

**Répartition des dix-millièmes pour acte de base**  
**Av. du Roi Albert n°77 \_ 1082 Bruxelles**

**Procès-verbal de calcul et répartition de dix-millièmes**

*Les surfaces et mesures de l'immeuble ont été établies sur base d'un relevé des lieux et ne sont qu'indicatives.*

Les surfaces sont calculées hors murs (SIM).

Les surfaces murs compris (SEM) sont données à titre indicatif.

Les quotités sont calculées sur base de la valeur des biens et sur base des SIM.

Les Coefficients de pondérations sont déterminés par l'usage, la configuration des lieux et reflètent la valeur des locaux concernés.

Tous les locaux peuvent être grevés de servitude de passage de canalisations eau, gaz, électricité, chauffage, ventilation, égouttage, entretien toiture...etc. Le propriétaire du lot devrait donner accès en cas de besoin.

**1. DÉFINITION DES SURFACES :**

**1.1. Surfaces totales du bâtiment :**

Surfaces totales brutes (SEM): 679,67 m<sup>2</sup>

Surfaces totales nettes (SIM) : 574,77 m<sup>2</sup>

**1.2. Surfaces totales des communs :**

Surfaces totales brutes (SEM): 82,87 m<sup>2</sup>

Surfaces totales nettes (SIM): 70,37 m<sup>2</sup>

**Parties communes sous-sol**

**SEM totale : 29,25 m<sup>2</sup>**

**SIM totale : 23,61 m<sup>2</sup>**

Un escalier descend vers les sous-sols.

Un dégagement dessert les caves communes et les quatre caves privatives (n°1, n°2, n°3, n°4).

Les caves communes comprennent le local poubelles et entretien, le local compteurs gaz, eau et électricité qui sont tous privés.

**Parties communes Rez-de-chaussée**

**SEM totale : 36,90 m<sup>2</sup>**

**SIM totale : 32,38 m<sup>2</sup>**

Hall d'entrée, cage d'escalier vers les étages et vers le sous-sol.

Les zones communes comprennent : l'accès au parking et le local vélos poussettes.

**Parties communes premier étage**

**SEM totale : 8,36 m<sup>2</sup>**

**SIM totale : 7,19 m<sup>2</sup>**

Cage d'escalier commune.



**Répartition des dix-millièmes pour acte de base**  
**Av. du Roi Albert n°77 \_ 1082 Bruxelles**

---

**Parties communes deuxième étage**

**SEM totale : 8,36 m<sup>2</sup>**

**SIM totale : 7,19 m<sup>2</sup>**

Cage d'escalier commune.

**1.3. Surfaces totales privatives :**

Surfaces totales brutes (SEM): 596,80 m<sup>2</sup>

Surfaces totales nettes (SIM): 504,29 m<sup>2</sup>

**1.3.1. Lots caves et rangements :**

SEM totale : 42,28 m<sup>2</sup>

SIM totale : 33,18 m<sup>2</sup>

Ces locaux sont destinés aux caves et rangement des lots A1, A2, A3 et A4, mais à ce stade l'attribution exacte de chaque cave et rangement pour chaque lot n'est pas encore fixée.

• **Lot C1:**

Sous-sol : Cave n°1

SEM : 10,35 m<sup>2</sup>

SIM: 7,66 m<sup>2</sup>

• **Lot C2:**

Sous-sol : Cave n°2

SEM : 5,54 m<sup>2</sup>

SIM: 4,43 m<sup>2</sup>

• **Lot C3:**

Sous-sol : Cave n°3

SEM : 5,48 m<sup>2</sup>

SIM: 4,44 m<sup>2</sup>

• **Lot C4:**

Sous-sol : Cave n°4

SEM : 9,98 m<sup>2</sup>

SIM: 7,42 m<sup>2</sup>

• **Lot R1:**

Rez-de-chaussée : Espace rangement n°1

SEM : 10,93 m<sup>2</sup>

SIM: 9,23 m<sup>2</sup>

**1.3.2. Lot garages:**

SEM totale: 64,85 m<sup>2</sup>

SIM totale: 58,52 m<sup>2</sup>

Ces locaux sont destinés aux parkings de véhicules. L'accès au parking est indépendant de l'accès principal au logement, il se fait depuis la rue des Fleuristes. Depuis les emplacements de parking on peut accéder via la zone commune menant à la cage d'escalier commune à l'intérieur du bâtiment.



## Répartition des dix-millièmes pour acte de base Av. du Roi Albert n°77 \_ 1082 Bruxelles

---

- **Lot G1**

Rez-de-chaussée : emplacement de parking de véhicule n°1

SEM totale : 17,94 m<sup>2</sup>

SIM totale : 15,55 m<sup>2</sup>

- **Lot G2**

Rez-de-chaussée : emplacement de parking de véhicule n°2

SEM totale : 16,65 m<sup>2</sup>

SIM totale : 15,87 m<sup>2</sup>

- **Lot G3**

Rez-de-chaussée : emplacement de parking de véhicule n°3

SEM totale : 14,13 m<sup>2</sup>

SIM totale : 13,55 m<sup>2</sup>

- **Lot G4**

Rez-de-chaussée : emplacement de parking de véhicule n°4

SEM totale : 16,13 m<sup>2</sup>

SIM totale : 13,55 m<sup>2</sup>

### **1.3.3. Lot logements:**

SEM totale: 422,53 m<sup>2</sup>

SIM totale: 351,55 m<sup>2</sup>

- **Lot A1:** Duplex n°1 (2 chambres).

**Rez-de-chaussée** : à droite de la façade avant avenue du Roi Albert.

SEM : 51,21 m<sup>2</sup>

SIM: 44,04 m<sup>2</sup>

Niveau inférieur du duplex n°1 : Ce niveau comporte un espace de vie :il est aménagé en 1 hall d'entrée privatif, 1 espace séjour avec cuisine ouverte, un sas donnant sur le wc. Le lot A1 est pourvu d'un escalier privatif liant le niveau inférieur au niveau supérieur du duplex n°1.

Une gaine technique se trouve au niveau du wc.

**Premier étage** : à droite de la façade avant avenue du Roi Albert.

SEM : 53,75 m<sup>2</sup>

SIM: 43,14 m<sup>2</sup>

Niveau supérieur du duplex n°1 : Ce niveau comporte un espace de nuit :il est aménagé en 2 chambres, un hall de nuit et 1 salle de bain avec wc.

Une gaine technique se trouve au niveau du hall de nuit.



## Répartition des dix-millièmes pour acte de base Av. du Roi Albert n°77 \_ 1082 Bruxelles

---

- **Lot A2:** Appartement n°1 (2 chambres).

**Premier étage :** Angle avenue du Roi Albert /rue des fleuristes.

SEM : 100,79 m<sup>2</sup>

SIM: 85,54 m<sup>2</sup>

Ce lot comporte 1 hall d'entrée, 1 sas, 1 wc, 1 séjour, 1 cuisine ouverte, 1 hall de nuit, 1 salle de douche avec wc et 2 chambres.

Une gaine technique se trouve au niveau de la sdb/wc.

- **Lot A3:** Appartement n°2 (2 chambres).

**Deuxième étage :** Angle avenue du Roi Albert /rue des fleuristes.

SEM : 100,79 m<sup>2</sup>

SIM: 85,54 m<sup>2</sup>

Ce lot comporte 1 hall d'entrée, 1 sas, 1 wc, 1 séjour, 1 cuisine ouverte, 1 hall de nuit, 1 salle de douche avec wc et 2 chambres.

Une gaine technique se trouve au niveau de la sdb/wc.

- **Lot A4:** Duplex n°2 (2 chambres).

**Deuxième étage :** à droite de la façade avant avenue du Roi Albert.

SEM : 53,75 m<sup>2</sup>

SIM: 43,14 m<sup>2</sup>

Niveau inférieur du duplex n°2 : Ce niveau comporte un espace de nuit :il est aménagé en 1 hall d'entrée privatif, 1 salle de bain avec wc, 2 chambres, 1 dressing.

Le lot A4 est pourvu d'un escalier privatif liant le niveau inférieur au niveau supérieur du duplex n°2.

**Troisième étage (sous toiture) :** à droite de la façade avant avenue du Roi Albert.

SEM : 62,24 m<sup>2</sup>

SIM: 50,15 m<sup>2</sup>

Niveau supérieur du duplex n°2 : Ce niveau comporte un espace de vie :il est aménagé en 1 séjour, 1 cuisine ouverte, 1 rangement, 1 sas buanderie et 1 wc.

Le lot A4 est grevée d'une servitude de passage au profit de la toiture située au même niveau, en cas de travaux ou entretien.

Les panneaux photovoltaïques sont à la jouissance exclusive du LOT A4, il peut les installer sans l'accord de la copropriété

### **1.3.4. Lot jardin :**

- **Lot J1:** rez-de-chaussée jardin n°1.

SEM :20,24 m<sup>2</sup>

SIM: 19,24 m<sup>2</sup>

Le lot A1 aura la jouissance exclusive du jardin J1.

## Répartition des dix-millièmes pour acte de base Av. du Roi Albert n°77 \_ 1082 Bruxelles

---

### 1.3.5. Lot terrasses:

- **Lot T1:** Premier étage terrasse n°1.

SEM : 11,38 m<sup>2</sup>

SIM: 9,12 m<sup>2</sup>

Le lot A2 aura la jouissance exclusive de la terrasse T1.

- **Lot T2:** Premier étage terrasse n°2.

SEM : 11,38 m<sup>2</sup>

SIM: 9,12 m<sup>2</sup>

Le lot A3 aura la jouissance exclusive de la terrasse T2.

- **Lot T3:** Premier étage terrasse n°3.

SEM : 24,14 m<sup>2</sup>

SIM: 23,56 m<sup>2</sup>

Le lot A4 aura la jouissance exclusive de la terrasse T3.

## 2. DETERMINATION DES QUITTES :

### Quottes parts (QP) 10000/m<sup>2</sup> :

Méthode de calcul générale :

*Les quotités des espaces habitables sont calculées sur base des quotités totales des lots moins les quotités des espaces non habitables (caves, terrasses, jardin etc...). D'abord en mettant sur un pied d'égalité tous les espaces (habitable et non habitable), par une règle de trois on a le résultat du nombre de quotité par m<sup>2</sup>. Le nombre de quotité par m<sup>2</sup> est divisé par deux pour les locaux non habitables. Par une règle de multiplication nous obtenons un nombre de quotités pour les locaux non habitables que nous déduisons des 10000 QP totale. Ce résultat nous le divisons par les m<sup>2</sup> des espaces habitables nous arrivons à un nombre de quotités par m<sup>2</sup> pour les espaces habitables. Par une multiplication des quotités par m<sup>2</sup> par le nombre de m<sup>2</sup> habitable nous obtenons le résultat des quotités pour les espaces habitables de chaque lot au quel nous additionnons les quotités des espaces non habitables de chaque lot nous obtenons ainsi le nombre de quotités propre à chaque lot.*

*Un espace habitable et un espace non habitable n'ont pas la même valeur*

Règle de trois :

$$X \text{ QP} = 1 \text{ m}^2$$

$$10\,000 \text{ QP} = 487,24 \text{ m}^2 \text{ (totale SIM privatives).}$$

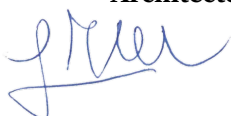
$$\begin{aligned} 1 \text{ m}^2 &= 10000 \text{ QP} / 504,29 \text{ m}^2 \\ &= 19,83 \text{ QP} \end{aligned}$$

QP sur base des SIM privatives non habitables (caves, rangements, terrasse, jardin)

Règle de calcul :

$$1 \text{ m}^2 = 19,83 \text{ QP} / 2$$

$$1 \text{ m}^2 = 9,91 \text{ QP}$$



## Répartition des dix-millièmes pour acte de base Av. du Roi Albert n°77 \_ 1082 Bruxelles

---

QP sur base des surfaces privatives habitables (logements, garages)

Méthode de calcul :

$$\begin{aligned}
 &= 10\,000\text{QP} - ((\text{QP Caves/Rangement}) + (\text{QP Jardin}) + (\text{QP Terrasse})). \\
 &= 10\,000\text{QP} - ((75,91\text{QP} + 43,90\text{QP} + 44,00\text{QP} + 73,53\text{QP} + 91,47) + 190,67\text{QP} + (90,38\text{QP} + 90,38\text{QP} + 233,48\text{QP})). \\
 &= 10\,000\text{QP} - 933,72\text{QP} \\
 &= 9066,28\text{QP}
 \end{aligned}$$

**S= SIM logements + SIM Garages**

S= (SIM lot A1 + SIM lot A2 + SIM lot A3 + SIM lot A4) + (SIM lot G1 + SIM lot G2 + SIM lot G3 + SIM lot G4)

S= 351,55 m<sup>2</sup> + 58,52 m<sup>2</sup>

**S=410,07 m<sup>2</sup>**

Résultat

**1 m<sup>2</sup> = 9066,28 QP/410,07 m<sup>2</sup>**

**1 m<sup>2</sup> = 22,11 QP**

### 3. ANNEXES :

- Tableau du calcul dix-millième.
- Plan de division avec légende.
- Formulaire de demande d'identification préalable (PRECAD).

J'ai clos et signé le présent procès-verbal le 30 avril 2024, de bonne foi, pour valoir et servir comme de droit et besoin.

Manuel Lequarré Architecte  
292 rue royale à 1210 Bruxelles.

