

**Alain VANHEMELRYCK \* MRICS**

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](mailto:alain.vanhemelryck@skynet.be)

## **RAPPORT DE DIVISION ET DE MOTIVATION DE QUOTES-PARTS**

**Avenue Émile Verhaeren, 98**

**B – 1030 Bruxelles**



Janvier 2024

## TABLE DES MATIERES

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2. NOTE LIMINAIRE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Support .....	4
2.2 Statut de l'immeuble .....	4
2.3 Servitudes.....	4
<b>3. PLAN DE DIVISION.....</b>	<b>5</b>
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
<b>4. EQUIPEMENTS .....</b>	<b>7</b>
4.1 Compteurs .....	7
4.2 Chauffage .....	7
<b>5. LES QUOTES-PARTS.....</b>	<b>8</b>
5.1 Tableau des quotes-parts .....	8
5.2 Synthèse.....	9
5.3 Motivation .....	9
5.4 Plans.....	10

### 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

**Bruno VAN JOENERBOEY**, Avenue Émile Verhaeren 98, à 1030 Bruxelles

### 1.3 Désignation

Une maison à appartements sise **Avenue Émile Verhaeren 98 à 1030 Bruxelles**.

### 1.4 Cadastre

Le bien sous étude est cadastré ou l'a été sous **Schaerbeek 1<sup>ère</sup> division – section A, n° 468z**.

### 1.5 Mission

Procéder à la division du bien en vue de la constitution de **4 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 d'une visite en date du 29 septembre 2022.

### 1.7 Documents et Informations

Plans dressés par le bureau d'architecture EPIKUR, joints à la demande de régularisation du permis de bâtir.

### 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.

## 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 éventuels 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 père de famille, consacrée par les articles 592 et suivants du 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 résiduaires, 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 **4 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", "cave" ou de manière générale "Lots privatifs".

#### 3.2 Description des Parties Communes

*En particulier :*

<u>Au 1<sup>er</sup> sous-sol :</u>	Escalier, espace de rangement sous escalier, dégagement, cave compteurs gaz.
<u>Au rez-de-chaussée :</u>	Hall d'entrée, dégagement, escaliers vers le sous-sol et les étages, local vélos.
<u>Au 1<sup>er</sup> étage :</u>	Escalier vers le rez-de-chaussée et le 2 <sup>ème</sup> étage, dégagement.
<u>Au 2<sup>ème</sup> étage :</u>	Escalier vers le 1 <sup>er</sup> étage, dégagement.

*En général :*

Le terrain, y compris le sol des parties construites, des allées, des cours, 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 (sauf stipulation contraire), 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 L'appartement n°1, qui comprend

<u>Au sous-sol :</u>	Cave 1, w.-c.
<u>Au rez-de-chaussée :</u>	Salle à manger / Cuisine, salon, bureau, vestiaire, w.-c., chambre, salle de bains, la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin.

##### LOT 2 L'appartement n°2, qui comprend

<u>Au sous-sol :</u>	Cave 2.
<u>Au 1<sup>er</sup> étage :</u>	Hall d'entrée, w.-c., débarras sur palier de l'escalier, cuisine, salle à manger, salon, chambre, salle de bains, la jouissance privative et exclusive de la terrasse arrière

##### LOT 3 L'appartement n°3, qui comprend

<u>Au sous-sol :</u>	Cave 3.
----------------------	---------

Au 2<sup>ème</sup> étage : Hall d'entrée, w.-c., cuisine, salle à manger, salon, chambre, dressing, salle de bains, la jouissance privative et exclusive de la terrasse avant et de la terrasse arrière.

**LOT 4** L'appartement n°4, qui comprend

Au sous-sol : Cave 4.  
Au 2<sup>ème</sup> étage : Escalier vers le 3<sup>ème</sup> étage.  
Au 3<sup>ème</sup> étage : Escalier vers le 2<sup>ème</sup> étage, dégagement, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, escalier vers les combles, la jouissance privative et exclusive de la plateforme de toiture et de la terrasse arrière  
Dans les combles : Escalier vers le 3<sup>ème</sup> étage, local accessoire, w.-c., débarras.

### 3.4 Description des Parties Communes à usage privatif

- Au LOT 1 (Appartement n°1) est rattaché la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin, au niveau du rez-de-chaussée arrière.
- Au LOT 2 (Appartement n°2) est rattaché la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade arrière, au niveau du 1<sup>er</sup> étage.
- Au LOT 3 (Appartement n°3) est rattaché la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade à rue et de la terrasse en façade arrière, au niveau du 2<sup>ème</sup> étage,
- Au LOT 4 (Appartement n°4) est rattaché la jouissance privative et exclusive de la plateforme de toiture et de la terrasse en façade arrière, au niveau du 3<sup>ème</sup> étage.

### 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 privatifs. L'harmonie devra être préservée.
- Les portes d'appartement sont également privatives mais devront être maintenues en harmonie pour l'ensemble des communs.
- Les frais d'entretien et/ou de rénovation des zones privatives seront exclusivement supportés individuellement par les lots auxquelles elles sont rattachées.

## 4. EQUIPEMENTS

### 4.1 Compteurs

#### Compteurs électriques

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

#### Compteurs d'eau

- 1 compteur général.
- 1 compteurs de passage pour le Lot 1
- 2 compteurs de passage pour le Lot 2
- 2 compteurs de passage pour le Lot 3
- 1 compteurs de passage pour le Lot 4

#### Compteurs de gaz

- 1 compteurs de gaz pour le Lot 1
- 1 compteurs de gaz pour le Lot 2
- 1 compteurs de gaz pour le Lot 3
- 1 compteurs de gaz pour le Lot 4

### 4.2 Chauffage

Chaudière gaz individuelle pour le Lot 1  
Chaudière gaz individuelle pour le Lot 2  
Chaudière gaz individuelle pour le Lot 3  
Chaudière gaz individuelle pour le Lot 4

Date :		SEM		SURFACES														TOTAL		Jouissance des parties communes à usage privatif		TOTAL		Quotes-Parts dans les parties communes
				SNS = SIM																				
N° Lot	Identifications	TOTAL m²	TOTAL m²	Principales			Résiduelles			Accessoires			Services			TOTAL SIM Ponderé	m²	coef.	Produits	m²	coef.	Produits	TOTAL	1.000èmes
				m²	coef.	Produits	m²	coef.	Produits	m²	coef.	Produits	m²	coef.	Produits									
Sous-sol	1	Appartement n°1 - Cave 1	23,33	17,29							17,29	0,30	5,19				5,19						5,19	16
	2	Appartement n°2 - Cave 2	5,63	4,18							4,18	0,30	1,25				1,25						1,25	4
	3	Appartement n°3 - Cave 3	15,28	13,33							13,33	0,30	4,00				4,00						4,00	13
	4	Appartement n°4 - Cave 4	14,22	10,94							10,94	0,30	3,28				3,28						3,28	10
		Communs																						
Total Sous-sol (1) (2)			58,46																					
Rez-de-chaussée	1	Appartement n°1	93,33	80,59	80,59	1,000	80,59									80,59							80,59	256
	1	Appartement n°1 - Terrasse	10,43														9,83	0,30	2,95			2,95	9	
	1	Appartement n°1 - Jardin	133,55														133,55	0,10	13,36			13,36	42	
		Communs																						
Total Rez-de-chaussée (1) (2)			93,33																					
1er Etage	2	Appartement n°2	79,34	67,24	67,24	1,000	67,24									67,24							67,24	213
	2	Appartement n°2 - Terrasse	11,25														10,35	0,30	3,11			3,11	10	
		Communs																						
Total 1er étage (1) (2)			79,34																					
2ème Etage	3	Appartement n°3	81,88	68,12	68,12	0,975	66,42									66,42							66,42	211
	3	Appartement n°3 - Terrasse	6,21														5,73	0,30	1,72			1,72	5	
	3	Appartement n°3 - Terrasse avt	0,60														0,52	0,10	0,05			0,05	0	
	4	Appartement n°4	2,86	2,30									2,30	0,15	0,35	0,35							0,35	1
	Communs																							
Total 2ème Etage (1) (2)			84,74																					
3ème Etage	4	Appartement n°4	60,49	51,86	41,18	0,950	39,12	4,08	0,75	3,06				6,60	0,15	0,99	43,17						43,17	137
	4	Appartement n°4 - Terrasse	23,53														21,82	0,30	6,55			6,55	21	
		Appartement n°4 - Plateforme de toiture	5,43														5,43	0,15	0,81			0,81	3	
		Communs																						
Total 3ème étage (1) (2)			60,49																					
Combles	4	Appartement n°4 - Accessoire	33,41	26,84								25,26	0,60	15,16	1,58	0,15	0,24	15,39					15,39	49
		Communs																						
Total Combles (1) (2)			33,41																					
T O T A L	Surfaces privatives (1) (2)		409,77	342,69												286,88							315,42	

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) surfaces communes non comprises

(2) surfaces cour basse, cour, terrasses, plateforme toitures et jardin non comprises

## 5.2 Synthèse

<b>LOT 1</b>	<b>Appartement n°1</b>	<b>323 /1.000èmes</b>
<b>LOT 2</b>	<b>Appartement n°2</b>	<b>227 /1.000èmes</b>
<b>LOT 3</b>	<b>Appartement n°3</b>	<b>229 /1.000èmes</b>
<b>LOT 4</b>	<b>Appartement n°4</b>	<b>221 /1.000èmes</b>

## 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 :

<b>Désignation – Localisation (type de surface)</b>	<b>Coefficient</b>
<i>Appartement n°1 – 1<sup>er</sup> Sous-sol (surface accessoire)</i>	0,300
<i>Appartement n°1 – Rez-de-chaussée (surface principale)</i>	1,000
<i>Appartement n°1 (Terrasse) – Rez-de-chaussée (jouissance privative)</i>	0,300
<i>Appartement n°1 (Jardin) – Rez-de-chaussée (jouissance privative)</i>	0,100
<i>Appartement n°2 – 1<sup>er</sup> Étage (surface principale)</i>	1,000
<i>Appartement n°2 (Terrasse) – 1<sup>er</sup> Étage (jouissance privative)</i>	0,300
<i>Appartement n°3 – 2<sup>ème</sup> Étage (surface principale)</i>	0,975
<i>Appartement n°3 (Terrasse avant) – 2<sup>ème</sup> Étage (jouissance privative)</i>	0,100
<i>Appartement n°3 (Terrasse arrière) – 2<sup>ème</sup> Étage (jouissance privative)</i>	0,300
<i>Appartement n°4 – 2<sup>ème</sup> Étage (surface de services)</i>	0,150
<i>Appartement n°4 – 3<sup>ème</sup> étage (surface principale)</i>	0,950
<i>Appartement n°4 – 3<sup>ème</sup> étage (surface résiduelle)</i>	0,750
<i>Appartement n°4 (Terrasse) – 3<sup>ème</sup> étage (jouissance privative)</i>	0,300
<i>Appartement n°4 (Plateforme de toiture) – 3<sup>ème</sup> étage (jouissance privative)</i>	0,150
<i>Appartement n°4 – Combles (surface accessoire)</i>	0,600
<i>Appartement n°4 – 3<sup>ème</sup> Étage, Combles (surface de services)</i>	0,150

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
- Plan du 1<sup>er</sup> Étage
- Plan du 2<sup>ème</sup> Étage
- Plan du 3<sup>ème</sup> Étage
- Plan des Combles

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

Fait de bonne foi, à Sterrebeek



**Alain VANHEMELRYCK**  
Géomètre-Expert  
25 janvier 2023

