

Rapport final permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble
situé

12 rue du Mail
1050 IXELLES

Contenu :

- Préambule
- Notes liminaires
- Description de l'immeuble et notes techniques particulières
- Plans de l'immeuble délimitant les parties communes des parties privatives (annexes)
- Tableau des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative (annexes)
- Attribution du numéro de référence pour le plan de délimitation délivré par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluation, Service du plan de Bruxelles et du Brabant wallon (annexes)

Préambule

L'an deux mil vingt-quatre, le 18 avril,

Denis PIERLOT, Ingénieur industriel, Géomètre-Expert, légalement admis et assermenté en cette qualité auprès du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, inscrit au tableau des Géomètres Experts au numéro geo050874, représentant valablement le bureau d'expertise et de topographie, la s.p.r.l. « DENIS PIERLOT », dont les bureaux sont établis au 28, Avenue Victor Gilsoul à 1200 Woluwé-Saint-Lambert (tél. : 0497/647 888 & E-mail : denis.pierlot@geometre-expert.org)

Agissant à la requête de :

Notaire Van Boxstael

Avec mission de procéder à la rédaction des documents préparatoires permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble

**12 rue du Mail
1050 IXELLES**

comprenant, à la demande du requérant trois logements et un local entresol.

Notes liminaires

Le présent rapport a pu être établi sur base d'un levé topographique permettant l'établissement des plans et le calcul des Quotités des parties communes afférentes à chaque partie privative.

La division de l'immeuble telle qu'elle apparaît dans le présent rapport a été réalisée sur base des desideratas du requérant. Il n'entre pas dans la mission du géomètre-expert de procéder à la vérification du nombre de logements autorisé par l'(les)administration(s) compétente(s) dans le domaine et du contrôle de la conformité avec le code bruxellois du logement ou tout autre règlement en la matière. Les affectations des lieux sont données sur base des instructions du requérant.

Ce calcul des Quotités a été établi en tenant compte de la loi du 2 juin 2010, adaptée en 2018, modernisant et complétant la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis.

Les dispositions de l'Article 3.85 du code civil prévoit que la fixation de la valeur respective de chaque partie privative doit tenir compte de :

- La superficie nette au sol,
- L'affectation,
- La situation de chaque partie privative.

L'Article 3.85 précise également que l'Acte de Base doit être accompagné d'un présent rapport motivé qui justifie la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Le rapport motivé établi par le Géomètre-Expert reprend :

- la superficie nette au sol de chaque partie privative ;
- les coefficients appliqués pour tenir compte de la situation et de l'affectation.

La valeur respective de chaque partie privative n'est pas la valeur vénale mais bien une valeur spécifique pour la détermination des quotes-parts dans les parties communes.

Analyse des 3 critères fixant la valeur respective de chaque partie privative :

- La superficie nette au sol :

Pour la détermination de cette superficie, le géomètre-expert s'est inspiré du *Code de mesurage des surfaces bâties - Le Label européen des Surfaces bâties, Comité de Liaison des Géomètres Européens, version 1.0, du 11 octobre 2012, Hanovre (Allemagne), ci-après dénommé Code*. La superficie nette au sol" (SNS) est assimilée, à la nuance détaillée ci-dessous, à la SURFACE INTRAMUROS (appelée SIM) dudit code qui précise entre autres :

"La SIM d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie du plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façades, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes.

Pour les locaux d'habitation, les cloisons sont toutes considérées comme fixes."

Dans la détermination de la superficie nette au sol, le géomètre-expert prendra en compte :

- la SIM ;
- la surface contenue dans les embrasures de portes traversant des murs porteurs ;
- toutes les cloisons fixes situées à l'intérieur de l'entité privative et ne délimitant pas celle-ci ;

Les raisons motivant le géomètre-expert à prendre compte ces trois éléments sont les suivantes :

- tout mur porteur dans un immeuble est considéré comme une partie commune ; par contre, le propriétaire d'une entité jouira pleinement de la surface créée par l'empreinte dans l'embrasure de porte traversant un mur porteur ;
- compte tenu du caractère non structurel et libre d'utilisation des cloisons fixes privatives, le propriétaire d'une entité aura à tout moment, sans accord de la copropriété, ni modification nécessaire des Quotités, la possibilité de déplacer, supprimer ou encore ajouter des cloisons fixes à l'intérieur de son entité.

Il est donc normal de prendre en considération la surface au sol de ces cloisons fixes et embrasures de portes contenues dans des murs porteurs.

Les surfaces brutes de chaque partie privative apparaissent également pour information, car elles caractérisent la surface de propriété privative. Ces surfaces sont déterminées selon les dispositions du Code de Mesurage dont question ci-dessus, et plus particulièrement selon la définition de la SEM ou Surface Extra-Muros.

Les deux superficies inscrites au tableau permettent de faire apparaître la différence entre "la superficie nette au sol" (SNS) et la "superficie brute" (SEM).

- L'affectation

Il s'agit de considérer l'affectation du bien dans le sens de son utilisation, de l'usage qui en est réellement fait : commerce, bureau, logement, ainsi que la destination des locaux annexes : cave, garage, mansarde, grenier, etc...

L'affectation sera la même que celle reprise dans l'acte de base rédigé par le Notaire.

La description de l'affectation tient compte des conditions de sa jouissance, notamment les restrictions ou limitations imposées par la loi, le permis d'urbanisme ou encore les statuts de l'immeuble.

La hauteur sous plafond détermine le volume disponible à l'intérieur des lots privatifs. Pour les cas particuliers, sortant d'une hauteur classique, une pondération de la surface concernée sera appliquée.

Ces espaces se mesurent jusqu'au nu intérieur des murs de façade et sont ensuite pondérés par rapport à leur configuration et plus particulièrement leur hauteur libre sous plafond, de sorte à ne les valoriser complètement (100%) qu'à une hauteur libre sous plafond de minimum 1,50m).

Cette affectation est prise en compte par l'application d'un coefficient de pondération variant entre 0.05 et 1.00. Le coefficient de 1.00 est traditionnellement utilisé pour un élément standard classique. On fait varier ensuite ce coefficient suivant l'affectation constatée.

Les coefficients s'appliquant suivant l'affectation sont généralement les suivants :

- Appartement – Bureau – Commerce :	0.90 à 1.20 ;
- Caves :	0.10 à 0.30 ;
- (anciennes) Cuisines-Caves :	0.30 à 0.70 ;
- Greniers :	0.10 à 0.40 ;
- Mansardes, espaces sous pente aménagés :	0.35 à 0.80 ;
- Balcons, terrasses :	0.30 à 0.50 ;
- Cours et jardins (dégressif en fonction de la surface) :	0.050 à 0.20 ;
- Parkings extérieurs, car-ports :	0.15 à 0.25 ;
- Parkings intérieurs ouverts ou fermés :	0.30 à 0.50 ;
- Garages fermés avec accès direct depuis extérieurs :	0.50 à 0.75 ;

Les coefficients sont adaptés au cas par cas, suivant la configuration des lieux mais en veillant à toujours garder une homogénéité au sein de l'immeuble.

- La situation

Il s'agit bien de la situation particulière de chaque partie privative dans l'ensemble immobilier concerné.

Un même appartement situé à des niveaux différents peut avoir une valeur relative différente. Le Géomètre-Expert apprécie l'influence que peuvent avoir les étages sur la valeur respective des parties privatives, en tenant compte de la qualité de l'accès au bien ainsi qu'à travers le bien. Cela comprend notamment la présence ou l'absence d'un ascenseur commun, la présence ou non d'un escalier privatif vers un grenier ou encore la découpe ou non du bien en plusieurs niveaux.

La situation géographique locale est également déterminante, en l'occurrence, la localisation (en façade avant, arrière ou latérale, etc.).

Il tiendra compte aussi de l'éventuel usage privatif d'une partie commune, au profit d'une partie privative (surface à usage de jardin, toiture plate aménagée en terrasse.)

Ces critères d'affectation et de situation seront mis en évidence par l'utilisation d'un ensemble de coefficients pondérant les superficies nettes au sol de chaque local par entité privative.

Les superficies nettes au sol pondérées sont ensuite sommées pour définir une superficie nette au sol pondérée par entité permettant d'établir les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative.

Description de l'immeuble

Description des entités privatives :

L'entité « Appartement » située au rez-de-chaussée avec sous-sol aménagé, dénommée A0 comprend :

En propriété privative et exclusive :

au sous-sol : un débarras à rue, deux pièces de salle de jeux avec escalier interne vers rez-de-chaussée, une salle de bains ;
au rez-de-chaussée : une chambre à rue, un séjour avec escalier interne vers sous-sol, une salle à manger, une cuisine ;
entresol : un WC ;

En jouissance privative et exclusive :

Au sous-sol : une cour inférieure avec escalier vers jardin ;
Au rez-de-chaussée : l'escalier et le jardin ;

En copropriété et indivision forcée :

les 491/1.000ème des parties communes dont le terrain.

L'entité « Local » située à l'entresol dénommée E comprend :

En propriété privative et exclusive :

entresol : un local ;

En copropriété et indivision forcée :

les 19/1.000ème des parties communes dont le terrain.

N.B. : des équipements de chauffage communs sont installés dans cette pièce, grevant le lot privatif au profit de la copropriété. Un ballon tampon à résistance électrique, appartenant au lot A1, est installé dans le lot E, grevant ce lot.

L'entité « Appartement » située au 1^{er} étage dénommée A1 comprend :

En propriété privative et exclusive :

au 1^{er} étage : un séjour à rue, une salle de douche et une chambre en mezzanine par-dessus, une cuisine à l'arrière ;

En jouissance privative et exclusive :

Au 1^{er} étage : un balcon à rue, une terrasse et une toiture plate à l'arrière ;

En copropriété et indivision forcée :

les 261/1.000ème des parties communes dont le terrain.

L'entité « Appartement » située au 2^{ème} étage avec combles aménagés dénommée A2 comprend :

En propriété privée et exclusive :

au 2^{ème} étage : un séjour à rue, une salle de bains, un dégagement, une cuisine avec escalier vers combles ;

combles : une chambre en mezzanine ;

En copropriété et indivision forcée :

les 229/1.000^{ème} des parties communes dont le terrain.

Composition des parties communes :

Elles comprennent, d'une façon générale :

- Le gros œuvre de l'immeuble et ses fondations,
- L'ensemble de l'ossature portante de l'immeuble avec les plateformes de toiture sauf ce qui est mentionné dans la description des parties privatives,
- La charpente de la toiture à versants et la charpente des plateformes,
- Le recouvrement en tuiles ou autres de la toiture à versants,
- L'isolation de base des plateformes (cfr : notes diverses : isolation),
- L'étanchéité des plateformes des annexes adossées à l'immeuble principal,
- Toutes les zingueries extérieures de l'immeuble principal,
- Les décharges d'eau de pluie de l'immeuble principal,
- La structure horizontale de l'immeuble principal séparant deux lots différents, à l'exception du recouvrement de la structure du lot supérieur et de la finition sous gîtage ou dalle de béton du lot inférieur,
- L'installation électrique des parties communes ainsi que les éventuels blocs d'éclairage de secours,
- La (les) gaine(s) technique(s) commune(s) ainsi que les regards d'accès dont quelques-uns peuvent se trouver dans des lots privatifs,
- Au sous-sol, le dégagement, la buanderie et la cave avant droite avec compteurs ;
- Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée tout entier avec ses décorations tant plafond, murs que sol et la porte d'entrée de l'immeuble,
- Au sous-sol, l'escalier vers le rez-de-chaussée,
- La cage d'escalier du rez-de-chaussée jusqu'au palier du 2^{ème} étage inclus et avec tous ses accessoires,
- Les murs mitoyens en général,
- Tous les accessoires des caves communes avec compteurs sont communs à l'exception des compteurs qui sont soit propriété des compagnies concernées soit propriété privée,
- L'ensemble du réseau d'égouttage à la condition qu'il desserve au moins deux lots de l'immeuble concerné (un tronçon d'égout ne desservant qu'un seul lot est considéré comme privatif jusqu'à l'embranchement dans l'égout commun),
- Le parement des façades avant et arrière,
- La corniche et l'habillage de la corniche ainsi que son étanchéité,
- Toutes les décorations de la façade avant en ce compris le balcon à rue sauf la lisse qui est privée,
- Les éventuelles cheminées servant à la ventilation/aération des locaux privatifs s'ils sont utilisés par plus d'une entité privée sauf celles mentionnées sur le plan comme condamnées. Ces dernières pourront être démontées par les propriétaires possédant les entités jouxtant ces cheminées. Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art et aux frais exclusif du(des) propriétaire(s) initiateur(s) de ce travail,
- L'ensemble des équipements de chauffage, dont la chaudière installée dans le local privatif « E ».

Composition des parties privatives :

D'une manière générale,

- Toutes les conduites tant eau, gaz, électricité que décharges et égouts ne desservant qu'un seul lot jusqu'à l'embranchement avec les canalisations communes ;
- Tous les équipements sanitaires à l'usage exclusif d'un lot ;
- Tous les équipements de cuisine à l'usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations électriques à usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations de gaz à usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations d'eau à usage exclusif d'un lot ;
- Tous les châssis de fenêtre à usage exclusif d'un lot (l'obligation de conserver l'harmonie de l'immeuble est toutefois de rigueur en cas de travaux à ses éléments) ;

- Toutes les portes d'entrée de chaque entité ;
- Toute l'installation de chauffage à usage exclusif d'un lot ;
- Tous les recouvrements de sols en ce compris les planchers ;
- Tous les plafonnages tant de plafonds que de murs ainsi que les décorations de quelque type que ce soit pour l'ensemble des décors des lots concernés ;
- L'installation de parlophonie à l'exception de la plaquette à rue qui est commune ;
- Les installations d'alarme à usage exclusif d'un lot ;
- Les conduites de cheminées à usage exclusif d'un lot ;
- Les éventuels adoucisseurs ne desservant qu'un seul lot ;
- Formant des éléments privatifs pour le lot A1 : l'escalier extérieur en acier du rez-de-chaussée ; l'escalier entre cour inférieure et jardin ;

Notes diverses, notes techniques et particularités

Entretien de la cour arrière et du jardin

La totalité des frais relatifs à ces lieux (entretien, aménagements, réparations, murs de séparations,...) est à charge du propriétaire du lot A0.

Isolation

Un isolant thermique ou acoustique peut être mis en œuvre dans une paroi type murs ou plafonds ou toitures ou encore sols.

Les isolants intégrés dans une toiture fermant un espace privatif seront entièrement privatifs, ceux fermant un espace commun seront communs.

Les isolants intégrés dans une façade extérieure commune seront considérés parties communes. Ce raisonnement s'appuie sur le principe général d'une façade commune. Tous les frais seront supportés par la copropriété suivant les quotités générales.

Les isolants horizontaux ou verticaux placés dans une paroi séparant deux espaces privatifs seront communs aux deux lots à part égale. Tous les frais seront supportés par les deux entités privatives en question, à part égale.

Les isolants horizontaux ou verticaux placés dans une paroi fermant un espace privatif vis-à-vis d'un espace commun ou d'une construction mitoyenne voisine à la copropriété ou de la terre ou encore d'un vide ventilé, seront privatifs pour le lot en question. Tous les frais seront supportés par l'entité privative en question.

Chauffage

Une chaudière commune installée dans le lot E alimente les trois logements en chauffage. Les frais relatifs à ces équipements sont supportés la copropriété, suivant la consommation effective de chaque lot.

Chaque lot dispose d'un système de production individuel d'eau chaude sanitaire. Le lot A0 dispose d'un ballon tampon d'eau chaude à résistance électrique installé dans la buanderie commune sous l'escalier. Le lot A1 dispose d'un ballon tampon d'eau chaude à résistance électrique installé dans le lot E.

Compteurs eau, gaz, électricité

Les compteurs d'électricité et de gaz se trouvent dans les parties communes au sous-sol.

Tous les locaux communs précités ont un compteur commun général pour comptabiliser les consommations électriques des installations communes équipant ces locaux.

Le compteur général d'eau est installé dans le placard sous la fenêtre à rue du débarras du lot A0. Différents compteurs de passage permettent le calcul de la consommation d'eau de chaque lot.

Particularités

Chaque propriétaire d'une entité devra subir les servitudes de passage des canalisations desservant les parties privatives des autres lots.

Chaque propriétaire de chaque entité sera tenu de rendre son installation eau, gaz et électricité privative indépendante toute comme le téléphone et le câble de télévision.

Remarque relative aux surfaces données dans la description des entités :

Les surfaces présentées sont données à titre purement indicatif. Seul le plan et la dénomination des pièces permettent de définir chaque entité et les parties communes.

*

* *

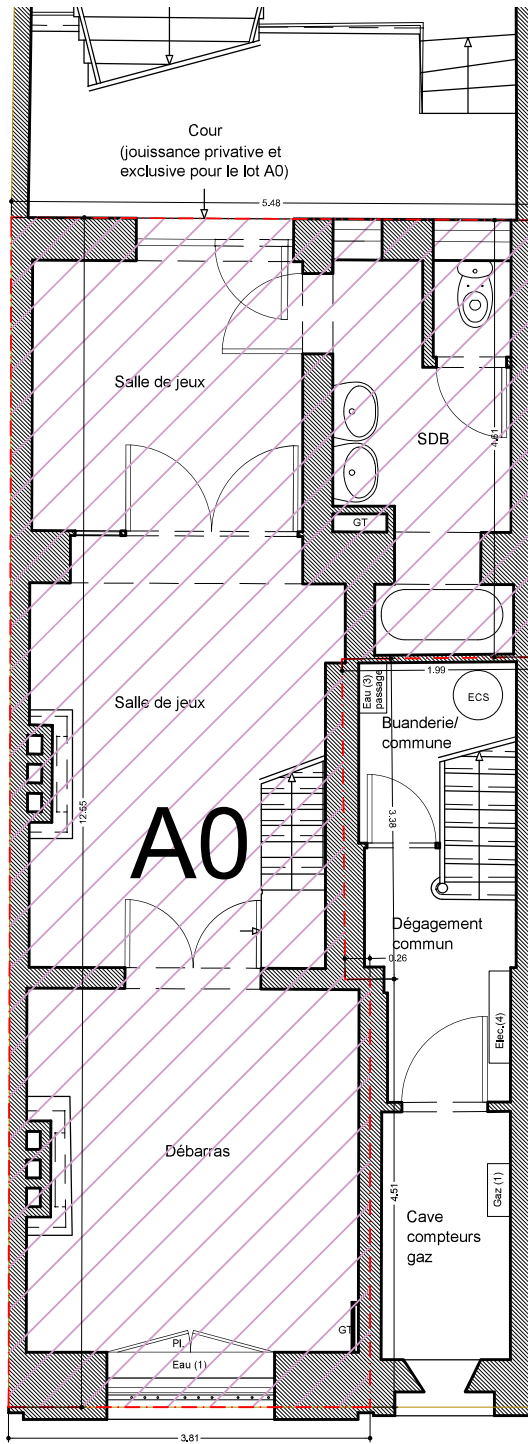
Je certifie par la présente que les plans transmis à Administration Générale de la DOCUMENTATION PATRIMONIALE, MESURES & EVALUATIONS n'ont pas été modifiés depuis le dépôt. Une copie des métadonnées reprises dans la banque des données de l'AGDP est transmise au demandeur par mail. J'atteste que ces métadonnées communiquées se rapportent aux plans tels que déposés à l'AGDP.

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent rapport pour servir et valoir ainsi que de droit.

Pour la s.r.l. DENIS PIERLOT

 Signature
numérique de
Denis PIERLOT
Date : 2024.05.23
16:40:22 +02'00'

Denis Pierlot, ing
Géomètre-Expert Assermenté



Plan de la parcelle
échelle : 1/200



s.r.l. DENIS PIERLOT

Denis Pierlot
Ingénieur Pierlot
Géomètre-Expert Assermenté
inscrit au tableau sous le n° geo050874

Adresse : Avenue Victor Gilsoul, 28
1200 Bruxelles
Contact : Tél : 02/732 30 72
GSM : 0497/64 78 88

E-mail : denis.pierlot@geometre-expert.org
<https://www.geometre-expert-pierlot.be/>

Situation actuelle - Sous-sol

Antonietta Corti

Commune de Ixelles, Div.7, Section B , n° 239k
Rue du Mail, 12

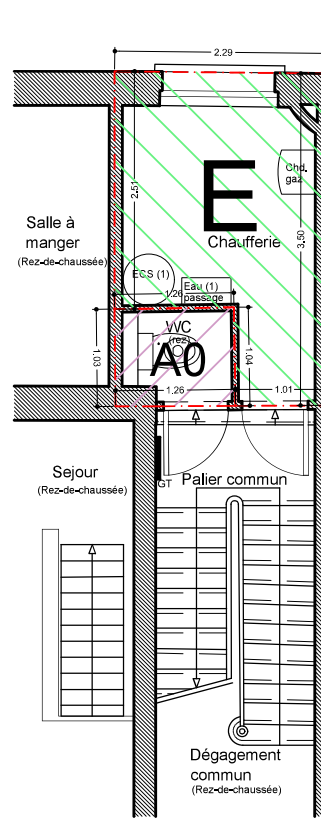
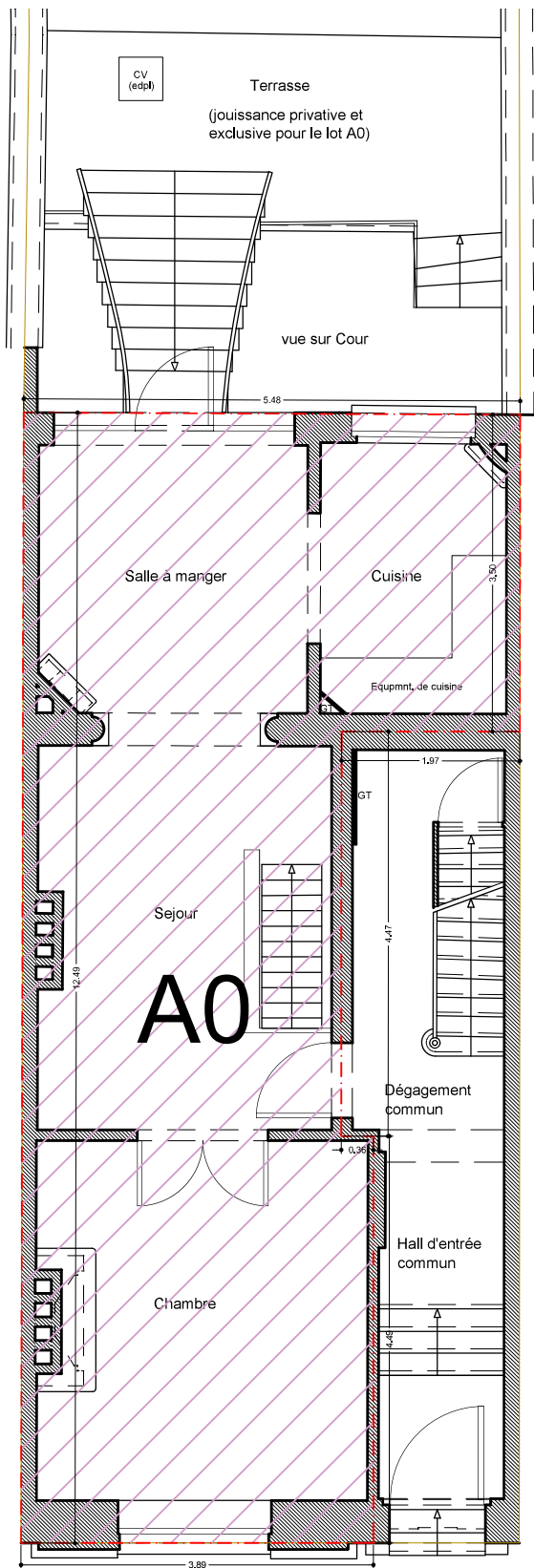
Représentation des parties communes et privées - Annexe à l'acte de base


mail 12/24

dressé le 18-04-2024

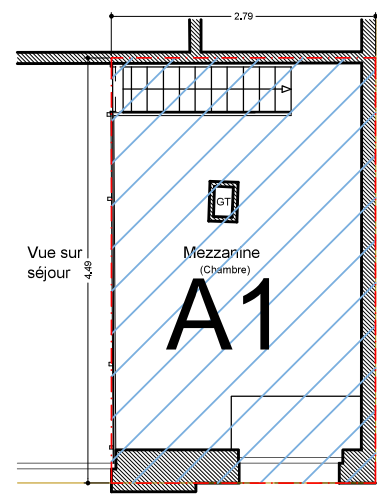
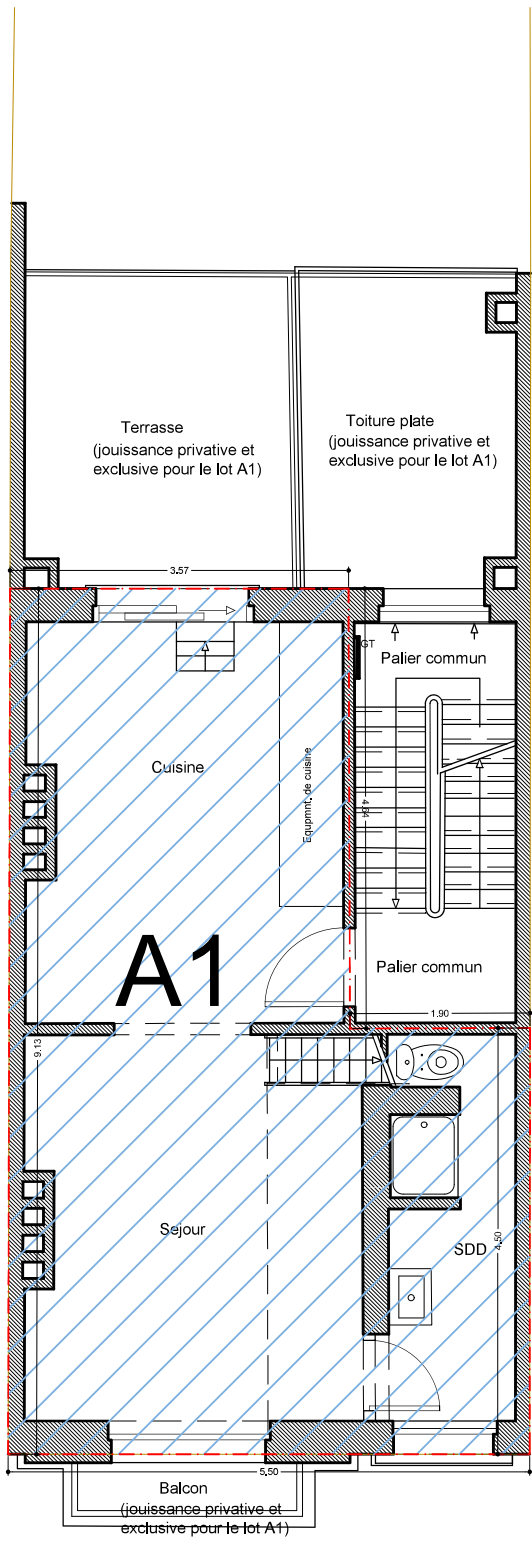
plan n° 1

échelle : 1/100




s.r.l. DENIS PIERLOT
 Adresse : Avenue Victor Gilsoul, 28
 1200 Bruxelles
 Contact : Tél : 02/732 30 72
 GSM : 0497/64 78 88

 Ingénieur Pierlot
 Géomètre-Expert Assermenté
 inscrit au tableau sous le n° geo050874
 E-mail : denis.pierlot@geometre-expert.org
 https://www.geometre-expert-pierlot.be/

Situation actuelle	Antonietta Corti		
Commune de Ixelles, Div.7, Section B , n° 239k Rue du Mail, 12			
Représentation des parties communes et privées - Annexe à l'acte de base			
mail 12/24	dressé le 18-04-2024	plan n° 2	échelle : 1/75



s.r.l. DENIS PIERLOT

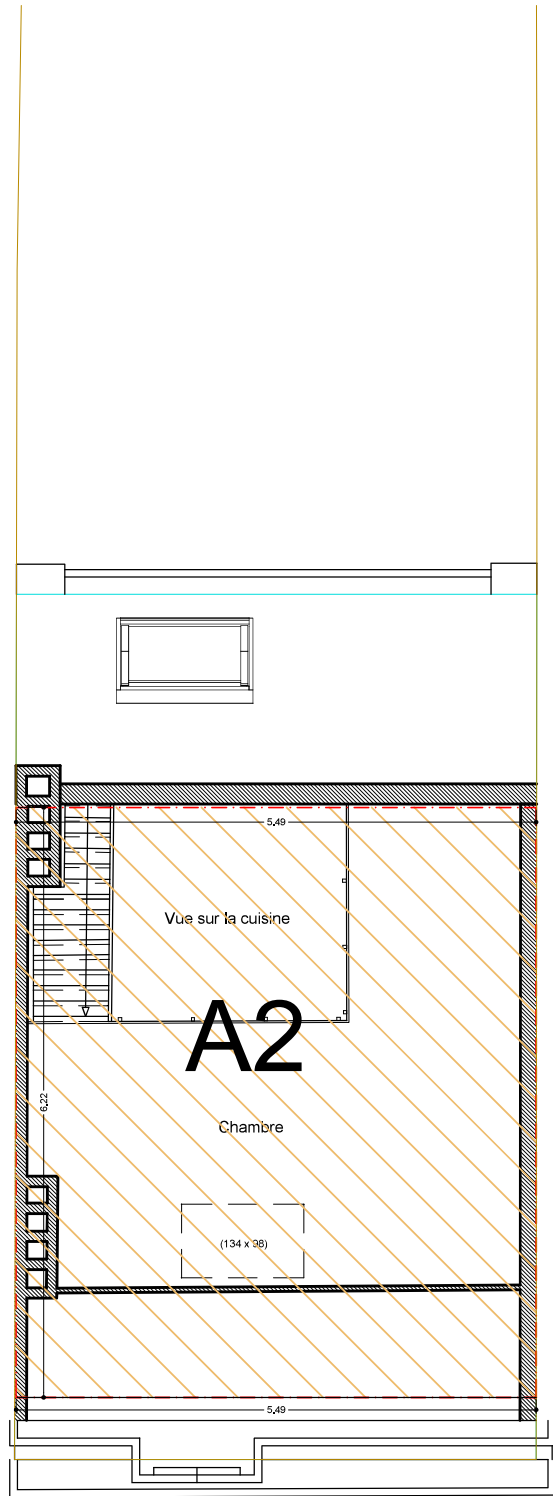
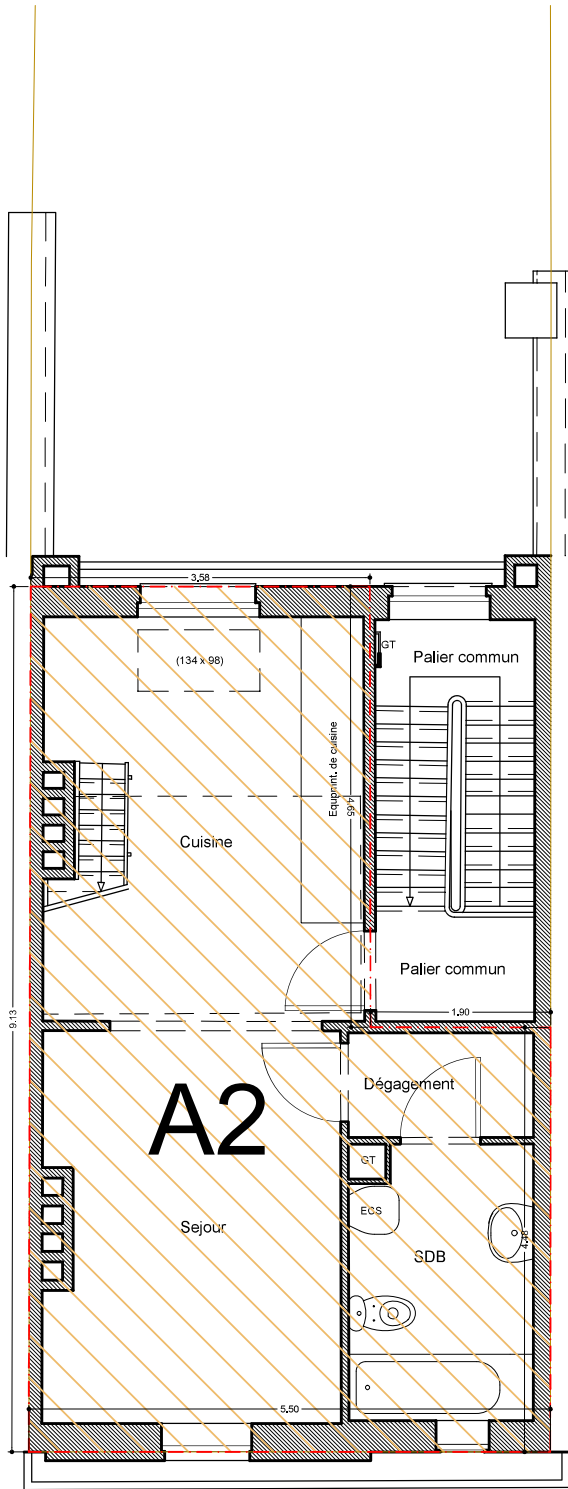
Adresse : Avenue Victor Gilsoul, 28
1200 Bruxelles

Contact : Tél : 02/732 30 72
GSM : 0497/64 78 88

Ingénieur Pierlot
Géomètre-Expert Assermenté
inscrit au tableau sous le n° geo050874

E-mail : denis.pierlot@geometre-expert.org
<https://www.geometre-expert-pierlot.be/>

Situation actuelle	Antonietta Corti		
Commune de Ixelles, Div.7, Section B , n° 239k Rue du Mail, 12			
Représentation des parties communes et privatives - Annexe à l'acte de base			
mail 12/24	dressé le 18-04-2024	plan n° 3	échelle : 1/75



s.r.l. DENIS PIERLOT

Denis Pierlot
Ingénieur Pierlot
Géomètre-Expert Assermenté
inscrit au tableau sous le n° geo050874

Adresse : Avenue Victor Gilsoul, 28
1200 Bruxelles
Contact : Tél : 02/732 30 72
GSM : 0497/64 78 88

E-mail : denis.pierlot@geometre-expert.org
<https://www.geometre-expert-pierlot.be/>

Situation actuelle

Antonietta Corti

Commune de Ixelles, Div.7, Section B , n° 239k
Rue du Mail, 12

Représentation des parties communes et privatives - Annexe à l'acte de base

mail 12/24

dressé le 18-04-2024


plan n° 4

échelle : 1/75

Tableau des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative

Immeuble situé
12 rue du Mail,
1050 IXELLES

Entité	Type de pièce	Niveau	Parties privatives				Parties commune en jouissance privative et exclusive pour une partie privative			Somme des Superficies nettes au sol pondérées	Quote-part des parties communes par partie privative <i>(art. 3.85)</i>	
			Surface Extra-Muros par entité	Superficies nettes au sol par local			Superficies nettes au sol par espace					
				SEM	SNS	Coéfficient pondération	SNS pondérée	SNS	Coéfficient pondération			SNS pondérée
				<i>a</i> <i>(m²)</i>	<i>b</i> <i>(m²)</i>	<i>c</i>	<i>d = b x c</i> <i>(m²)</i>	<i>e</i> <i>(m²)</i>	<i>f</i>			<i>g = f x e</i> <i>(m²)</i>
A0	Logement									491		
	Sous-sol - pièces aménagées	-1	54,5	42,5	0,7	29,8						
	Rez-de-chaussée (pièces principales)	0		37,5	1,25	46,9						
	Rez-de-chaussée - cuisine	0	52,5	6	0,85	5,1						
	WC	es	1,5	1	0,7	0,7						
	Cour inférieure	-1					10,0	0,200	2,0			
Jardin	0					60,0	0,075	4,5				
	Logement					82,4		6,5	88,9			
E	Entresol									19		
	Local	es	6,5	5,0	0,70	3,5			3,5			
	Entresol											
A1	Appartement									261		
	Logement avec mezzanine	1	41,5	34,5	1,25	43,1						
	Balcon à rue	1					1,5	0,3	0,45			
	Terrasse arrière	1					9,5	0,3	2,85			
	Toit plat arrière	1					7,5	0,1	0,75			
	Appartement					43,1		4,1	47,2			
A2	Appartement									229		
	Niveau inférieur	2	41,5	35,0	0,9	31,5						
	Combles aménagés	3	34,0	25,0	0,4	10,0						
	Appartement					41,5			41,5			
Totaux			232,0						181,1	1000		


s.r.l. Denis PIERLOT,
Ing. Géomètre-Expert

18-04-24

tél. 0497/647.888
e-mail : info@gepierlot.be