRIETAIRE(S) ET DROITS

Identification du (des) propriétaire(s) et de leur(s) droits et, le cas échéant, la date à laquelle ces droits sont périmés. Si les époux sont propriétaires en communauté, leur noms seront reliés par le signe « & ».
Les abréviations des droits principaux sont :

PP : Pleine propriété
NP : Nue propriété
US : Usufruit

SUPERF : Superficiaire.
USA/HAB : Usage/habitation
EMPH : Emphytéote

INFORMATIONS DE LA (DES) PARCELLE(S)

Section et n° de parcelle

La parcelle cadastrale est identifiée par la division cadastrale, la section, un numéro de base (appelé aussi « radical »), éventuellement un numéro bis, un exposant alphanumérique et éventuellement un exposant numérique .

Exemple : 21614 Uccle 4 DIV Section E, 262 K6, (21614 indique le numéro de la division cadastrale).

Partition

Si une parcelle cadastrale nécessite une identification plus précise, par exemple pour les immeubles à appartements, elle est divisée en une parcelle-plan et en une ou plusieurs parcelles cadastrales patrimoniales. Dans ce cas, par bien immobilier sur lequel un droit est exercé, on peut étendre l'identification avec un numéro de partition.

PE : 21614 Uccle 4 div section E 262 K6 P0004

Le numéro de partition n'est pas repris sur le plan cadastral.

Nature-détail

Il n'y a pas spécialement corrélation entre la nature cadastrale et les caractères urbanistiques d'un bien.

Le signe « # » reprend en abrégé la situation et les parties constituantes de l'entité principale.

Pe : P.IM.AP # A5/CG/C9-G9 (appartement, 5ième étage, centre gauche, cave 9, garage 9)

Superficie (en ha, a en ca)

Lettre « T » : La superficie est basée sur un plan de mesurage, joint à un acte

Lettre « V » : La superficie a fait l'objet d'un mesurage par l'administration.

Lettre « N » : Le revenu cadastral (RC) de cette surface est exonéré du précompte immobilier (PI)

P&W

Un code Px ou Wx indique que la parcelle est entièrement ou partiellement située dans un polder ou dans une wateringue ; le X est un chiffre ou une lettre qui renvoie au numéro du polder ou de la wateringue. La lettre D représente un polder abrogé et la lettre E une wateringue abrogée.

Classement et RC/Ha pour les parcelles non bâties

Classement de la parcelle non bâtie et son revenu cadastral à l'hectare correspondant.

Code RC (revenu cadastral)

Le code RC comporte deux parties :

Première position:	Seconde position:
<ol style="list-style-type: none">1. non bâti ordinaire2. bâti ordinaire3. non-bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)4. bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)5. M&O sur une parcelle non bâtie6. M&O sur une parcelle bâtie	<p>F : RC imposable G,H,P,Q : RC exonéré totalement ou partiellement du Pr.I. sur base de dispositions légales J : RC non fixé (ou RC fixé non imposable au Pr.I. pour non-occupation ou non-location avant le 1 janvier de l'année d'imposition) K : RC provisoire d'un bâtiment occupé ou loué avant son complet achèvement ou loué. L : RC partiel provisoire d'un immeuble à appartements dont tous les appartements ne sont pas occupés ou loués. X : RC exonéré sur base de dispositions spéciales prises par une Région</p>

RC

Le montant de revenu cadastral (non indexé), exprimé en euro

Fin Exonération

La date mentionnée est la date où l'exonération se termine.

Quand le M&O est exonéré du Pr.I. pour une période indéterminée - et ceci uniquement pour la Région Flamande - la date est reprise sous la forme « 1.1.0000 »

Statut

Les plus fréquents sont :

- **Réservé** : parcelle patrimoniale créée lors d'une identification préalable en vue de son utilisation ultérieure dans un acte authentique ; cette parcelle n'a aucune valeur fiscale.
- **Réservé-acté** : même principe que pour le statut « réservé » sauf que la parcelle patrimoniale est reprise dans un acte de base ou un acte de lotissement.
- **En suspens** : entité privative non encore occupée ou louée. Aucun RC n'est repris pour cette parcelle
- **Cadastré** : parcelle patrimoniale pour laquelle la documentation patrimoniale est mise à jour et les données sont complètes
- **Cadastré - non délimité** : parcelle patrimoniale comprenant une ou plusieurs parties de terrain appartenant à des propriétaires différents ; ces parties de terrain ne sont pas représentées au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain et sont reprises avec le statut « non délimité » .
Remarque : les droits liés à une parcelle « cadastré - non délimité » ne sont pas toujours corrects ; pour les droits voir les parcelles « non délimité »
- **Non délimité** : parcelle non représentée au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants sur le terrain ; cette parcelle est liée à une parcelle cadastrée reprise avec le statut « cadastré - non délimité » ; les droits liés à cette parcelle sont corrects.

Année de fin de construction

0001: avant 1850

0002: de 1850 à 1874

0003: de 1875 à 1899

0004: de 1900 à 1918

0005: de 1919 à 1930

A partir de 1931 on mentionne l'année en entier.

M*

Le code M* à côté de « année fin construction », signifie que la parcelle est susceptible de comporter - ou comporte - du matériel et outillage (M&O) non imposable au Pr.I.

SITUATION

L'extrait mentionne les données comme reprises suite à la mise à jour de la documentation.

Il est possible que ces données ne reflètent pas encore la situation actuelle du bien. Il est également possible que le RC soit en révision suite à une réclamation.