

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

RAPPORT DE DIVISION ET DE MOTIVATION DE QUOTES-PARTS

Rue Potagère 146

B – 1210 Bruxelles



Septembre 2021

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	7
4.1 Compteurs	7
4.2 Chauffage	7
5. LES QUOTES-PARTS	8
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, 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 ANITER, rue Potagère 146 à 1210 Bruxelles.

1.3 Désignation

Une maison sise **Rue Potagère 146 à 2130 Bruxelles**.

1.4 Cadastre

Le bien est cadastré ou l'a été sous **Saint-Josse-Ten-Noode 2^{ème} division – section B, n° 3n4**.

1.5 Mission

Procéder à la division du bien en vue de la constitution de **3 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 partielle en date du 3 août 2021.
L'expert s'étant vu refuser l'accès du rez-chaussée et du sous-sol, ces niveaux n'ont pu être visités.

1.7 Documents et Informations

Croquis dressé par le requérant

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.

L'expert s'étant vu refuser l'accès du rez-chaussée et du sous-sol, les plans de ces niveaux ont dès lors été dressés sur base des documents et informations communiqués par le requérant.
Ces plans sont donc donnés sous réserve d'une vérification, et sans aucun recours possible contre l'Expert quant à leur exactitude.

2. NOTE LIMINAIRE

2.1 Support

Les plans ci-annexés et désignés sous **5.4** ont servi 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 règlementations 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 **3 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 souplex", "appartement simple", "appartement duplex" ou de manière générale "Lots privatifs".

3.2 Description des Parties Communes

En particulier :

<u>Au 2^{ème} sous-sol :</u>	escalier, dégagement, local vélo.
<u>Au 1^{er} sous-sol :</u>	dégagement, escalier, cave compteurs.
<u>Au rez-de-chaussée :</u>	hall d'entrée, escaliers, dégagement.
<u>Au 1^{er} étage :</u>	escalier et palier.

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 souplex n°1, qui comprend

<u>Au sous-sol :</u>	hall d'entrée, cuisine, salon, dégagement, salle de bains, la jouissance privative et exclusive de la cour extérieure en façade arrière.
<u>Au rez-de-chaussée :</u>	dégagement, trois chambres, dégagement, w.-c.

LOT 2 L'Appartement simple n°2, qui comprend

<u>Au 1^{er} étage et 1^{er} entresol :</u>	hall d'entrée, cuisine, séjour, chambre, dégagement, w.-c., salle de bains.
---	---

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

<u>Au 1^{er} étage :</u>	escalier vers le 2 ^{ème} étage.
<u>Au 2^{ème} étage et 2^{ème} entresol :</u>	escalier vers les 1 ^{er} et 3 ^{ème} étage, séjour, cuisine, dégagement, salle de bains, dégagement, w.-c., chambre.
<u>Au 3^{ème} étage :</u>	escalier vers le 2 ^{ème} étage, deux chambres, salle de bains.
<u>Dans les combles :</u>	grenier.

3.4 Description des Parties Communes à usage privatif

- Au LOT 1 (Appartement souplex n°1) est rattaché la jouissance privative et exclusive de la cour extérieure, en façade arrière.
- Au LOT 2 (Appartement simplex n°2) est rattaché la jouissance privative et exclusive du balcon, en façade à rue.

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 et les parties communes.
- 1 compteur d'électricité pour le Lot 2
- 1 compteur d'électricité pour le Lot 2

Compteurs d'eau

- 1 compteurs d'eau général avec compteur de passage pour chaque Lot

Compteurs de gaz

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

4.2 Chauffage

Chaudière murale au gaz individuelle, par Lot.

5. LES QUOTES-PARTS

5.1 Tableau des quotes-parts

  																											
Date :		SURFACES																									
3 août 2021		SNS = SIM																		TOTAL		Jouissance des parties communes à usage privatif		TOTAL		Quotes-Parts dans les parties communes	
N° Lot	Identifications	SEM TOTAL m²	TOTAL m²	Principales			Résiduelles			Accessoires			Services			TOTAL SIM Ponderé	m²			TOTAL	1.000èmes						
				m²	coef.	Produits	m²	coef.	Produits	m²	coef.	Produits	m²	coef.	Produits		m²	coef.	Produits								
Sous-sol	1	Appartement souplex n°1	62,53	49,51	49,51	0,850	42,08									42,08				42,08	175						
	1	Appartement souplex n°1 (Cour)	19,18														16,46	0,10	1,65	1,65	7						
		Communs																									
Total 1er Sous-sol (1) (2)			62,53																								
Rez-de-chaussée	1	Appartement souplex n°1	65,51	52,19	52,19	1,000	52,19									52,19				52,19	218						
		Communs																									
Total Rez-de-chaussée (1)			65,51																								
1er Etage & 1er Entresol	2	Appartement simplex n°2	69,32	55,58	55,58	0,950	52,80									52,80				52,80	220						
	2	Appartement simplex n°2 (Balcon)	1,42														1,11	0,10	0,11	0,11	0						
	3	Appartement duplex n°3	2,16	1,84									1,84	0,15	0,28	0,28				0,28	1						
		Communs																									
Total 1er étage (1) (2)			71,48																								
2ème Etage & 2ème Entresol	3	Appartement duplex n°3	77,20	63,84	59,80	0,900	53,82						4,04	0,15	0,61	54,43				54,43	227						
		Communs																									
Total 2ème étage (1)			77,20																								
Combles	3	Appartement duplex n°3	58,40	49,01	30,11	0,850	25,59	13,29	0,75	9,97			5,61	0,15	0,84	36,40				36,40	152						
		Communs																									
Total Combles (1)			58,40																								
T O T A L U X	Surfaces privatives (1) (2)		335,12	271,97															238,18				239,94				

5.2 Synthèse

LOT 1	Appartement souplex n°1	400 /1.000èmes
LOT 2	Appartement simplex n°2	220 /1.000èmes
LOT 3	Appartement duplex n°3	380 /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 différents 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
<i>Appartement souplex n°1 – 1^{er} Sous-sol (surface principale)</i>	<i>0,850</i>
<i>Appartement souplex n°1 (Cour) – 1^{er} Sous-sol (jouissance privative)</i>	<i>0,100</i>
<i>Appartement souplex n°1 – Rez-de-chaussée (surface principale)</i>	<i>1,000</i>
<i>Appartement simplex n°2 – 1^{er} Étage & 1^{er} Entresol (surface principale)</i>	<i>0,950</i>
<i>Appartement simplex n°2 (Balcon) – 1^{er} Étage (jouissance privative)</i>	<i>0,100</i>
<i>Appartement duplex n°3 – 1^{er} Étage (surface de service)</i>	<i>0,150</i>
<i>Appartement duplex n°3 – 2^{ème} Étage & 2^{ème} Entresol (surface principale)</i>	<i>0,900</i>
<i>Appartement duplex n°3 – 2^{ème} Étage & 2^{ème} Entresol (surface de service)</i>	<i>0,150</i>
<i>Appartement duplex n°3 – 3^{ème} Étage (surface principale)</i>	<i>0,850</i>
<i>Appartement duplex n°3 – 3^{ème} Étage (surface résiduelle)</i>	<i>0,750</i>
<i>Appartement duplex n°3 – 3^{ème} Étage (surface accessoire)</i>	<i>0,150</i>
<i>Appartement duplex n°3 (Grenier) – Combles (surface accessoire)</i>	<i>0,200</i>

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^{er} Étage et du 1^{er} Entresol
- Plan du 2^{ème} Étage et du 2^{ème} Entresol
- Plan du des Combles

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

Fait de bonne foi, à Sterrebeek

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alain Vanhemelryck', with a horizontal line extending to the right.

Alain VANHEMELRYCK

Géomètre-Expert

30 septembre 2021