

**IMEXTOP S.A.**

Immobilier - Expertise - Topographie

Av. de l'Europe, 90 - 6001 MARCINELLE - ☎ 0475 67 88 81 - ☎ 071 36 40 06 - E-mail : [info@imextop.eu](mailto:info@imextop.eu)

---

**REPARTITION DES CHARGES DANS  
UNE COPROPRIETE VERTICALE**

**IMMEUBLE SIS**

**CHATELET - Division de CHATELET**

**Grand Rue n° 1**

**Cadastré CHATELET 1 DIV - Section A n° 151 E 2**

**Plan enregistré dans la base de données des plans de délimitation de  
l'Administration Mesures & Evaluations, sous le numéro de référence 52012-10200**

# IMEXTOP S.A.

Immobilier - Expertise - Topographie

Av. de l'Europe, 90 – 6001 MARCINELLE – ☎ 0475 67 88 81 – ☎ 071 96 07 58 – E-mail : [info@imextop.eu](mailto:info@imextop.eu)

**Plan enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Mesures & Evaluations, sous le numéro de référence 52012-10200**

## REPARTITION DES CHARGES DANS UNE COPROPRIETE VERTICALE

L'an deux mil seize, le huit du mois de janvier.

Je soussigné Jean-François HOSDAIN, Géomètre-Expert immobilier légalement assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à CHARLEROI, agissant en qualité d'administrateur de la S.A. IMEXTOP dont le siège est établi à 6001 MARCINELLE, Avenue de l'Europe n° 90, déclare :

Avoir été requis par la S.P.R.L GIMMBIS, propriétaire de l'immeuble commercial sis à 6200 CHATELET, division de CHATELET, Grand Rue n° 14, cadastré ou l'ayant été CHATELET 1 DIV - Section A n° 151 E 2, aux fins de :

Procéder au mesurage, à la division en deux lots de cet ensemble, et au calcul de la répartition des charges dans les parties communes de cet immeuble.

Cet immeuble comporte un rez-de-chaussée et un étage. La division est demandée en vue de la constitution d'une copropriété verticale, et la rédaction d'un acte de base simplifié.

La division de l'immeuble et la délimitation des lots ont été réalisées selon les vœux et désirs de ma requérante.

L'immeuble dont question est situé à 6200 CHATELET, division de CHATELET, Grand Rue n° 14, cadastré ou l'ayant été CHATELET 1 DIV - Section A n° 151 E 2.

Pour ce faire, je me suis rendu sur les lieux et, après avoir pris toutes notes et mesures utiles, ai consigné comme suit le résultat de mes constatations.

### 1. DESCRIPTION DU BIEN

L'immeuble à diviser comporte un ensemble de parties communes et de parties privatives.

Toutes ces surfaces se développent sur deux niveaux, à savoir d'un rez-de-chaussée et un étage.

## Subdivision des surfaces

### **Niveau Rez-de-chaussée**

Partie commune : - Un hall d'accès communs aux deux surfaces privatives

Partie privative : - Un local commercial dénommé lot 1  
- Un local commercial duplex dénommé lot 2

### **Niveau Premier étage**

Partie commune : - Néant

En partie privative : - Partie duplex de l'espace commercial du rez-de-chaussée (lot 2)

## **2. DIVISION DE L'IMMEUBLE - SURFACES BRUTES DES LOTS**

### Parties communes :

Elle se compose de l'aire de circulation située entre le lot 1 et le lot 2 au rez-de-chaussée. Celle-ci est reprise sous **teinte jaune au plan** et présente une surface de : **19,05 m<sup>2</sup>**.

### Parties Privatives :

- **Local commercial dénommé lot 1**, repris sous **teinte rouge au plan**, d'une surface au sol de **59,26 m<sup>2</sup>**.
- **Local commercial duplex dénommé lot 2**, repris sous **teinte verte au plan**, d'une surface au rez-de-chaussée de **804,63 m<sup>2</sup>** et d'une surface à l'étage de **880,68 m<sup>2</sup>**.

## **3. CONDITIONS SPECIALES**

Si ce n'est déjà le cas, chaque lot devra posséder ses propres raccordements aux réseaux, d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, etc..., et se conformer aux dispositions imposées par les sociétés distributrices.

Les frais relatifs à ces installations seront supportés par les propriétaires des lots concernés.

Toutes les servitudes grevant ou au profit de cette copropriété à constituer, résultant soit de divisions antérieures ou par destination du père de famille, resteront de stricte application.

### **Entretien – Parties privatives**

Menuiseries extérieures : Ces éléments sont réputés privés, dès lors les charges d'entretien seront exclusivement supportées par chaque propriétaire, pour la partie leur appartenant.

En cas de remplacement d'un ou plusieurs éléments de menuiseries extérieures, et ce, dans un souci d'uniformité, les nouveaux éléments devront être d'un même type et coloris sur tout le développement de la façade.

En cas de remplacement partiel, le modèle qui sera proposé par le propriétaire concerné devra être en adéquation avec l'esthétique générale de l'immeuble.

Le choix devra être approuvé par l'assemblée générale.

Panneaux publicitaires :

Les exploitants du lot 1 pourront apposer un panneau publicitaire sous forme de bandeau, et/ou une marquise entre les points 3-4 & 8-9 et ce sur la hauteur du mur acrotère se développant entre la partie supérieure de la vitrine du rez-de-chaussée et la partie inférieure de la vitrine du premier étage, mais également sur les colonnes 3-16 et 4-5, et ce, avec un développement s'étendant du niveau du trottoir jusqu'au niveau plancher du premier étage.

L'installation d'enseigne(s) lumineuse(s) ou non, fixée(s) perpendiculairement à l'axe de la voirie ou non, est également autorisée au profit du lot 1, ceci sur le mur 5-7, situé au premier étage, formant un mur aveugle du lot 2.

Les exploitants du lot 2 pourront placer des panneaux publicitaires ou enseignes sur le développement 7-56.

Toutes les enseignes devront être en conformité avec le règlement communal en vigueur.

Le placement des diverses canalisations qui seraient nécessaires au bon aménagement des lots est autorisé, toutefois, le cheminement de ces canalisations devra s'effectuer par le tracé le moins dommageable, et réalisés dans les règles de l'art. En cas de travaux à réaliser dans le lot voisin, une information préalable devra être communiquée au propriétaire de ce lot, lui signalant la nature des travaux envisagés, la date à laquelle ils débiteront et la durée estimée de ceux-ci. Le cas échéant, un état des lieux avant travaux sera réalisé.

Toitures

La toiture est réputée partie commune de l'immeuble,

**4. REPARTITIONS DES CHARGES**

Mode de calcul adopté

Les coefficients de pondération retenus pour la division réalisée dans cet immeuble sont les suivants :

- Surface au rez-de-chaussée : 100 % soit 1 m<sup>2</sup> brut représentera après pondération 1 m<sup>2</sup>
- Plateau au premier étage : 90 % soit 1 m<sup>2</sup> brut représentera après pondération 0,90 m<sup>2</sup>

**5. TABLEAUX REPRENANT LES QUOTITES DES DIFFERENTS LOTS**

	Surf. REZ	Surf. ETAGE	Surf. PONDEREE	QUOTITES
LOT 1	59,26 M2	0 M2	59,26 M2	358/10.000
LOT 2	804,63 M2	880,68 M2	1597,24 M2	9642/10.000

Ainsi dressé en cinq exemplaires, à Marcinelle, à date que dessus.

Estimant ma mission terminée, j'ai clos et signé la présente note de répartition des charges, pour servir et valoir ce que de droit.

Pr IMEXTOP S.A.  
J-F. HOSDAIN, Adm. Délégué



Dressé par IMEXTOP S.A., le 22.12.2015

HOSDAN J.-F., mandataire,

Inscrit au Conseil Fédéral des Géomètres-Experts - GEO 04 / 0619  
L'agencement assemblé prêté le Tribunal de Première Instance s'étant à CHARLEROI



Plan de division en deux lots  
**REZ-DE-CHAUSSEE**

**Ville de CHATELET**  
**Division de CHATELET**  
Immeuble sis Grand Rue, n° 14  
CHATELET 1 Div/ Châtelet - Section A - 151 e 2



Section A - 151 k 2

Section A - 151 t

Section A - 151 g 2

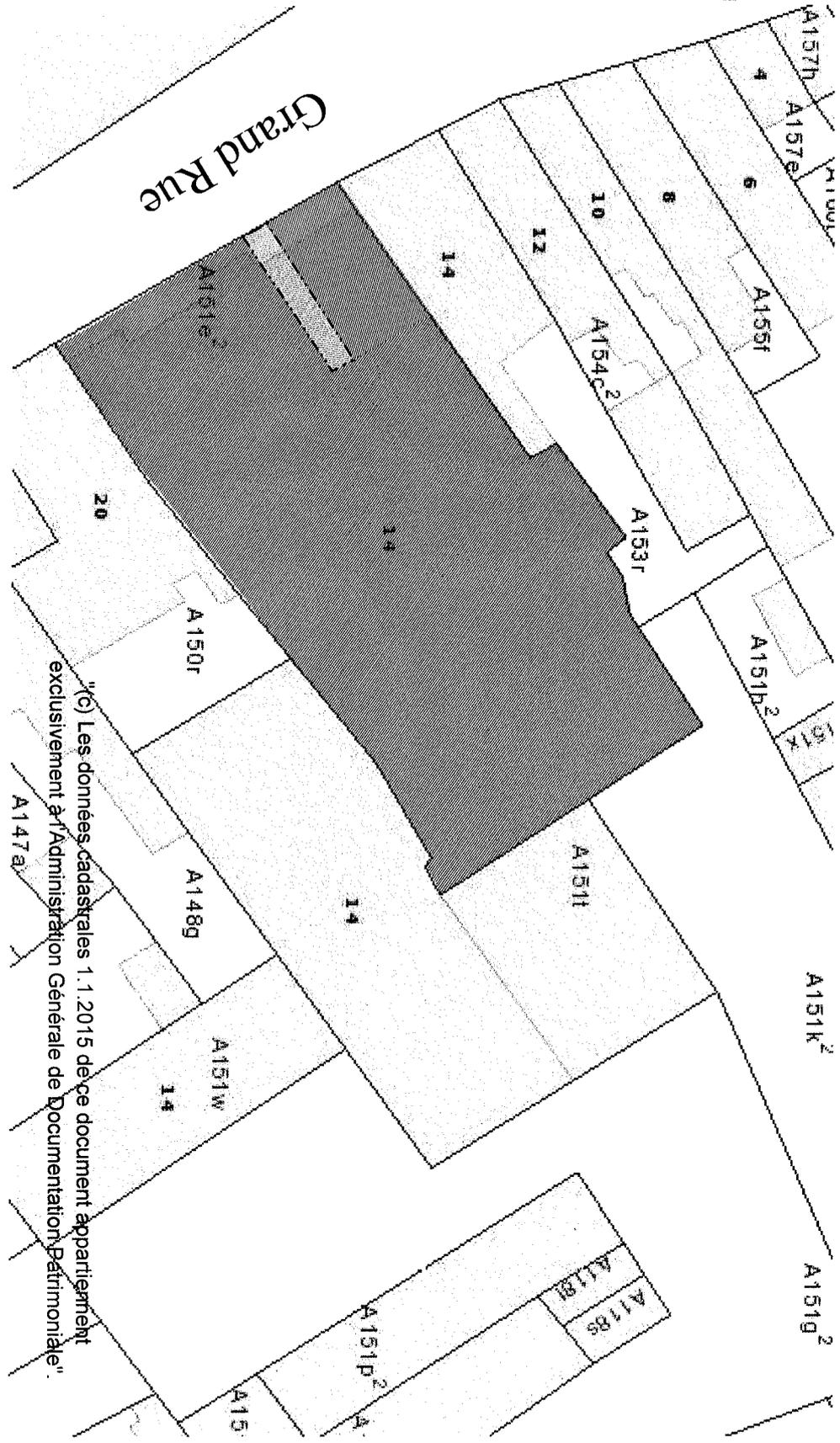
Section A - 151 e 2

Dressé par IMEXTOP S.A., le 22.12.2015

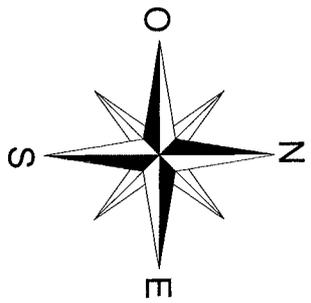
HOSDAN J.F., mandataire,  
Inscrit au Conseil Fédéral des Géomètres-Experts - GEO 04 / 0619  
Légalement assermenté près le Tribunal de Première Instance séant à CHARLEROI



**Ville de CHATELET**  
**Division de CHATELET**  
Immeuble sis Grand Rue, n° 14  
CHATELET 1 Div/ Châtelet - Section A - 151 e 2



"(c) Les données cadastrales 1.1.2015 de ce document appartiennent  
exclusivement à l'Administration Générale de Documentation Patrimoniale".



N°	Coord. X.	Coord. Y.	N°	Coord. X.	Coord. Y.	N°	Coord. X.	Coord. Y.
3	505.092	512.538	166	509.200	554.348	205	532.461	562.173
4	508.315	512.546	167	502.342	554.063	211	531.838	525.724
5	508.655	512.538	168	502.362	553.725	212	536.667	526.959
6	511.504	515.935	170	502.345	551.229	230	504.360	523.451
7	511.522	512.538	171	502.378	550.746	251	504.360	523.537
8	505.092	513.652	173	502.810	547.845	252	504.356	528.058
9	508.305	513.644	179	502.067	542.315	253	501.470	528.109
14	524.320	512.557	180	501.552	542.325	254	501.719	542.152
15	514.712	512.538	181	501.308	528.602	255	502.248	542.142
16	504.242	512.541	182	501.258	528.603	256	502.307	544.456
17	524.719	524.462	183	501.297	527.942	257	503.088	546.479
27	497.106	512.651	188	511.497	568.782	258	502.524	553.907
44	509.719	523.195	189	531.580	571.112	259	509.181	554.488
45	511.503	523.200	191	533.421	552.434	260	513.066	554.828
55	521.109	512.524	192	533.701	552.461	261	513.089	554.569
56	525.423	512.543	193	534.397	545.596	262	522.222	555.366
57	525.131	520.764	194	537.647	546.057	263	522.355	552.020
63	532.962	512.957	195	538.343	539.732	264	522.475	552.025
133	511.496	523.396	196	538.161	538.313	265	522.771	544.552
147	504.548	523.333	197	535.529	533.585	266	522.653	544.539
155	497.352	523.657	199	534.204	545.578	267	523.372	538.087
156	497.371	525.399	200	534.097	545.568	268	524.888	524.481
159	497.487	533.201	201	534.813	539.148	269	525.301	520.774
160	497.713	542.522	202	535.058	539.236	270	509.733	512.538
162	502.845	547.429	203	533.175	555.019	271	511.498	523.501
165	509.166	554.658	204	540.609	555.420			

Plan enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'administration du cadastre sous le numéro de référence 52012-10200.

GIMMIBIS - Plan 3 de 3 - Indissociable du procès-verbal de mesurage auquel il se rapporte

**jean - françois**

**hosdain**

GEO 040619

géomètre expert immobilier  
expert en actifs immobilisés  
GEO 040619

**imextop s.a.**

immobilier-expertise-topographie

Avenue de l'Europe, 90  
6001 Marcinelle  
Fax : 071/960.758  
Gsm.: 0475/67.88.81  
E mail : info@imextop.eu

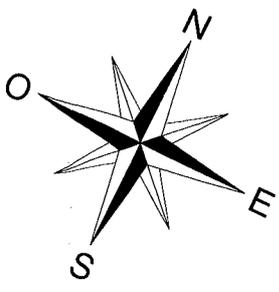


Plan enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'administration du cadastre sous le numéro de référence 52012-10200.

A-B-C-D-A = Servitude de surplomb au profit du lot 2, grevant le lot 1 et le hall commun.

GIMMIBIS - Plan 1 de 3 - Indissociable du procès-verbal de mesurage auquel il se rapporte

Echelle: 1 à 200



jean - françois  
hosdain

GEO 040619  
géomètre expert immobilier  
expert en actifs immobilisés  
GEO 040619

imextop s.a.  
immobilier-expertise-topographie

Avenue de l'Europe, 90  
6001 Marcinelle  
Fax : 071/960.758  
Gsm.: 0475/67.88.81  
E mail : info@imextop.eu