

PROCES-VERBAL DE DIVISION D'UN BATIMENT.

Le 27 Novembre 2024.

Je soussigné, MACALUSO NICOLO LOUIS, Géomètre Expert Immobilier, légalement admis et assermenté en cette qualité près du Tribunal de Première Instance séant à HUY. Inscrit au tableau fédéral des Géomètres Experts sous le N° GEO040128. Ayant ses bureaux sis RUE WALOPPE, 24/A à 4500 HUY (Tel:085/30.97.30 - GSM: 0477/74.96.46 - Email: mac-concept@hotmail.com)

AI PROCEDURE à la requête de l'association des copropriétaires de la résidence « **Les Tailleries** » dont le siège social se situe à 4100 SERAING, rue du Val Saint Lambert, 245 , inscrite à la BCE sous le numéro 0895.325.539 représentée par son Syndic la société anonyme A.D.K SYNDIC, dont le siège social est établi rue des Fories, 2 à 4020 Liège ,inscrite à la BCE sous le numéro 0417.254.111, représentée dans la présente mission par Monsieur Arnaud WACOMONT

A LA DETERMINATION des quotités de la dite Résidence :

Suite un un ensembles de rétro actes menant à l'obtention d'un permis de régularisation octroyé par le fonctionnaire délégué en date du 6 octobre 2020, obtenu sur base des plans dressés par l'architecte Xavier MEERTENS , il est apparu des discordance entre la réalité des constructions , la distribution et les aménagements intérieurs.

La détermination des quotités a été réalisé mais de manière totalement erroné car n'ayant pas été faite sur base ses surfaces nettes. (Tout comme les quotité reprises à l'acte de base de 2007)

Il a par conséquent été nécessaire de procéder à nouveau au mesurage et plans afin de déterminer conformément au code de mesurage les quotités exactes et définitives de chaque lot de la résidence LES TAILLERIES sis Rue du Val Saint Lambert ,245 à 4.100 SERAING.

DESIGNATION CADASTRALE

Ville de SERAING - 8ème division - Section : H - Numéro parcellaire : 102P2.

AVOIR DETERMINE les parties communes et privatives, avoir calculé les dix mille dix millièmes sur base de la valeur respective des superficies nettes au sol, de l'affectation et de la situation de chaque lot dans les parties communes dans le respect du code de mesurage.

AVOIR PROCEDURE aux formalités de pré cadastration en me conformant aux normes décrites dans l'Arrêté Ministériel du 18 novembre 2013 du SPF FINANCES.

Les parties communes ci-après:

Le terrain, les fondations, les structures portantes (murs ,planchers et charpente), la toiture, les ornements extérieurs de façades, toitures et fenêtres, les balustrades, les seuils, les appuis de fenêtres, les canalisations et conduites de toutes natures à l'exception des parties à l'intérieur des locaux privatifs et/ou servant à leur usage exclusif, les aéras, les gaines, les gouttières et descentes d'eau pluviales et en général toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de locaux privatifs telles que les cages d'escalier, halls, couloirs, vestibules, locaux techniques, ect....

Cette liste est énonciative et non limitative.

pour le surplus ; les copropriétaires se rapporteront à l'acte de base.

On notera également :

- Que j'ai contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien et sa conformité au règlement en vigueur.
- Avoir reçu du requérant des plans partiels et incomplets ne permettant pas en l'état la réalisation de ma mission.
- Avoir réalisé et mis à jour les plans de l'immeuble y compris le plan de mesurage de la parcelle.
- M'être conformé aux normes décrites dans l'Arrêté Ministériel du 18 novembre 2013 du SPF FINANCES.
- Avoir numéroté les lofts comme stipule dans le permis d'urbanisme du 06 octobre 2020

Après quoi, j'ai consigné le résultat de mes opérations comme suit.

1) DESIGNATION DU BATI:

Généralités:

Le bien objet de la présente mission comprend une zone de bâtisse, une zone de passage, une zone de recul et une zone arrière de carports.

La zone de bâtisse comprend 6 niveaux ; à savoir:

Sous-sol : Couloir de circulation, cage d'escalier et ascenseur , locaux des compteurs
Eau - Electricité - Télécom.
un ensemble de caves communes ainsi que 10 garages chacun avec une cave communicante.

Rez de Chaussée: Couloir de circulation , cage d'escalier et ascenseur
Neuf Lofts.

Premier Etage: Couloir de circulation , cage d'escalier et ascenseur
Huit Lofts.

Deuxième Etage: Couloir de circulation , cage d'escalier et ascenseur
Huit Lofts.

Troisième Etage: Couloir de circulation , cage d'escalier et ascenseur
Neuf Lofts.

Quatrième Etage: Couloir de circulation , cage d'escalier et ascenseur
Un Loft.

La zone de passage: Permet l'accès aux lofts et carports via une rampe d'escalier
extérieure

La zone de recul: Situé à front de rue.

La zone arrière de parking : De l'arrière de la bâtisse par rapport à la Rue du Val Saint
Lambert . Cette zone a été aménagée avec 35 carports
dont un (N°12) qui appartient à la copropriété indivise
forcée.
Une zone de manoeuvre qui permet également l'accès
aux garages.

2.2 Les parties privatives ci-après:

NIVEAU -1 : SOUS-SOL

- | | | |
|---|---|-----------|
| 1 | Garage N°1 avec cave communicante :
en propriété privative et exclusive le garage/cave proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Cinquante dix millièmes des parties communes. | 50/10.000 |
| 2 | Garage N° 2 avec cave communicante :
en propriété privative et exclusive le garage/cave proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Cinquante dix millièmes des parties communes. | 50/10.000 |
| 3 | Garage N° 3 avec cave communicante :
en propriété privative et exclusive le garage/cave proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Cinquante dix millièmes des parties communes. | 50/10.000 |
| 4 | Garage N° 4 avec cave communicante :
en propriété privative et exclusive le garage/cave proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Cinquante dix millièmes des parties communes. | 50/10.000 |

- | | | |
|----|--|-----------|
| 5 | Garage N°5 avec cave communicante :
en propriété privative et exclusive le garage/cave proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Cinquante dix millièmes des parties communes. | 50/10.000 |
| 6 | Garage N° 6 avec cave communicante :
en propriété privative et exclusive le garage/cave proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Cinquante dix millièmes des parties communes. | 50/10.000 |
| 7 | Garage N°7 avec cave communicante :
en propriété privative et exclusive le garage/cave proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Cinquante dix millièmes des parties communes. | 50/10.000 |
| 8 | Garage N° 8 avec cave communicante :
en propriété privative et exclusive le garage/cave proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Cinquante dix millièmes des parties communes. | 50/10.000 |
| 9 | Garage N° 9 avec cave communicante :
en propriété privative et exclusive le garage/cave proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Cinquante dix millièmes des parties communes. | 50/10.000 |
| 10 | Garage N° 10 avec cave communicante :
en propriété privative et exclusive le garage/cave proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Cinquante dix millièmes des parties communes. | 50/10.000 |
| 11 | Carport N°11.
en propriété privative et exclusive le carport proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Dix-sept dix millièmes des parties communes. | 17/10.000 |
| 12 | Carport N°13.
en propriété privative et exclusive le carport proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Dix-sept dix millièmes des parties communes. | 17/10.000 |
| 13 | Carport N°14.
en propriété privative et exclusive le carport proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Dix-sept dix millièmes des parties communes. | 17/10.000 |
| 14 | Carport N°15.
en propriété privative et exclusive le carport proprement dit.
en copropriété et indivision forcée:
Dix-sept dix millièmes des parties communes. | 17/10.000 |

15	Carport N°16. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
16	Carport N°17. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
17	Carport N°18. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
18	Carport N°19. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
19	Carport N°20. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
20	Carport N°21. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
21	Carport N°22. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
22	Carport N°23. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
23	Carport N°24 en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
24	Carport N°25. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000

25	Carport N°26. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
26	Carport N°27. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
27	Carport N°28. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
28	Carport N°29. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
29	Carport N°30. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Dix-sept dix millièmes des parties communes.	17/10.000
30	Carport N°31. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millièmes des parties communes.	20/10.000
31	Carport N°32. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millièmes des parties communes.	20/10.000
32	Carport N°33. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millièmes des parties communes.	20/10.000
33	Carport N°34. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millièmes des parties communes.	20/10.000
34	Carport N°35. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millièmes des parties communes.	20/10.000

35	Carport N°36. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millième des parties communes.	20/10.000
36	Carport N°37. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millième des parties communes.	20/10.000
37	Carport N°38. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millième des parties communes.	20/10.000
38	Carport N°39. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millième des parties communes.	20/10.000
39	Carport N°40. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millième des parties communes.	20/10.000
40	Carport N°41. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millième des parties communes.	20/10.000
41	Carport N°42. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millième des parties communes.	20/10.000
42	Carport N°43. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millième des parties communes.	20/10.000
43	Carport N°44. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millième des parties communes.	20/10.000
44	Carport N°45. en propriété privative et exclusive le carport proprement dit. en copropriété et indivision forcée: Vingt dix millième des parties communes.	20/10.000

En résumé pour le Sous-sol :

10 Garages/caves en propriété privative et exclusive En copropriété et indivision forcée un total de : (10x50)	500 /10.000
19 Carports en propriété privative et exclusive En copropriété et indivision forcée un total de : (19 x 17)	323/10.000
15 Carports en propriété privative et exclusive En copropriété et indivision forcée un total de : (15 x 20)	300/10.000

	1.123/10.000

NIVEAU 0 : REZ DE CHAUSSEE

45 Le loft 245/1. En propriété privative et exclusive le loft proprement dit. En copropriété et indivision forcée: Cent soixante neuf dix millièmes des parties communes.	169/10.000
46 Le loft 245/2. En propriété privative et exclusive le loft proprement dit. En copropriété et indivision forcée: Quatre cent et un dix millièmes des parties communes.	401/10.000
47 Le loft 245/3. En propriété privative et exclusive le loft proprement dit. En copropriété et indivision forcée: Deux cent sept dix millièmes des parties communes.	207/10.000
48 Le loft 245/4. En propriété privative et exclusive le loft proprement dit. En copropriété et indivision forcée: Deux cent quarante dix millièmes des parties communes.	240/10.000
49 Le loft 245/5. En propriété privative et exclusive le loft proprement dit. En copropriété et indivision forcée: Deux cent treize dix millièmes des parties communes.	213/10.000
50 Le loft 245/6. En propriété privative et exclusive le loft proprement dit. En copropriété et indivision forcée: Deux cent sept dix millièmes des parties communes.	207/10.000

- | | | |
|----|--|------------|
| 51 | Le loft 245/7.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent neuf dix millièmes des parties communes. | 209/10.000 |
| 52 | Le loft 245/8.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Cent nonante deux dix millièmes des parties communes. | 192/10.000 |
| 53 | Le loft 245/9.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent soixante cinq dix millièmes des parties communes. | 265/10.000 |

Résumé: 9 lofts pour un total en copropriété et indivision forcée 2.103/10.000

NIVEAU : PREMIER ETAGE

- | | | |
|----|---|------------|
| 54 | Le loft 245/11.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Cent septante sept dix millièmes des parties communes. | 177/10.000 |
| 55 | Le loft 245/12.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Trois cent cinquante huit dix millièmes des parties communes. | 358/10.000 |
| 56 | Le loft 245/13.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent soixante trois dix millièmes des parties communes. | 263/10.000 |
| 57 | Le loft 245/14.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent cinquante huit dix millièmes des parties communes. | 258/10.000 |
| 58 | Le loft 245/15.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Trois cent vingt deux dix millièmes des parties communes. | 322/10.000 |
| 59 | Le loft 245/16
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Trois cent vingt et un dix millièmes des parties communes. | 321/10.000 |

- | | | |
|----|---|------------|
| 60 | Le loft 245/17.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent six dix millièmes des parties communes. | 206/10.000 |
| 61 | Le loft 245/18.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent cinquante trois dix millièmes des parties communes. | 253/10.000 |

Résumé: 8 lofts pour un total en copropriété et indivision forcée 2.158/10.000

NIVEAU : DEUXIEME ETAGE

- | | | |
|----|---|------------|
| 62 | Le loft 245/21.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Cent quatre vingt huit neuf dix millièmes des parties communes. | 188/10.000 |
| 63 | Le loft 245/22.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent septante six dix millièmes des parties communes. | 276/10.000 |
| 64 | Le loft 245/23.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Trois cent quatre dix millièmes des parties communes. | 304/10.000 |
| 65 | Le loft 245/24.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Trois cent vingt et un dix millièmes des parties communes. | 321/10.000 |
| 66 | Le loft 245/25.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Trois cent Vingt huit dix millièmes des parties communes. | 328/10.000 |
| 67 | Le loft 245/26.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent treize dix millièmes des parties communes. | 213/10.000 |

- | | | |
|----|--|------------|
| 68 | Le loft 245/27
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent soixante sept dix millièmes des parties communes. | 267/10.000 |
| 69 | Le loft 245/28.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Trois cent deux dix millièmes des parties communes. | 302/10.000 |

Résumé: 8 lofts pour un total en copropriété et indivision forcée 2.199/10.000

NIVEAU : TROISIEME ETAGE

- | | | |
|----|--|------------|
| 70 | Le loft 245/31.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Cent nonante et un dix millièmes des parties communes. | 191/10.000 |
| 71 | Le loft 245/32.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Trois cent dix-sept dix millièmes des parties communes. | 317/10.000 |
| 72 | Le loft 245/33.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent quatorze dix millièmes des parties communes. | 214/10.000 |
| 73 | Le loft 245/34.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Trois cent soixante-sept dix millièmes des parties communes. | 367/10.000 |
| 74 | Le loft 245/35.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent treize dix millièmes des parties communes. | 213/10.000 |
| 75 | Le loft 245/36
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent huit dix millièmes des parties communes. | 208/10.000 |

- 76 Le loft 245/37.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent huit dix millièmes des parties communes. 208/10.000
- 77 Le loft 245/38.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Cent cinquante trois dix millièmes des parties communes. 153/10.000
- 78 Le loft 245/39.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Trois cent trois dix millièmes des parties communes. 303/10.000

Résumé: 9 lofts pour un total en copropriété et indivision forcée 2.174/10.000

NIVEAU : QUATRIEME ETAGE

- 79 Le loft 245/41.
En propriété privative et exclusive le loft proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Deux cent quarante trois dix millièmes des parties communes. 243/10.000

Résumé: 1 loft pour un total en copropriété et indivision forcée 243/10.000

TOTAL: 10.000/10.000

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent procès-verbal de division à toutes les fins que de droit.

Je jure d'avoir rempli ma mission en honneur et conscience avec exactitude et probité.

MACALUSO NL

Le Géomètre Expert Immobilier assermenté.

