

# SERGE MERCKX

G É O M È T R E · E X P E R T I M M O B I L I E R



EVALUATIONS - ETATS DES LIEUX - DIVISIONS D'IMMEUBLES - GESTION PRIVATIVE

Dos 8235

## **MISE EN COPROPRIETE** **Rapport motivé en application de la loi du 2 juin 2010**

Immeuble sis à Uccle

Chaussée de Waterloo, 672

N° de référence MEOW-2024-DD-01224354 à l'Administration Générale de la  
Documentation Patrimoniale.

# SERGE MERCKX

G É O M È T R E · E X P E R T I M M O B I L I E R



EVALUATIONS - ETATS DES LIEUX - DIVISIONS D'IMMEUBLES - GESTION PRIVATIVE

Dos 8235

## NOTE TECHNIQUE Mise en copropriété - calcul des quotités

L'an deux mille vingt-trois, le 11 janvier

Je soussigné :

**Serge Merckx**, Géomètre-Expert Immobilier, légalement admis et assermenté à ce titre près le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, inscrit au tableau des conseils fédéraux des géomètres-experts sous le n° GEO040599, représentant le **Bureau d'Expertises Serge MERCKX sprl**, dont les bureaux sont établis avenue Winston Churchill, 246 bte 7 à 1180 Bruxelles. (GSM. .... - téléphone bureau : ..... - fax bureau : ..... - E-Mail : .....

Agissant à la requête de :

**Monsieur** .....

Avec mission de dresser **le rapport motivé de calcul des quotités** de l'immeuble sis :

**Chaussée de Waterloo, 672 - 1180 Uccle**

Déclare, sur base de pièces fournies nécessaires au bon accomplissement de ma mission, avoir rédigé comme suit mon rapport.

BUREAU D'EXPERTISES SERGE MERCKX srl  
TEL +32 475 31 56 66 – TEL BUREAU + 32 2 346 16 57 - TVA BE 0898 189 910 - IBAN BE78 7360 3251 6686 - BIC KREDBEBB

## **A. CADRE LEGAL**

Application de la loi du 2 juin 2010, modifiant la loi du 30 juin 1994, sur la copropriété.

## **B. EXCLUSIONS**

L'intervention du Géomètre-expert est strictement limitée à la rédaction du rapport motivé conformément à l'article 577-4 § 1 du code civil à l'exclusion de tout autre examen notamment en ce qui concerne le respect des prescriptions urbanistiques et du permis d'urbanisme, les caractéristiques de l'immeuble au point de vue juridique ou technique, le respect des normes de constructions en vigueur et en particulier les éléments qui concourent à la stabilité ou l'habitabilité.

L'attention du client et des tiers est attirée sur l'obligation de consulter les personnes compétentes en ces matières.

Le rapport a été établi sur base de la situation apparente, sans investigation destructive et conformément aux renseignements et documents communiqués sous la responsabilité des personnes qui les ont fournis.

Nous nous sommes basés sur les plans de permis d'urbanisme communiqués par le requérant et d'un mesurage de contrôle.

Sur base de ce contrôle, il apparaît que le jardin au rez-de-chaussée a été fermé à l'aide d'une toiture plate. La présente division est établie suivant la situation de fait à la demande du requérant et sans engager la responsabilité de l'expert. Il appartient au requérant d'obtenir les autorisations urbanistiques nécessaires à la régularisation éventuelle de cette situation.

Les auteurs de la division et/ou les copropriétaires feront leur affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires pour cette division.

## **C. DEFINITIONS**

### **Surfaces nettes**

Surfaces à prendre en considération pour les calculs des millièmes de copropriété.

Surfaces résultant du calcul des surfaces intra-muros (communément appelées surfaces utiles ou surfaces balayables). Les cloisons n'ont pas été prises en compte.

### **Parties communes par définition.**

Celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Elles comprennent notamment :

- Le terrain y compris le sol des parties construites et la cour, même lorsque celles-ci sont à jouissance privative.
- Les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage.
- les fondations, le gros œuvre (mur de façade, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures et toitures de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature de bâtiment);

- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exception des revêtements), à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont parties privatives.
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les cages d'escalier, l'escalier et les paliers.
- Les emplacements de compteurs et de branchements d'égouts, et généralement tous les appareils et éléments d'équipements au service de l'immeuble, parlophonie
- Toutes les canalisations colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir de la soudure ou du raccord et jusqu'au branchement particulier restant parties communes. Les vannes d'arrêt depuis les colonnes communes montantes restent communes.
- Les tuyaux de tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des WC (non compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes), et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aéras, ainsi que leurs coffres.
- Citerne à mazout, chaudière et équipement.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

#### **Partie privative par définition.**

- Les revêtements superficiels des sols, des murs et des plafonds avec éventuellement les lambourdes mais non les solivages qui sont parties communes.
- Les cloisons intérieures à l'exception de celles séparant deux lots ou un lot et une partie commune ; la suppression ou la création de baies éventuelles de ou dans ces cloisons est toutefois soumise au respect des règles de l'art et de la sécurité des structures de l'immeuble, ainsi qu'au respect des réglementations urbanistiques en vigueur ; ces mêmes opérations exécutées sur des murs porteurs faisant parties des structures nécessitent en surplus l'accord de la copropriété.
- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée.
- Les fenêtres, les portes fenêtres, les éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores et jalousies et d'une manière générale, toutes les ouvertures des locaux privatifs.
- Les revêtements superficiels hors étanchéité des balcons, terrasses et loggias
- Les installations sanitaires
- Les installations électriques de chaque lot
- Les installations téléphoniques
- Le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble jusqu'à la boîte de dérivation.
- Les branchements de télévision au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation
- Les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude
- En général tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

Cette énumération étant purement énonciative et non-limitative.

### **D. DEFINITION GENERALE DU BIEN A DIVISER**

Situation cadastrale :

Commune : Uccle

N° parcellaire :

Section :

Division :

## **E. ETAT DESCRIPTIF DE LA DIVISION**

### **1. PARTIES COMMUNES**

Sans que cette liste ne soit exhaustive, les parties communes comprennent en outre :

#### **1.1. SOUS-SOLS -1 (voir plan n° 1)**

Dégagement avec escalier, chaufferie, local à compteurs.

#### **1.2. ENTRESOL (voir plan n° 2)**

Hall commun avec escalier.

#### **1.3. 1° ETAGE (voir plan n° 3)**

Palier avec escalier.

#### **1.4. 2° ETAGE (voir plan n° 4)**

Palier avec escalier.

#### **1.5. 2° ETAGE (voir plan n° 5)**

Palier avec escalier.

### **2. PARTIES PRIVATIVES**

#### **2.1. LOT C.1 : comprenant**

a) en propriété privative et exclusive :

La cave n°1 au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinq / millièmes (5 / 1.000) des parties communes, dont le terrain.

#### **2.2. LOT C.2 : comprenant**

a) en propriété privative et exclusive :

La cave n°2 au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinq / millièmes (5 / 1.000) des parties communes, dont le terrain.

**2.3. LOT C3 :** comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

La cave n°3 au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinq / millièmes (5 / 1.000) des parties communes, dont le terrain.

**2.4. LOT 1 :** comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

Un commerce comprenant :

Deux locaux commerciaux, deux ateliers, un logement attenant avec hall, cuisine, salle de bain, logette wc, sas, bureau.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre cent trente-trois / millièmes (433 / 1.000) des parties communes, dont le terrain.

**2.5. LOT 2 :** comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

Un appartement situé au 1° étage comprenant : séjour, chambre, cuisine, salle de bain, hall, vestiaire, logette wc, sas.

La jouissance privative et exclusive du balcon au 1° étage.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt-quatre / millièmes (184 / 1.000) des parties communes, dont le terrain.

**2.6. LOT 3 :** comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

Un appartement situé au 2° étage comprenant : séjour, chambre, cuisine, salle de bain, hall, vestiaire, logette wc, sas.

La jouissance privative et exclusive du balcon au 2° étage.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt-quatre / millièmes (184 / 1.000) des parties communes, dont le terrain.

**2.7. LOT 4 : comprenant**

a) en propriété privée et exclusive :

Un appartement situé au 3° étage comprenant : séjour, chambre, cuisine, salle de bain, hall, vestiaire, logette wc, sas.

La jouissance privée et exclusive du balcon au 3° étage.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt-quatre / millièmes (184 / 1.000) des parties communes, dont le terrain.

**F. TABLEAU DES QUOTES-PARTS GENERALES EN MILLIEMES**

N° de lot	Niveau / Descriptifs	SURFACES				TOTAL S.N.S. pondérées	Conversion millièmes
		S.N.S (Nettes)	S.N.S. (Nettes)		Jouissance		
		TOTAL	Principales	Accessoires	partie commune		
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
Lot 1	Rez-de-chaussée : Commerce avec logement attenant	166,90 m <sup>2</sup>	138,89 m <sup>2</sup>	28,01 m <sup>2</sup>		163,98 m <sup>2</sup>	433
	<b>TOTAL LOT 1 :</b>	<b>166,90 m<sup>2</sup></b>	<b>138,89 m<sup>2</sup></b>	<b>28,01 m<sup>2</sup></b>		<b>163,98 m<sup>2</sup></b>	<b>433</b>
Lot 2	Premier étage : Logement	69,15 m <sup>2</sup>	69,15 m <sup>2</sup>			69,15 m <sup>2</sup>	183
Lot 2	Premier étage : Balcon	2,11 m <sup>2</sup>			2,11 m <sup>2</sup>	0,42 m <sup>2</sup>	1
	<b>TOTAL LOT 2 :</b>	<b>69,15 m<sup>2</sup></b>	<b>69,15 m<sup>2</sup></b>		<b>2,11 m<sup>2</sup></b>	<b>69,57 m<sup>2</sup></b>	<b>184</b>
Lot 3	Deuxième étage : Logement	69,15 m <sup>2</sup>	69,15 m <sup>2</sup>			69,15 m <sup>2</sup>	183
Lot 3	Deuxième étage : Balcon	2,11 m <sup>2</sup>			2,11 m <sup>2</sup>	0,42 m <sup>2</sup>	1
	<b>TOTAL LOT 3 :</b>	<b>69,15 m<sup>2</sup></b>	<b>69,15 m<sup>2</sup></b>		<b>2,11 m<sup>2</sup></b>	<b>69,57 m<sup>2</sup></b>	<b>184</b>
Lot 4	Troisième étage : Logement	69,15 m <sup>2</sup>	69,15 m <sup>2</sup>			69,15 m <sup>2</sup>	183
Lot 4	Troisième étage : Balcon	2,11 m <sup>2</sup>			2,11 m <sup>2</sup>	0,42 m <sup>2</sup>	1
	<b>TOTAL LOT 4 :</b>	<b>69,15 m<sup>2</sup></b>	<b>69,15 m<sup>2</sup></b>		<b>2,11 m<sup>2</sup></b>	<b>69,57 m<sup>2</sup></b>	<b>184</b>
<b>CAVEA ATTRIBUER :</b>							
Lot C.1	Sous-sol : Cave n°1	5,32 m <sup>2</sup>		5,32 m <sup>2</sup>		1,76 m <sup>2</sup>	5
Lot C.2	Sous-sol : Cave n°2	5,96 m <sup>2</sup>		5,96 m <sup>2</sup>		1,97 m <sup>2</sup>	5
Lot C.3	Sous-sol : Cave n°3	6,59 m <sup>2</sup>		6,59 m <sup>2</sup>		2,04 m <sup>2</sup>	5
	<b>TOTAL LOTS C.1 à C.3 :</b>	<b>17,87 m<sup>2</sup></b>		<b>17,87 m<sup>2</sup></b>		<b>5,77 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL:</b>		<b>392,22 m<sup>2</sup></b>	<b>346,34 m<sup>2</sup></b>	<b>45,88 m<sup>2</sup></b>	<b>6,33 m<sup>2</sup></b>	<b>378,46 m<sup>2</sup></b>	<b>1.000</b>

## **G. NOTES DE SERVITUDES ET CLAUSES PARTICULIERES**

- Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol, de leur affectation et de leur situation
- Les surfaces nettes au sol (SNS) sont définies dans le code de mesurage des surfaces applicables aux immeubles bâtis élaboré conjointement par la Commission européenne et l'Ordre des géomètres experts français. La SNS d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurés entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques, et les cheminées.  
Les surfaces aux étages de bureau sont considérées hors cloisonnement intérieur.
- La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini.
- 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.
- Il a été décidé d'instaurer 1000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété
- Deux appartements 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.
- Certains lots ont fait l'objet d'une modification manuelle des quotités afin d'obtenir 1000/1000
- 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 tout comme le téléphone et le câble de télévision.
- Il appartiendra à la copropriété de pourvoir les parties communes de compteurs séparés s'il échet.
- Il appartiendra à chaque lot privatif (à ses frais exclusifs) de se pourvoir de compteurs privatifs relatifs à l'entièreté de ses différentes consommations.





Dressé en 3 exemplaires, à Bruxelles, en nos bureaux, le 5 août 2024

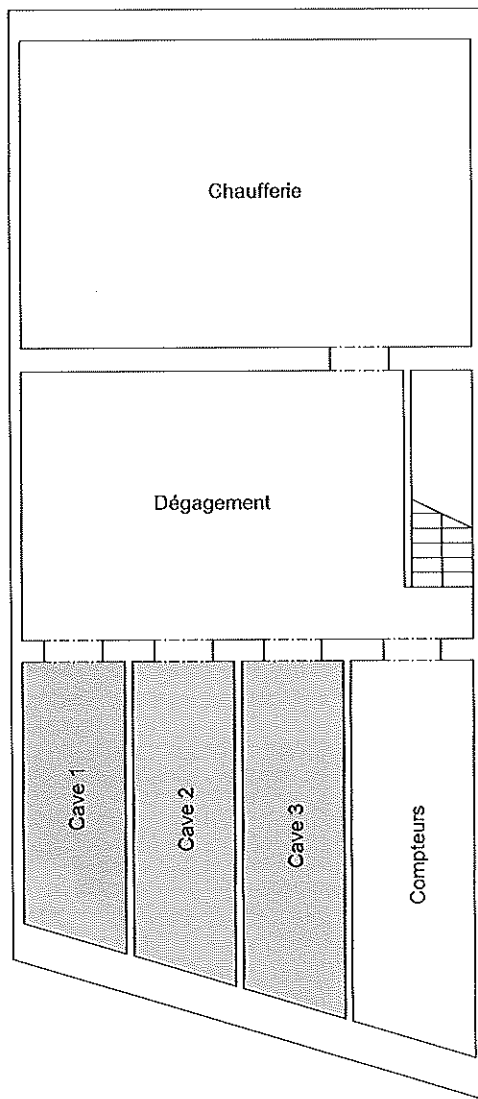
Pour le Bureau d'Expertises Serge Merckx sprl,

Serge Merckx  
Géomètre-Expert Immobilier

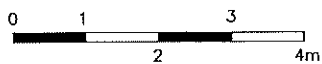




-  Parties communes
-  LOT C.1
-  LOT C.2
-  LOT C.3



**Echelle 1/100**

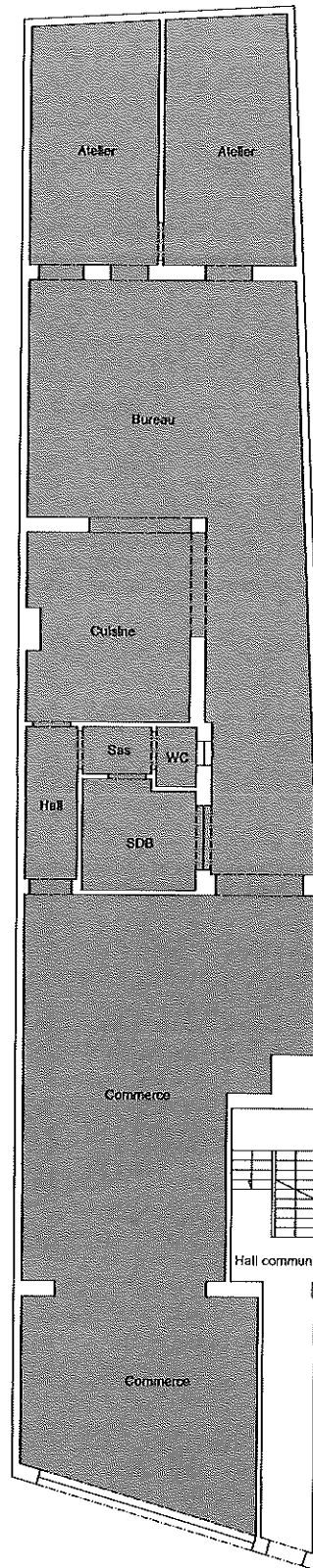


Chaussée de Waterloo

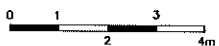
<p>Date : 22/09/2022</p>	<p>Chaussée de Waterloo, 677 à 1180 Uccle Cadastré sous UCCLE, Section (</p>	<p>Bureau d'Expertises Serge MERCKX sprl Géomètre-Expert Immobilier - GEO 040599 Avenue Winston Churchill, 246 / bte 7 - 1180 Uccle Email : expert@sergemerckx.be Portable : 0475.31.56.66 Bureau : 02.346.16.57 Fax : 02.346.13.05 Site : www.sergemerckx.be</p>
<p>Echelle : 1/100 A4</p>	<p>Niveau : Sous-sol</p>	

Parties communes

LOT 1






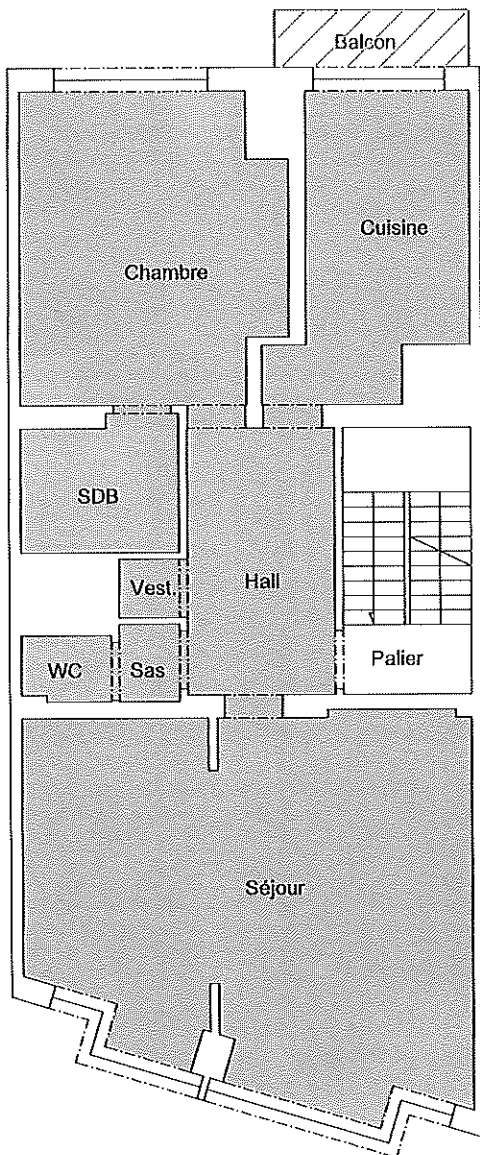
Echelle 1/150



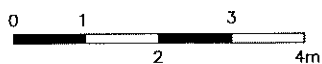
Chaussée de Waterloo

Date : 22/09/2022	Chaussée de Waterloo, 672 à 1180 Uccle Cadastré sous UCCLE, 2 Sector	Bureau d'Expertises Serge MERCKX sprl Géomètre-Expert Immobilier - GEO 040599 Avenue Winston Churchill, 246 / bte 7 - 1180 Uccle Email : expert@sergernerckx.be Portable : 0475.31.56.66 Bureau : 02.346.16.57 Fax : 02.346.13.05 Site : www.sergernerckx.be
Echelle : 1/150 A4	Niveau : Rez-de-chaussée	

-  Parties communes
-  LOT 2
-  LOT 2






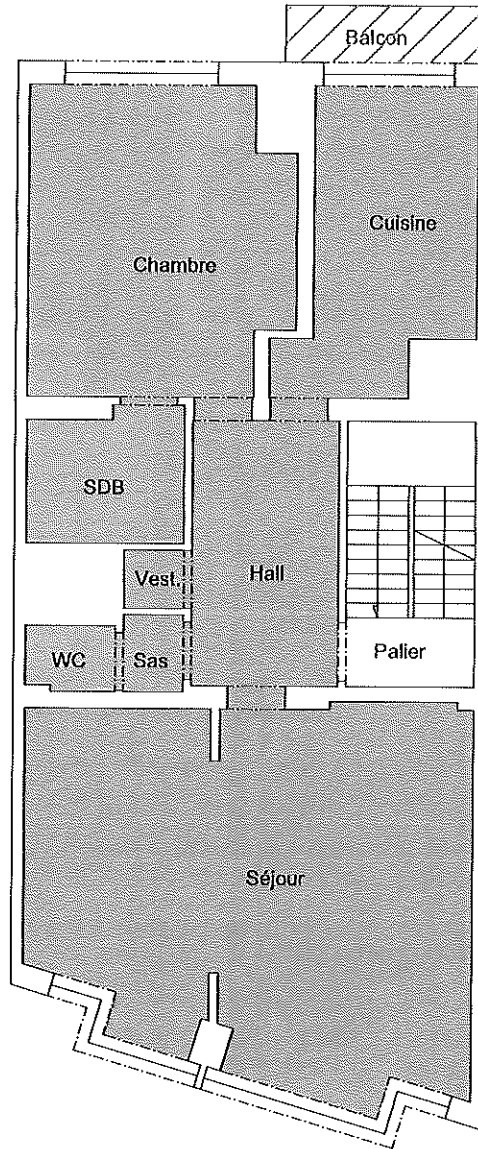
**Echelle 1/100**



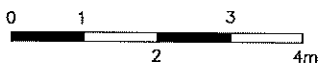
Chaussée de Waterloo

<p>Date : 22/09/2022</p>	<p>Chaussée de Waterloo. 672 à 1180 Uccle Cadastré sous UCCLE, Section</p>	<p>Bureau d'Expertises Serge MERCKX sprl Géomètre-Expert Immobilier - GEO 040599 Avenue Winston Churchill, 246 / bte 7 - 1180 Uccle Email : expert@sergemerckx.be Portable : 0475.31.56.66 Bureau : 02.346.16.57 Fax : 02.346.13.05 Site : www.sergemerckx.be</p>
<p>Echelle : 1/100 A4</p>	<p>Niveau : Premier étage</p>	

-  Parties communes
-  LOT 3
-  LOT 3



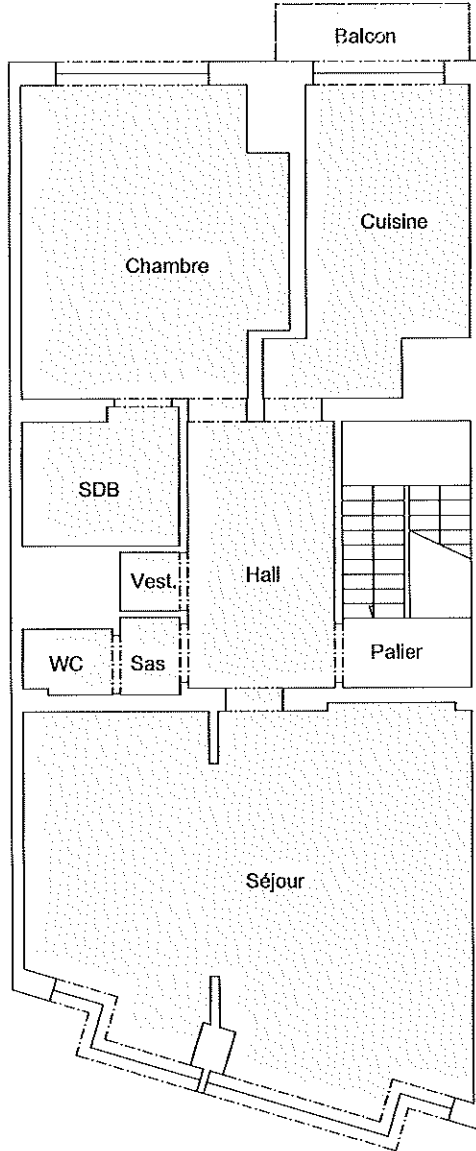
**Echelle 1/100**



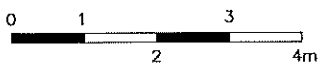
Chaussée de Waterloo

<p>Date : 22/09/2022</p>	<p>Chaussée de Waterloo, 672 à 1180 Uccle Cadastré sous UCCLE, Sector</p>	<p>Bureau d'Expertises Serge MERCKX sprl Géomètre-Expert Immobilier - GEO 040599 Avenue Winston Churchill, 246 / bte 7 - 1180 Uccle Email : <a href="mailto:expert@sergemerckx.be">expert@sergemerckx.be</a> Portable : 0475.31.56.66 Bureau : 02.346.16.57 Fax : 02.346.13.05 Site : <a href="http://www.sergemerckx.be">www.sergemerckx.be</a></p>
<p>Echelle : 1/100 A4</p>	<p>Niveau : Deuxième étage</p>	

- Parties communes
- LOT 4
- LOT 4



**Echelle 1/100**



Chaussée de Waterloo

<p>Date : 22/09/2022</p>	<p>Chaussée de Waterloo 672 à 1180 Uccle Cadastré sous UC Section</p>	<p>Bureau d'Expertises Serge MERCKX sprl Géomètre-Expert Immobilier - GEO 040599 Avenue Winston Churchill, 246 / bte 7 - 1180 Uccle Email : expert@sergernerckx.be Portable : 0475.31.56.66 Bureau : 02.346.16.57 Fax : 02.346.13.05 Site : www.sergernerckx.be</p>
<p>Echelle : 1/100 A4</p>	<p>Niveau : Troisième étage</p>	