

Alain VANHEMELRYCK

Géomètre-Expert

Expertises immobilières
Mesurages, bornage & division

Hippodroomlaan 23

B – 1933 Sterrebeek

Tel : +32 (0)2 725 70 44

Mobile : +32 (0)475 945 017

E-mail : alain.vanhemelryck@skynet.be

RAPPORT DE DIVISION ET DE MOTIVATION DE QUOTES-PARTS

Avenue Gustave Latinis 229

B – 1030 Bruxelles



Janvier 2025

TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE	3
1.1 Expert	3
1.2 Requéran(t)s.....	3
1.3 Désignation.....	3
1.4 Cadastre	3
1.5 Mission	3
1.6 Documents et Informations.....	3
1.7 Réserves	3
2. NOTE LIMINAIRE	4
2.1 Support	4
2.2 Statut de l'immeuble	4
2.3 Servitudes.....	4
3. PLAN DE DIVISION.....	5
3.1 Objet	5
3.2 Description des Parties Communes	5
3.3 Description des Parties Privatives	5
3.4 Description des Parties Communes à usage privatif	6
3.5 Notes et conditions particulières.....	6
4. EQUIPEMENTS	8
4.1 Compteurs	8
4.2 Chauffage	8
5. LES QUOTES-PARTS.....	9
5.1 Tableau des quotes-parts	9
5.2 Synthèse.....	10
5.3 Motivation	10
5.4 Plans.....	11

ANNEXES

PLANS DE L'IMMEUBLE

1. PREAMBULE

1.1 Expert

ALAIN VANHEMELRYCK *MRICS*, Géomètre-Expert, dont les bureaux sont situés Hippodroomlaan 23 à 1933 Sterrebeek, inscrit au Tableau du conseil fédéral des G.E.I. sous l'identification LAN 040805, légalement admis et assermenté en cette qualité par le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles.

1.2 Requéran(t)s

Madame **Nicole PUTTEMAN**

1.3 Désignation

Une maison avec garage automobile au rez-de-chaussée et appartements aux étages, sise **Avenue Gustave Latinis 229 à 1030 Bruxelles**.

1.4 Cadastre

Le bien sous étude est cadastré ou l'a été sous **Schaerbeek 4^{ème} Division, Section B, n^{os} 381/n/5 & 381/a/6**

1.5 Mission

Procéder à la division du bien en vue de la constitution de **10 LOTS** privatifs distincts et en déterminer leurs quotes-parts dans les parties communes qui en résultent.

1.6 Date

L'immeuble sous étude a fait l'objet de visites en date des 10 décembre 2024 et 30 janvier 2025.

1.7 Documents et Informations

Plan des niveaux dressé par l'architecte J. De Brigode, en date du 10.03.1928
Plan des niveaux hors-sol dressé par le bureau d'architecture A_FINE OFFICE sprl, en date du 17.06.2009 (permis d'urbanisme 12.01.2010)

1.8 Réserves

Le présent document est établi sous réserve de la vérification par le Notaire établissant l'acte de base, de la capacité juridique du/des requérant(s) à poser un tel acte, et sans aucun recours possible contre l'Expert. La dénomination des pièces faite par l'expert dans le présent rapport et les plans y annexés n'est pas certifiante quant à leur destination finale ou conformité urbanistique.

2. NOTE LIMINAIRE

2.1 Support

Les plans ci-annexés et désignés sous **5.4** ont servis de support au mesurage graphique des surfaces extra-muros et intra-muros de l'immeuble et des différents Lots qui le compose.

Ces surfaces ont servi de base aux calculs des quotes-parts des différents Lots et sont reprises dans le tableau des quotes-parts désigné sous **5.1**.

Ces plans ont été dressés sur base d'un mesurage des locaux accessibles qui composent les différentes entités (occupées et meublées) de l'immeuble et des plans désignés sous **1.7**.

2.2 Statut de l'immeuble

La présente note étant de nature technique, l'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

La division est donc effectuée sous réserve de l'existence ou de l'obtention d'un permis d'urbanisme auprès des autorités compétentes - dossier du permis à établir par le(s) requérant(s).

2.3 Servitudes

En ce qui concerne les servitudes pouvant exister suite à la création/vente d'un lot privatif dans l'immeuble, ces servitudes prendront naissance dès la création d'un lot privatif et/ou la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du propriétaire, consacrée par le Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés, des descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, etc....;
- du passages des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, parlophone, câblage data, antenne, vide-poubelle, cheminée, etc...)
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

3. PLAN DE DIVISION

3.1 Objet

La présente division de l'immeuble a pour objet la création de 10 lots privatifs, et ce, tels que figurés aux plans ci-annexés.

Cette division engendre :

- d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, et les dispositions des statuts, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part ;
- d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif. Les parties privatives sont nommées "appartement", "garage", "cave" ou de manière générale "Lots privatifs".

3.2 Description des Parties Communes

En particulier :

Au sous-sol : escalier vers le rez-de-chaussée, dégagement.

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, dégagement avec départ de l'escalier vers le sous-sol et de l'escalier vers les étages ;

Au 1^{er} étage : escalier vers le rez-de-chaussée et palier.

En général :

Le terrain, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;

Les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros-œuvre, la toiture, les façades et les plates-formes éventuelles, les portes d'entrée à rue vers le hall commun, les portes des locaux communs, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviales, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

Les installations techniques de production de chaleur et d'eau chaude (en cas de chaudière commune).

La batterie de boîtes aux lettres. L'installation de sonnerie d'appel et de parlophonie et/ou visiophonie.

Les conduits de cheminées, aéras et gaines techniques verticales.

3.3 Description des Parties Privatives

LOT 1 Le Garage, qui comprend

Au sous-sol : escalier vers le rez-de-chaussée, trois caves.

Au rez-de-chaussée : Salles d'exposition, bureau, entrée garage, garage/atelier, réserve, chaufferie, w.-c., escalier vers le sous-sol,

LOT 2 L'appartement n°1, qui comprend

Au 1^{er} étage : Entrée et dégagement, salon, salle à manger, cuisine, débarras, deux chambres, salle de bains, la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade arrière.

LOT 3 L'appartement n°2, qui comprend

Au 2^{ème} étage : Entrée et dégagement, salon, salle à manger, cuisine, débarras, deux chambres, salle de bains, la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade avant et de la terrasse en façade arrière.

LOT 4 L'appartement n°3, qui comprend

Au 2^{ème} étage : Escalier vers le 3^{ème} étage.

Au 3^{ème} étage : Palier et escalier vers le palier du 2^{ème} étage et les Combles, dégagement, salon, à manger, cuisine, débarras, salle de bains, deux chambres, la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade arrière.

Dans les combles : escalier vers le 3^{ème} étage, dégagement, salle de douche, séjour, espace sous pente, la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade arrière, en ce compris la partie de la terrasse qui est non accessible (zone plantations).

LOT 5 La cave n°1, qui comprend

Au sous-sol : la cave proprement dite, avec sa porte.

LOT 6 La cave n°2, qui comprend

Au sous-sol : la cave proprement dite, avec sa porte.

LOT 7 La cave n°3, qui comprend

Au sous-sol : la cave proprement dite, avec sa porte.

LOT 8 La cave n°4, qui comprend

Au sous-sol : la cave proprement dite, avec sa porte.

LOT 9 La cave n°5, qui comprend

Au sous-sol : la cave proprement dite, avec sa porte.

LOT 10 La cave n°6, qui comprend

Au sous-sol : la cave proprement dite, avec sa porte.

3.4 Description des Parties Communes à usage privatif

- A l'appartement n°1 (Lot 2) est rattaché la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade arrière du 1^{er} étage.
- A l'appartement n°2 (Lot 3) est rattaché la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade à avant et de la terrasse en façade arrière du 2^{ème} étage.
- A l'appartement n°3 (Lot 4) est rattaché la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade arrière du 3^{ème} étage et de la terrasse en façade arrière du 4^{ème} étage (Combles).

3.5 Notes et conditions particulières

- De manière générale, toutes les entités seront grevées des servitudes de passage habituelles pour ce type de bien concernant le passage des diverses canalisations d'eau, d'électricité, de téléphonie, parlophonie, descentes d'eaux usées, conduits de cheminée, etc...
- Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs.
- La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété sauf conditions spéciales intervenant entre parties et sous réserve de l'accord des autorités communales compétentes.
- Les frais éventuels de raccordements de compteurs sont à charge de chaque lot impliqué.
- Les copropriétaires qui souhaiteraient installer d'autres équipements, le feront à leurs frais et moyennant accord sur le tracé des canalisations.

- Les châssis de fenêtres, les volets éventuels, les ferronneries éventuelles sont tous privés. L'harmonie devra être préservée.
- Les portes d'appartement sont également privées mais devront être maintenues en harmonie pour l'ensemble des communs.
- Les frais d'entretien et/ou de rénovation des zones privées seront exclusivement supportés individuellement par les lots auxquelles elles sont rattachées.
- Les frais d'entretien, de rénovation et/ou de reconstruction de la toiture couvrant le rez-de-chaussée arrière seront exclusivement supportés par le Lot 1 qui en est le seul bénéficiaire.
En contrepartie, les frais d'entretien, de rénovation et/ou de reconstruction de la toiture couvrant la maison en partie avant seront supportés par le Lot 1 à hauteur des quotes-parts réduits à son emprise au rez-de-chaussée avant, soit : 138/1000èmes.

4. EQUIPEMENTS

4.1 Compteurs

Compteurs électriques

- 1 compteur individuel d'électricité pour le Lot 1
- 1 compteur individuel d'électricité pour le Lot 2
- 1 compteur individuel d'électricité pour le Lot 3
- 1 compteur individuel d'électricité pour le Lot 4
-

Compteurs d'eau

- 1 compteur individuel d'eau pour le Lot 1
- 1 compteur individuel d'eau pour le Lot 2
- 1 compteur individuel d'eau pour le Lot 3
- 1 compteur individuel d'eau pour le Lot 4

Compteurs de gaz

- 1 compteur individuel de gaz pour le Lot 1
- 1 compteur individuel de gaz pour le Lot 2
- 1 compteur individuel de gaz pour le Lot 3
- 1 compteur individuel de gaz pour le Lot 4

4.2 Chauffage

Installation de chauffage central individuel pour chaque lot – chaudières gaz

5. LES QUOTES-PARTS

5.1 Tableau des quotes-parts

<div><div><div></div><div>Alain VANHEMELRYCK, Géomètre-Expert, LAN 040805, Hippodroomlaan 23 à 1933 Sterrebeek</div><div></div></div></div>		<div><div><div></div><div></div></div></div>																				
		Date : Janvier 2025		SURFACES																	Quotes-Parts dans les parties communes	
				SEM	SNS = SIM												TOTAL SIM	Jouissance des parties communes à usage privatif				
		N° Lot	Identifications		TOTAL m²	TOTAL m²	Principales			Résiduelles			Accessoires			Services			Ponderé	m²	coef.	Produits
Sous-sol	1	Garage - caves	57,11	41,95							38,16	0,30	11,45	3,79	0,15	0,57	12,02				12,02	23
	5	Cave n°1	6,06	4,92							4,92	0,30	1,48				1,48				1,48	3
	6	Cave n°2	5,92	5,04							5,04	0,30	1,51				1,51				1,51	2
	7	Cave n°3	5,18	2,97							2,97	0,30	0,89				0,89				0,89	1
	8	Cave n°4	6,73	5,43							5,43	0,30	1,63				1,63				1,63	2
	9	Cave n°5	5,78	4,06							4,06	0,30	1,22				1,22				1,22	2
	10	Cave n°6	11,05	7,79							7,79	0,30	2,34				2,34				2,34	4
	Communs																					
Total Sous-sol (1)			97,83																			
Rez-de-chaussée	1	Garage	280,48	252,63	45,47	1,000	45,47				205,26	0,70	143,68	1,90	0,15	0,29	189,44				189,44	361
	Communs																					
Total Rez-de-chaussée (1)			280,48																			
1er Etage	2	Appartement n°1	100,56	85,33	84,49	1,000	84,49				0,84	0,65	0,55				85,04				85,04	163
	2	Appartement n°1 - terrasse arrière	12,99														12,00	0,30	3,60	3,60	7	
	Communs																					
Total 1er étage (1)			100,56																			
2ème Etage	3	Appartement n°2	99,80	83,70	82,86	0,950	78,72				0,84	0,65	0,55				79,26				79,26	152
	3	Appartement n°2 - terrasse avant	1,44														1,44	0,15	0,22	0,22	0	
	3	Appartement n°2 - Terrasse arrière	6,29														5,56	0,30	1,67	1,67	3	
	4	Appartement n°3	5,33	3,85										3,85	0,15	0,58	0,58				0,58	2
	Communs																					
Total 2ème étage (1)			99,80																			
3ème Etage	4	Appartement n°3	102,19	95,92	91,42	0,900	82,28				0,65	0,65	0,42	3,85	0,15	0,58	83,28				83,28	160
	4	Appartement n°3 - Terrasse arrière	3,82														5,56	0,30	1,67	1,67	3	
	Communs																					
Total 3ème étage (1)			102,19																			
Combles	4	Appartement n°3	73,32	64,20	30,27	0,900	27,24	27,56	0,75	20,67	2,76	0,20	0,55	3,61	0,15	0,54	49,01				49,01	93
	4	Appartement n°3 - Terrasse arrière	20,00														19,68	0,40	7,87	7,87	15	
	4	Appartement n°3 - Terrasse non accessible	23,07														21,94	0,10	2,19	2,19	4	
	Communs																					
Total Combles (1)			73,32																			
T O T A U X		Surfaces privatives (1)	754,18	657,79													507,68			524,90		

S.E.M. Surfaces Extra-muros, Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurés au niveau du plancher.
S.N.S. Surfaces Nettes au Sol. En référence au code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis. Se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurés au-dessus de la plinthe du plancher.
S.I.M. La Surface Intra-Muros est la S.I.M.du "Code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis - CMS".

(1) surface terrasses non comprises

5.2 Synthèse

LOT 1	Garage	384 /1.000èmes
LOT 2	Appartement n°1	170 /1.000èmes
LOT 3	Appartement n°2	155 /1.000èmes
LOT 4	Appartement n°3	277 /1.000èmes
LOT 5	Cave n°1	3 /1.000èmes
LOT 6	Cave n°2	2 /1.000èmes
LOT 7	Cave n°3	1 /1.000èmes
LOT 8	Cave n°4	2 /1.000èmes
LOT 9	Cave n°5	2 /1.000èmes
LOT 10	Cave n°6	4 /1.000èmes

5.3 Motivation

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (SNS), de leur affectation et de leur situation.
2. Les SNS sont les SIM (surface Intra Muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des Géomètres-Experts Français, ...
La SNS d'une entité est la somme des surfaces des différentes 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.
3. Des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités ont été déterminés suivant son affectation et sa situation au sein de l'immeuble ; à savoir :

Désignation – Localisation (type de surface)	Coefficient
Garage (caves) – Sous-sol (surface accessoire)	0,300
Garage - Rez-de-chaussée (surface principale)	1,000
Garage - Rez-de-chaussée (surface accessoire)	0,700
Garage - Rez-de-chaussée (surface de service)	0,150
Appartement n°1 – 1 ^{er} étage (surface principale)	1,000
Appartement n°1 – 1 ^{er} étage (surface accessoire)	0,650
Appartement n°1 – Terrasse arrière (jouissance privative)	0,300
Appartement n°2 – 2 ^{ème} Étage (surface principale)	0,950
Appartement n°2 – Terrasse avant (jouissance privative)	0,150
Appartement n°2 – Terrasse arrière (jouissance privative)	0,300
Appartement n°3 – 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et combles (surface de service)	0,150
Appartement n°3 – 3 ^{ème} Étage (surface principale)	0,900
Appartement n°3 – Terrasse arrière 3 ^{ème} étage (jouissance privative)	0,300
Appartement n°3 – Combles (surface principale)	0,900
Appartement n°3 – Combles (surface accessoire)	0,200
Appartement n°3 – Combles (surface accessoire)	0,200
Appartement n°3 – Terrasse arrière Combles (jouissance privative)	0,400
Appartement n°3 – Terrasse non accessible Combles (jouissance privative)	0,100
Caves n°s 1, 2, 3, 4, 5, 6 – Sous-sol (surface accessoire)	0,300

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point 3.

5. 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.
6. Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
7. N'obtenant pas exactement 1.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, ces quotes-parts ont été accordées pour obtenir 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
8. Deux appartements et/ou Bureaux et/ou Commerces ayant des surfaces nettes au sol légèrement différentes en raison de la présence de cloison ou d'un autre aménagement pourraient avoir des quotes-parts identiques.
9. Les limites du terrain et de la cour n'ont pas fait l'objet d'un relevé précis et sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.
10. Les plans joints reprennent la configuration des lieux au jour de la visite et mentionnent les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

5.4 Plans

Liste des différents plans joints en annexe :

- Plan du Sous-sol
- Plan du Rez-de-chaussée en entier
- Plan du Rez-de-chaussée avant
- Plan du Rez-de-chaussée arrière
- Plan du 1^{er} Étage
- Plan du 2^{ème} Étage
- Plan du 3^{ème} Étage
- Plan des Combles

Ceci clôture le présent rapport de division et de motivation des quotes-parts.

Fait de bonne foi, le 30 janvier à Sterrebeek

Alain VANHEMELRYCK
Géomètre-Expert

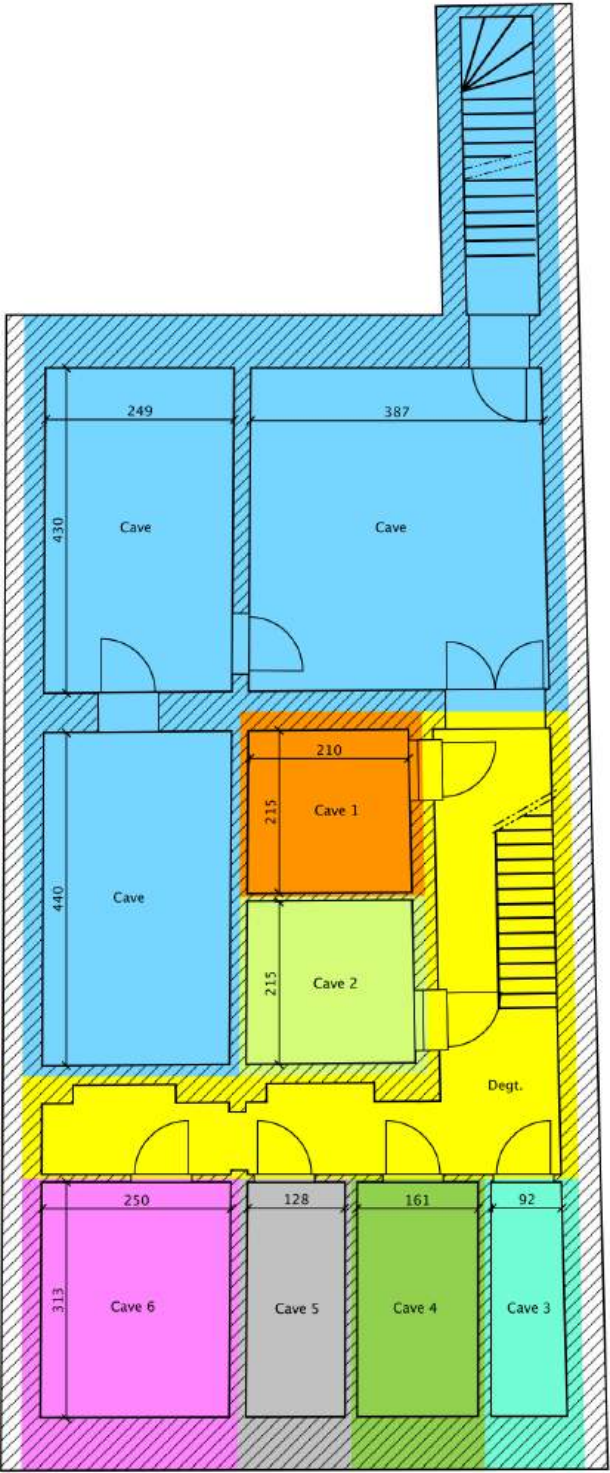
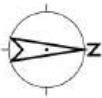
COMMUNE DE SCHAERBEEK

4ème division - section B - nos 381/n/5 & 381/a/6

AVENUE GUSTAVE LATINIS 229

LOT 1	Garage - caves	Sous-sol	S.E.M. :	57,1 m2	S.I.M. :	42,0 m2	384 /1.000èmes
	Garage	Rez-de-chaussée	S.E.M. :	280,5 m2	S.I.M. :	252,6 m2	
LOT 2	Appartement n°1	1er Etage	S.E.M. :	100,6 m2	S.I.M. :	85,3 m2	170 /1.000èmes
	Appartement n°1 - terrasse arrière	1er Etage	S.E.M. :	13,0 m2	S.I.M. :	12,0 m2	
LOT 3	Appartement n°2	2ème Etage	S.E.M. :	99,8 m2	S.I.M. :	83,7 m2	155 /1.000èmes
	Appartement n°2 - terrasse avant	2ème Etage	S.E.M. :	1,4 m2	S.I.M. :	1,4 m2	
	Appartement n°2 - Terrasse arrière	2ème Etage	S.E.M. :	6,3 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
LOT 4	Appartement n°3	2ème Etage	S.E.M. :	5,3 m2	S.I.M. :	3,9 m2	277 /1.000èmes
	Appartement n°3	3ème Etage	S.E.M. :	102,2 m2	S.I.M. :	95,9 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	3ème Etage	S.E.M. :	3,8 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
	Appartement n°3	Combles	S.E.M. :	73,3 m2	S.I.M. :	64,2 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	Combles	S.E.M. :	20,0 m2	S.I.M. :	19,7 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse non accessible	Combles	S.E.M. :	23,1 m2	S.I.M. :	21,9 m2	
LOT 5	Cave n°1	Sous-sol	S.E.M. :	6,1 m2	S.I.M. :	4,9 m2	3 /1.000èmes
LOT 6	Cave n°2	Sous-sol	S.E.M. :	5,9 m2	S.I.M. :	5,0 m2	2 /1.000èmes
LOT 7	Cave n°3	Sous-sol	S.E.M. :	5,2 m2	S.I.M. :	3,0 m2	1 /1.000èmes
LOT 8	Cave n°4	Sous-sol	S.E.M. :	6,7 m2	S.I.M. :	5,4 m2	2 /1.000èmes
LOT 9	Cave n°5	Sous-sol	S.E.M. :	5,8 m2	S.I.M. :	4,1 m2	2 /1.000èmes
LOT 10	Cave n°6	Sous-sol	S.E.M. :	11,1 m2	S.I.M. :	7,8 m2	4 /1.000èmes
Zones communes							

SOUS-SOL



Croquis joints au rapport de motivation dressé en janvier 2025 par Alain VANHEMELRYCK, Géomètre-Expert
Inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040805

Les limites de parcelles sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.

Echelle : 1/100

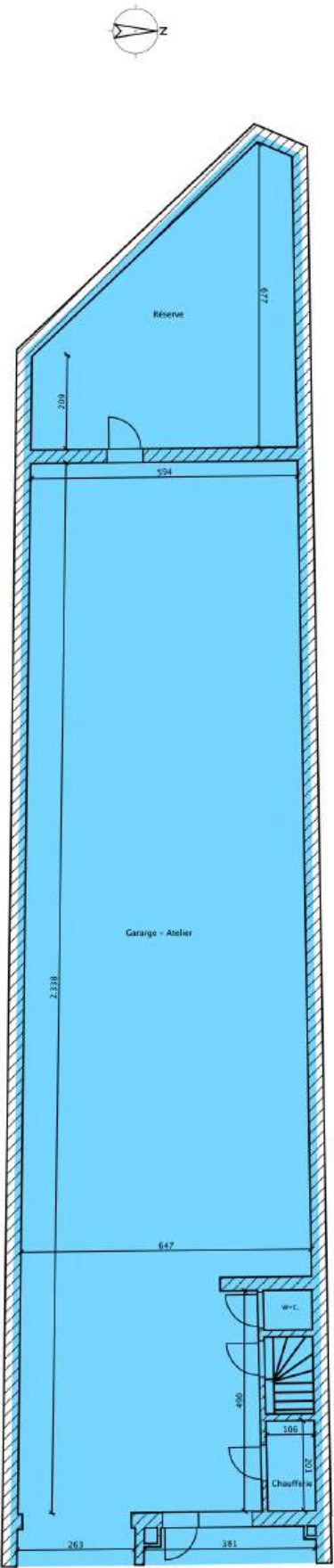
COMMUNE DE SCHAERBEEK

4ème division - section B - nos 381/n/5 & 381/a/6

AVENUE GUSTAVE LATINIS 229

LOT 1	Garage - caves	Sous-sol	S.E.M. :	57,1 m2	S.I.M. :	42,0 m2	384 /1.000èmes
	Garage	Rez-de-chaussée	S.E.M. :	280,5 m2	S.I.M. :	252,6 m2	
LOT 2	Appartement n°1	1er Etage	S.E.M. :	100,6 m2	S.I.M. :	85,3 m2	170 /1.000èmes
	Appartement n°1 - terrasse arrière	1er Etage	S.E.M. :	13,0 m2	S.I.M. :	12,0 m2	
LOT 3	Appartement n°2	2ème Etage	S.E.M. :	99,8 m2	S.I.M. :	83,7 m2	155 /1.000èmes
	Appartement n°2 - terrasse avant	2ème Etage	S.E.M. :	1,4 m2	S.I.M. :	1,4 m2	
	Appartement n°2 - Terrasse arrière	2ème Etage	S.E.M. :	6,3 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
LOT 4	Appartement n°3	2ème Etage	S.E.M. :	5,3 m2	S.I.M. :	3,9 m2	277 /1.000èmes
	Appartement n°3	3ème Etage	S.E.M. :	102,2 m2	S.I.M. :	95,9 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	3ème Etage	S.E.M. :	3,8 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
	Appartement n°3	Combles	S.E.M. :	73,3 m2	S.I.M. :	64,2 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	Combles	S.E.M. :	20,0 m2	S.I.M. :	19,7 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse non accessible	Combles	S.E.M. :	23,1 m2	S.I.M. :	21,9 m2	
LOT 5	Cave n°1	Sous-sol	S.E.M. :	6,1 m2	S.I.M. :	4,9 m2	3 /1.000èmes
LOT 6	Cave n°2	Sous-sol	S.E.M. :	5,9 m2	S.I.M. :	5,0 m2	2 /1.000èmes
LOT 7	Cave n°3	Sous-sol	S.E.M. :	5,2 m2	S.I.M. :	3,0 m2	1 /1.000èmes
LOT 8	Cave n°4	Sous-sol	S.E.M. :	6,7 m2	S.I.M. :	5,4 m2	2 /1.000èmes
LOT 9	Cave n°5	Sous-sol	S.E.M. :	5,8 m2	S.I.M. :	4,1 m2	2 /1.000èmes
LOT 10	Cave n°6	Sous-sol	S.E.M. :	11,1 m2	S.I.M. :	7,8 m2	4 /1.000èmes
Zones communes							

REZ-DE-CHAUSSEE (partie arrière)



Croquis joints au rapport de motivation dressé en janvier 2025 par Alain VANHEMELRYCK, Géomètre-Expert
Inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040805

Les limites de parcelles sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.

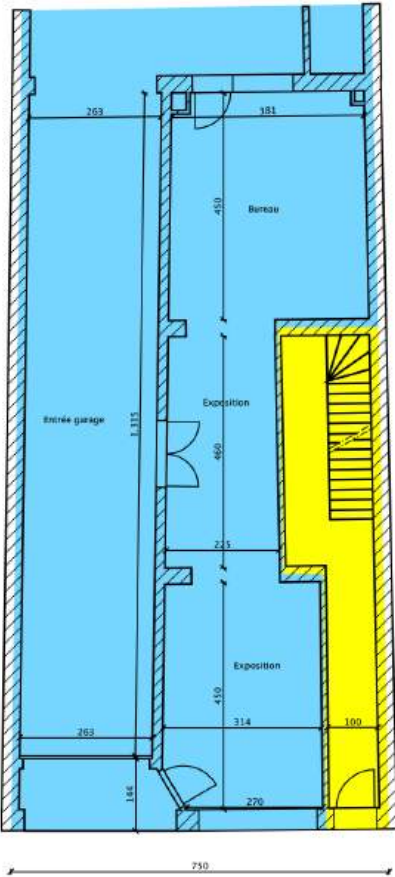
COMMUNE DE SCHAERBEEK

4ème division - section B - nos 381/n/5 & 381/a/6

AVENUE GUSTAVE LATINIS 229

LOT 1	Garage - caves	Sous-sol	S.E.M. :	57,1 m2	S.I.M. :	42,0 m2	384 /1.000èmes
	Garage	Rez-de-chaussée	S.E.M. :	280,5 m2	S.I.M. :	252,6 m2	
LOT 2	Appartement n°1	1er Etage	S.E.M. :	100,6 m2	S.I.M. :	85,3 m2	170 /1.000èmes
	Appartement n°1 - terrasse arrière	1er Etage	S.E.M. :	13,0 m2	S.I.M. :	12,0 m2	
LOT 3	Appartement n°2	2ème Etage	S.E.M. :	99,8 m2	S.I.M. :	83,7 m2	155 /1.000èmes
	Appartement n°2 - terrasse avant	2ème Etage	S.E.M. :	1,4 m2	S.I.M. :	1,4 m2	
	Appartement n°2 - Terrasse arrière	2ème Etage	S.E.M. :	6,3 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
LOT 4	Appartement n°3	2ème Etage	S.E.M. :	5,3 m2	S.I.M. :	3,9 m2	277 /1.000èmes
	Appartement n°3	3ème Etage	S.E.M. :	102,2 m2	S.I.M. :	95,9 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	3ème Etage	S.E.M. :	3,8 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
	Appartement n°3	Combles	S.E.M. :	73,3 m2	S.I.M. :	64,2 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	Combles	S.E.M. :	20,0 m2	S.I.M. :	19,7 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse non accessible	Combles	S.E.M. :	23,1 m2	S.I.M. :	21,9 m2	
LOT 5	Cave n°1	Sous-sol	S.E.M. :	6,1 m2	S.I.M. :	4,9 m2	3 /1.000èmes
LOT 6	Cave n°2	Sous-sol	S.E.M. :	5,9 m2	S.I.M. :	5,0 m2	2 /1.000èmes
LOT 7	Cave n°3	Sous-sol	S.E.M. :	5,2 m2	S.I.M. :	3,0 m2	1 /1.000èmes
LOT 8	Cave n°4	Sous-sol	S.E.M. :	6,7 m2	S.I.M. :	5,4 m2	2 /1.000èmes
LOT 9	Cave n°5	Sous-sol	S.E.M. :	5,8 m2	S.I.M. :	4,1 m2	2 /1.000èmes
LOT 10	Cave n°6	Sous-sol	S.E.M. :	11,1 m2	S.I.M. :	7,8 m2	4 /1.000èmes
Zones communes							

REZ-DE-CHAUSSEE (partie avant)



Croquis joints au rapport de motivation dressé en janvier 2025 par Alain VANHEMELRYCK, Géomètre-Expert

Inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040805

Les limites de parcelles sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.

COMMUNE DE SCHAERBEEK

4ème division - section B - nos 381/n/5 & 381/a/6

AVENUE GUSTAVE LATINIS 229

LOT 1	Garage - caves	Sous-sol	S.E.M. :	57,1 m2	S.I.M. :	42,0 m2	384 /1.000èmes
	Garage	Rez-de-chaussée	S.E.M. :	280,5 m2	S.I.M. :	252,6 m2	

LOT 2	Appartement n°1	1er Etage	S.E.M. :	100,6 m2	S.I.M. :	85,3 m2	170 /1.000èmes
	Appartement n°1 - terrasse arrière	1er Etage	S.E.M. :	13,0 m2	S.I.M. :	12,0 m2	

	Appartement n°2	2ème Etage	S.E.M. :	99,8 m2	S.I.M. :	83,7 m2	
LOT 3	Appartement n°2 - terrasse avant	2ème Etage	S.E.M. :	1,4 m2	S.I.M. :	1,4 m2	155 /1.000èmes
	Appartement n°2 - Terrasse arrière	2ème Etage	S.E.M. :	6,3 m2	S.I.M. :	5,6 m2	

LOT 4	Appartement n°3	2ème Etage	S.E.M. :	5,3 m2	S.I.M. :	3,9 m2	277 /1.000èmes
	Appartement n°3	3ème Etage	S.E.M. :	102,2 m2	S.I.M. :	95,9 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	3ème Etage	S.E.M. :	3,8 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
	Appartement n°3	Combles	S.E.M. :	73,3 m2	S.I.M. :	64,2 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	Combles	S.E.M. :	20,0 m2	S.I.M. :	19,7 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse non accessible	Combles	S.E.M. :	23,1 m2	S.I.M. :	21,9 m2	

LOT 5	Cave n°1	Sous-sol	S.E.M. :	6,1 m2	S.I.M. :	4,9 m2	3 /1.000èmes
-------	----------	----------	----------	--------	----------	--------	--------------

LOT 6	Cave n°2	Sous-sol	S.E.M. :	5,9 m2	S.I.M. :	5,0 m2	2 / 1.000èmes
-------	----------	----------	----------	--------	----------	--------	---------------

LOT 7	Cave n°3	Sous-sol	S.E.M. :	5,2 m2	S.I.M. :	3,0 m2	1 /1.000èmes
-------	----------	----------	----------	--------	----------	--------	--------------

LOT 8	Cave n°4	Sous-sol	S.E.M. :	6,7 m2	S.I.M. :	5,4 m2	2 /1.000èmes
-------	----------	----------	----------	--------	----------	--------	--------------

LOT 9	Cave n°5	Sous-sol	S.E.M. :	5,8 m2	S.I.M. :	4,1 m2	2 /1.000èmes
-------	----------	----------	----------	--------	----------	--------	--------------

LOT 10	Cave n°6	Sous-sol	S.E.M. :	11,1 m2	S.I.M. :	7,8 m2	4 /1.000èmes
--------	----------	----------	----------	---------	----------	--------	--------------

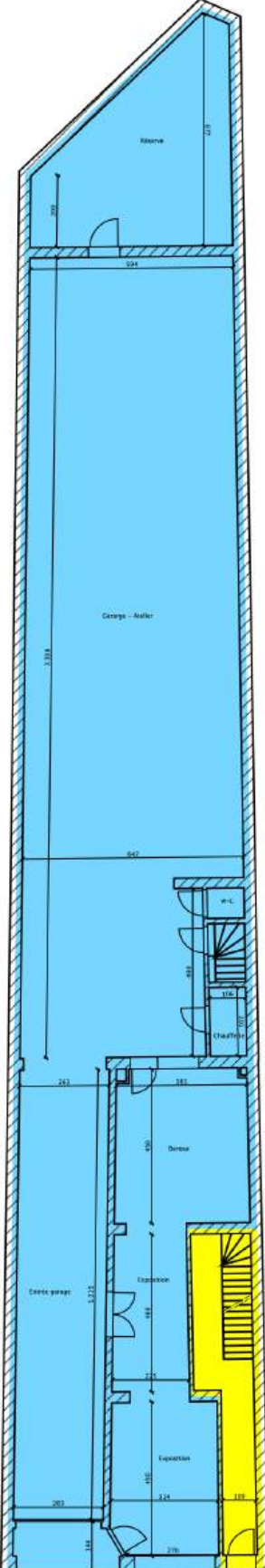
Zones communes

Croquis joints au rapport de motivation dressé en janvier 2025 par Alain VANHEMELRYCK, Géomètre-Expe

Inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 04080

Les limites de parcelles sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.

REZ-DE-CHAUSSEE



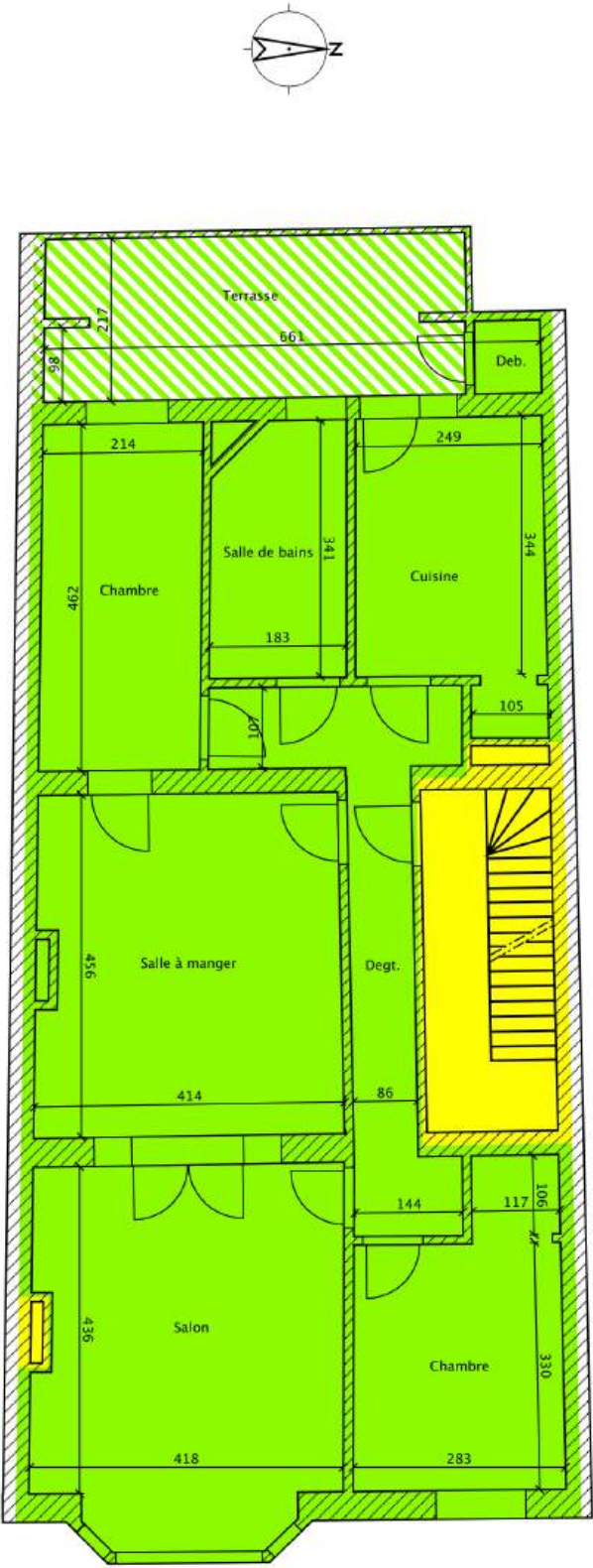
COMMUNE DE SCHAERBEEK

4ème division - section B - nos 381/n/5 & 381/a/6

AVENUE GUSTAVE LATINIS 229

1er ETAGE

LOT 1	Garage - caves	Sous-sol	S.E.M. :	57,1 m2	S.I.M. :	42,0 m2	384 /1.000èmes
	Garage	Rez-de-chaussée	S.E.M. :	280,5 m2	S.I.M. :	252,6 m2	
LOT 2	Appartement n°1	1er Etage	S.E.M. :	100,6 m2	S.I.M. :	85,3 m2	170 /1.000èmes
	Appartement n°1 - terrasse arrière	1er Etage	S.E.M. :	13,0 m2	S.I.M. :	12,0 m2	
LOT 3	Appartement n°2	2ème Etage	S.E.M. :	99,8 m2	S.I.M. :	83,7 m2	155 /1.000èmes
	Appartement n°2 - terrasse avant	2ème Etage	S.E.M. :	1,4 m2	S.I.M. :	1,4 m2	
	Appartement n°2 - Terrasse arrière	2ème Etage	S.E.M. :	6,3 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
LOT 4	Appartement n°3	2ème Etage	S.E.M. :	5,3 m2	S.I.M. :	3,9 m2	277 /1.000èmes
	Appartement n°3	3ème Etage	S.E.M. :	102,2 m2	S.I.M. :	95,9 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	3ème Etage	S.E.M. :	3,8 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
	Appartement n°3	Combles	S.E.M. :	73,3 m2	S.I.M. :	64,2 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	Combles	S.E.M. :	20,0 m2	S.I.M. :	19,7 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse non accessible	Combles	S.E.M. :	23,1 m2	S.I.M. :	21,9 m2	
LOT 5	Cave n°1	Sous-sol	S.E.M. :	6,1 m2	S.I.M. :	4,9 m2	3 /1.000èmes
LOT 6	Cave n°2	Sous-sol	S.E.M. :	5,9 m2	S.I.M. :	5,0 m2	2 /1.000èmes
LOT 7	Cave n°3	Sous-sol	S.E.M. :	5,2 m2	S.I.M. :	3,0 m2	1 /1.000èmes
LOT 8	Cave n°4	Sous-sol	S.E.M. :	6,7 m2	S.I.M. :	5,4 m2	2 /1.000èmes
LOT 9	Cave n°5	Sous-sol	S.E.M. :	5,8 m2	S.I.M. :	4,1 m2	2 /1.000èmes
LOT 10	Cave n°6	Sous-sol	S.E.M. :	11,1 m2	S.I.M. :	7,8 m2	4 /1.000èmes
Zones communes							



Croquis joints au rapport de motivation dressé en janvier 2025 par Alain VANHEMELRYCK, Géomètre-Expert

Inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040805

Les limites de parcelles sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.

Echelle : 1/100

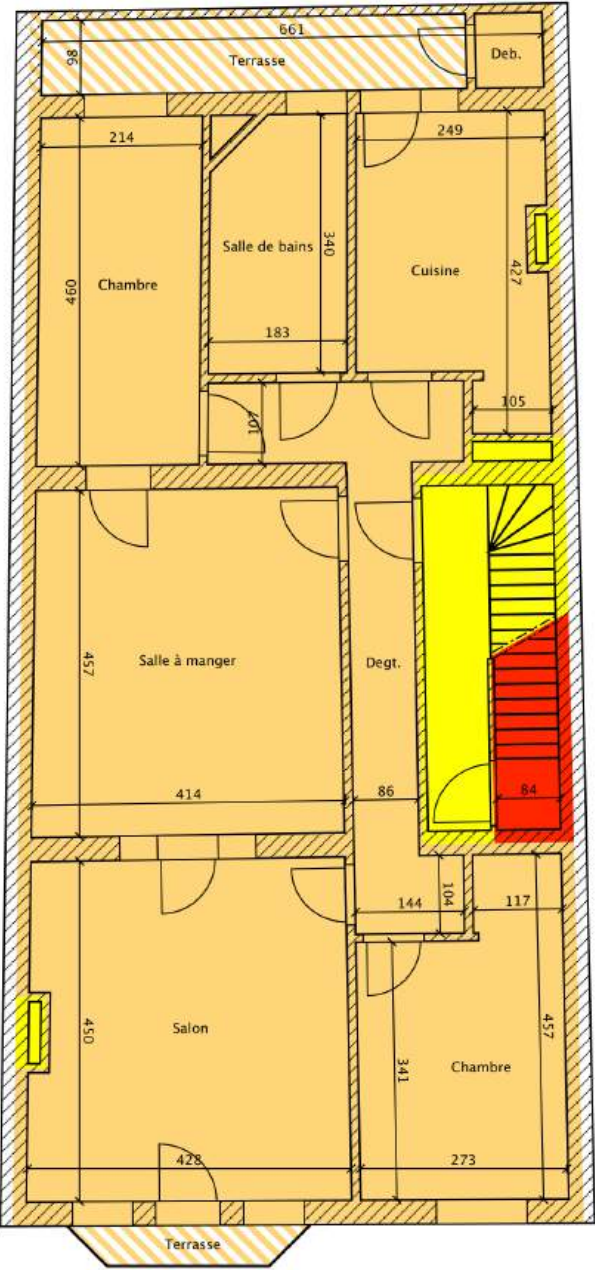
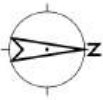
COMMUNE DE SCHAERBEEK

4ème division - section B - nos 381/n/5 & 381/a/6

AVENUE GUSTAVE LATINIS 229

LOT 1	Garage - caves	Sous-sol	S.E.M. :	57,1 m2	S.I.M. :	42,0 m2	384 /1.000èmes
	Garage	Rez-de-chaussée	S.E.M. :	280,5 m2	S.I.M. :	252,6 m2	
LOT 2	Appartement n°1	1er Etage	S.E.M. :	100,6 m2	S.I.M. :	85,3 m2	170 /1.000èmes
	Appartement n°1 - terrasse arrière	1er Etage	S.E.M. :	13,0 m2	S.I.M. :	12,0 m2	
LOT 3	Appartement n°2	2ème Etage	S.E.M. :	99,8 m2	S.I.M. :	83,7 m2	155 /1.000èmes
	Appartement n°2 - terrasse avant	2ème Etage	S.E.M. :	1,4 m2	S.I.M. :	1,4 m2	
	Appartement n°2 - Terrasse arrière	2ème Etage	S.E.M. :	6,3 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
LOT 4	Appartement n°3	2ème Etage	S.E.M. :	5,3 m2	S.I.M. :	3,9 m2	277 /1.000èmes
	Appartement n°3	3ème Etage	S.E.M. :	102,2 m2	S.I.M. :	95,9 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	3ème Etage	S.E.M. :	3,8 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
	Appartement n°3	Combles	S.E.M. :	73,3 m2	S.I.M. :	64,2 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	Combles	S.E.M. :	20,0 m2	S.I.M. :	19,7 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse non accessible	Combles	S.E.M. :	23,1 m2	S.I.M. :	21,9 m2	
LOT 5	Cave n°1	Sous-sol	S.E.M. :	6,1 m2	S.I.M. :	4,9 m2	3 /1.000èmes
LOT 6	Cave n°2	Sous-sol	S.E.M. :	5,9 m2	S.I.M. :	5,0 m2	2 /1.000èmes
LOT 7	Cave n°3	Sous-sol	S.E.M. :	5,2 m2	S.I.M. :	3,0 m2	1 /1.000èmes
LOT 8	Cave n°4	Sous-sol	S.E.M. :	6,7 m2	S.I.M. :	5,4 m2	2 /1.000èmes
LOT 9	Cave n°5	Sous-sol	S.E.M. :	5,8 m2	S.I.M. :	4,1 m2	2 /1.000èmes
LOT 10	Cave n°6	Sous-sol	S.E.M. :	11,1 m2	S.I.M. :	7,8 m2	4 /1.000èmes
Zones communes							

2ème ETAGE



Croquis joints au rapport de motivation dressé en janvier 2025 par Alain VANHEMELRYCK, Géomètre-Expert
Inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040805

Les limites de parcelles sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.

Echelle : 1/100

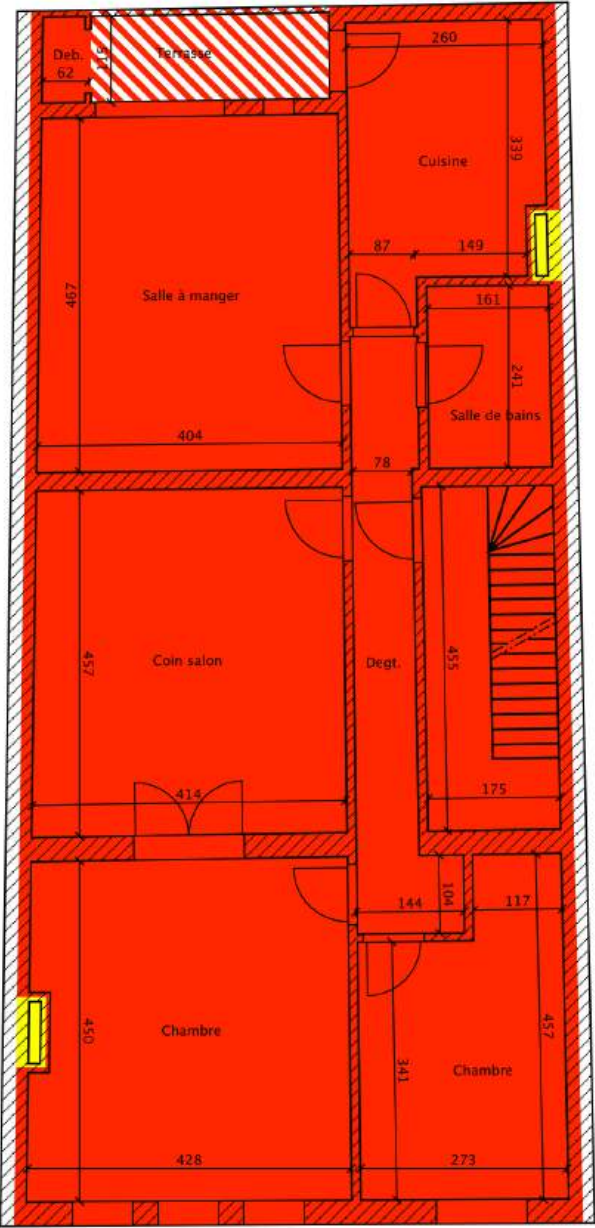
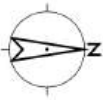
COMMUNE DE SCHAERBEEK

4ème division - section B - nos 381/n/5 & 381/a/6

AVENUE GUSTAVE LATINIS 229

LOT 1	Garage - caves	Sous-sol	S.E.M. :	57,1 m2	S.I.M. :	42,0 m2	384 /1.000èmes
	Garage	Rez-de-chaussée	S.E.M. :	280,5 m2	S.I.M. :	252,6 m2	
LOT 2	Appartement n°1	1er Etage	S.E.M. :	100,6 m2	S.I.M. :	85,3 m2	170 /1.000èmes
	Appartement n°1 - terrasse arrière	1er Etage	S.E.M. :	13,0 m2	S.I.M. :	12,0 m2	
LOT 3	Appartement n°2	2ème Etage	S.E.M. :	99,8 m2	S.I.M. :	83,7 m2	155 /1.000èmes
	Appartement n°2 - terrasse avant	2ème Etage	S.E.M. :	1,4 m2	S.I.M. :	1,4 m2	
	Appartement n°2 - Terrasse arrière	2ème Etage	S.E.M. :	6,3 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
LOT 4	Appartement n°3	2ème Etage	S.E.M. :	5,3 m2	S.I.M. :	3,9 m2	277 /1.000èmes
	Appartement n°3	3ème Etage	S.E.M. :	102,2 m2	S.I.M. :	95,9 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	3ème Etage	S.E.M. :	3,8 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
	Appartement n°3	Combles	S.E.M. :	73,3 m2	S.I.M. :	64,2 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	Combles	S.E.M. :	20,0 m2	S.I.M. :	19,7 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse non accessible	Combles	S.E.M. :	23,1 m2	S.I.M. :	21,9 m2	
LOT 5	Cave n°1	Sous-sol	S.E.M. :	6,1 m2	S.I.M. :	4,9 m2	3 /1.000èmes
LOT 6	Cave n°2	Sous-sol	S.E.M. :	5,9 m2	S.I.M. :	5,0 m2	2 /1.000èmes
LOT 7	Cave n°3	Sous-sol	S.E.M. :	5,2 m2	S.I.M. :	3,0 m2	1 /1.000èmes
LOT 8	Cave n°4	Sous-sol	S.E.M. :	6,7 m2	S.I.M. :	5,4 m2	2 /1.000èmes
LOT 9	Cave n°5	Sous-sol	S.E.M. :	5,8 m2	S.I.M. :	4,1 m2	2 /1.000èmes
LOT 10	Cave n°6	Sous-sol	S.E.M. :	11,1 m2	S.I.M. :	7,8 m2	4 /1.000èmes
Zones communes							

3ème ETAGE



Croquis joints au rapport de motivation dressé en janvier 2025 par Alain VANHEMELRYCK, Géomètre-Expert

Inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040805

Les limites de parcelles sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.

Echelle : 1/100

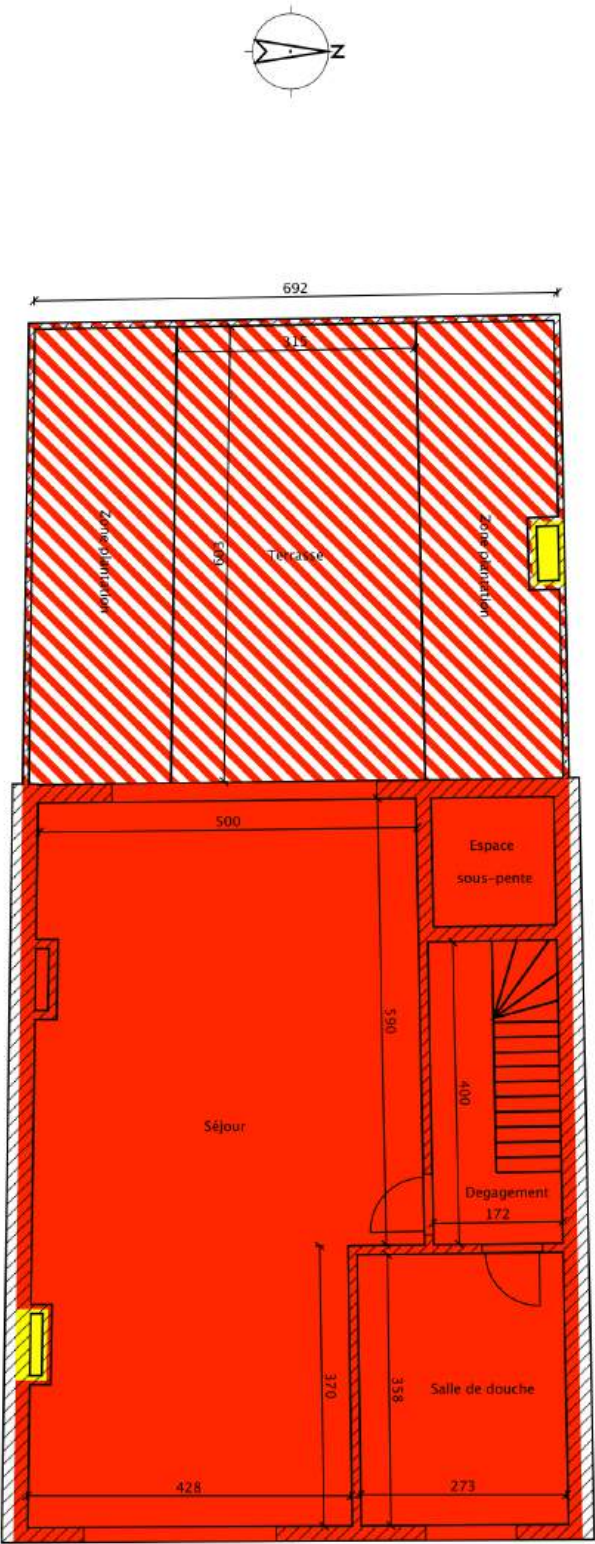
COMMUNE DE SCHAERBEEK

4ème division - section B - nos 381/n/5 & 381/a/6

AVENUE GUSTAVE LATINIS 229

LOT 1	Garage - caves	Sous-sol	S.E.M. :	57,1 m2	S.I.M. :	42,0 m2	384 /1.000èmes
	Garage	Rez-de-chaussée	S.E.M. :	280,5 m2	S.I.M. :	252,6 m2	
LOT 2	Appartement n°1	1er Etage	S.E.M. :	100,6 m2	S.I.M. :	85,3 m2	170 /1.000èmes
	Appartement n°1 - terrasse arrière	1er Etage	S.E.M. :	13,0 m2	S.I.M. :	12,0 m2	
LOT 3	Appartement n°2	2ème Etage	S.E.M. :	99,8 m2	S.I.M. :	83,7 m2	155 /1.000èmes
	Appartement n°2 - terrasse avant	2ème Etage	S.E.M. :	1,4 m2	S.I.M. :	1,4 m2	
	Appartement n°2 - Terrasse arrière	2ème Etage	S.E.M. :	6,3 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
LOT 4	Appartement n°3	2ème Etage	S.E.M. :	5,3 m2	S.I.M. :	3,9 m2	277 /1.000èmes
	Appartement n°3	3ème Etage	S.E.M. :	102,2 m2	S.I.M. :	95,9 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	3ème Etage	S.E.M. :	3,8 m2	S.I.M. :	5,6 m2	
	Appartement n°3	Combles	S.E.M. :	73,3 m2	S.I.M. :	64,2 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse arrière	Combles	S.E.M. :	20,0 m2	S.I.M. :	19,7 m2	
	Appartement n°3 - Terrasse non accessible	Combles	S.E.M. :	23,1 m2	S.I.M. :	21,9 m2	
LOT 5	Cave n°1	Sous-sol	S.E.M. :	6,1 m2	S.I.M. :	4,9 m2	3 /1.000èmes
LOT 6	Cave n°2	Sous-sol	S.E.M. :	5,9 m2	S.I.M. :	5,0 m2	2 /1.000èmes
LOT 7	Cave n°3	Sous-sol	S.E.M. :	5,2 m2	S.I.M. :	3,0 m2	1 /1.000èmes
LOT 8	Cave n°4	Sous-sol	S.E.M. :	6,7 m2	S.I.M. :	5,4 m2	2 /1.000èmes
LOT 9	Cave n°5	Sous-sol	S.E.M. :	5,8 m2	S.I.M. :	4,1 m2	2 /1.000èmes
LOT 10	Cave n°6	Sous-sol	S.E.M. :	11,1 m2	S.I.M. :	7,8 m2	4 /1.000èmes
Zones communes							

4ème ETAGE (COMBLES)



Croquis joints au rapport de motivation dressé en janvier 2025 par Alain VANHEMELRYCK, Géomètre-Expert

Inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous : LAN 040805

Les limites de parcelles sont données à titre purement indicatif, comme ne faisant pas partie de la mission.

Echelle : 1/100