

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

**Commune de SAINT-GILLES,  
Rue de Mérode 24**

**Contenu :**

- ***Préambule***
- ***Notes liminaires***
- ***Description de l'immeuble et notes techniques particulières***
- ***Plans de l'immeuble (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 mille vingt-quatre, le 3 octobre,**

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

**Commune de SAINT-GILLES, rue de Mérode 24**

comprenant, à la demande du requérant :

- deux entités « cave » dénommées ci-après **C1 et C2.**
- une entité « logement » dénommées ci-après **A1.**
- une entité « commerce » dénommée ci-après **Co1.**



## Notes liminaires

Le présent rapport a pu être établi sur base d'un relevé topographique succinct du sous-sol, du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> étage et du 4<sup>ème</sup> étage et des instructions du requérant 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 demandeur. 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 du logement bruxellois 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 du titre 4 du livre III du nouveau code civil remplaçant la loi du 2 juin 2010, elle-même modernisant et complétant la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis.

Le titre 4 du livre III du nouveau code civil et plus particulièrement les dispositions de l'article 3.85 §1 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 applicable aux immeubles bâtis - CMS*" Version 2010-12-13. 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 baies 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 la baie traversant un mur porteur ;
- compte tenu du caractère non structurel et libre d'utilisation des cloisons fixes, 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 baies traversant des murs porteurs.

Il importe de souligner que deux appartements de même surface extra-muros peuvent avoir des quotes-parts identiques alors que la SNS est légèrement différente.

Pour cette raison, dans le tableau récapitulatif, les surfaces brutes de chaque partie privative apparaissent. 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 fait : commerce, bureau, logement, ainsi que la destination des locaux annexes : cave, garage, mansarde, etc... L'affectation sera la même que celle reprise dans l'acte de base par le Notaire.

- 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 présence ou l'absence d'un ascenseur, de 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 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 :

#### **La cave 1 – sous-sol dénommé « C1 » comprend :**

##### En propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave 1.

##### En copropriété et indivision forcée :

Les **2 /1.000<sup>ème</sup>** des parties communes dont le terrain.

#### **La cave 2 – sous-sol dénommé « C2 » comprend :**

##### En propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave 2.

##### En copropriété et indivision forcée :

Les **27 /1.000<sup>ème</sup>** des parties communes dont le terrain.

#### **Le commerce au rez-de-chaussée dénommé « Co1 » comprend :**

##### En propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : Un local avant, un local arrière et un WC.

##### En copropriété et indivision forcée :

Les **192 /1.000<sup>ème</sup>** des parties communes dont le terrain.

#### **Le logement au rdc, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage dénommé « A1 » comprend :**

##### En propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : un hall avec l'amorce de la cage d'escalier montante.

Au 1<sup>er</sup> étage : la cage d'escalier, un séjour, une salle à manger, un WC, un local et une cuisine.

Au 2<sup>ème</sup> étage : la cage d'escalier, une chambre, un bureau/dressing, une salle de douche et un WC

Au 4<sup>ème</sup> étage : la cage d'escalier, une chambre, un bureau/dressing, une salle de douche et un WC

Au 4<sup>ème</sup> étage : la cage d'escalier, une chambre, un bureau/dressing, une salle de douche et un WC

##### En copropriété et indivision forcée :

Les **779 /1.000<sup>ème</sup>** 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 de la plateforme (cfr : notes diverses : isolation),
- L'étanchéité de la plateforme,
- Toutes les zingueries extérieures,
- Les décharges d'eau de pluie,
- La structure horizontale séparant deux lots différents, à l'exception du recouvrement de la structure du lot supérieur et de la finition sous gîte ou dalle de béton du lot inférieur,
- L'installation électrique des parties communes,
- 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 rez-de-chaussée, le palier commun tout entier avec ses décorations tant plafond, murs que sol et la porte d'entrée de l'immeuble,

- La cage d'escalier des sous-sols au rez-de-chaussée et avec tous ses accessoires,
- Les murs mitoyens en général,
- Au sous-sol, le palier (avec les compteurs électriques et le compteur d'eau) et la cave commune à rue (avec les compteurs gaz). Tous les accessoires de ces locaux sont communs à l'exception des compteurs qui sont soit propriété des compagnies concernées soit propriété privative,
- L'ensemble du réseau d'égouttage à la condition qu'il dessert 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 les balcons sauf les lisses restant privatives,
- La structure horizontale divisant les niveaux d'un seul lot en ce compris le gîtage et/ou les dalles en béton,
- Les éventuelles cheminées servant à la ventilation/aération des locaux privatifs s'ils sont utilisés par plus d'une entité privative 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.

#### 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 adoucisseurs ne desservant qu'un seul lot ;

#### Notes diverses, notes techniques et particularités

##### Isolation

Pour tous les types de toitures, on considère comme communs les complexes d'isolation nécessaires à éviter, conformément aux règles de l'art, tous risques de condensation. La résistance thermique de ces complexes isolant pourra varier en fonction du type de toiture et du type de matériel isolant. Toutes épaisseurs supplémentaires destinées à améliorer l'isolation thermique ou acoustique des locaux privatifs sera entièrement à charge des propriétaires des locaux bénéficiant directement de cette amélioration.



### Compteurs eau, gaz, électricité

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

**Tous les locaux communs précités devront avoir un compteur commun général pour comptabiliser les consommations électriques des installations communes équipant ces locaux. Actuellement, il semble manqué un compteur pour les parties communes.**

### Chauffage

Chaque entité possède son propre système de chauffage. Le commerce ne dispose pas de système de chauffage.

### Assurance

L'assurance immeuble souscrite par la copropriété couvre indifféremment toutes les parties communes **et** privatives de l'immeuble. De ce fait, la répartition des frais des abonnements auxdits contrats d'assurances de l'immeuble se fait selon la répartition des quotes-parts dans les parties communes sauf clé de répartition particulière reprise dans le contrat d'assurance.

### 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.

\*

\*

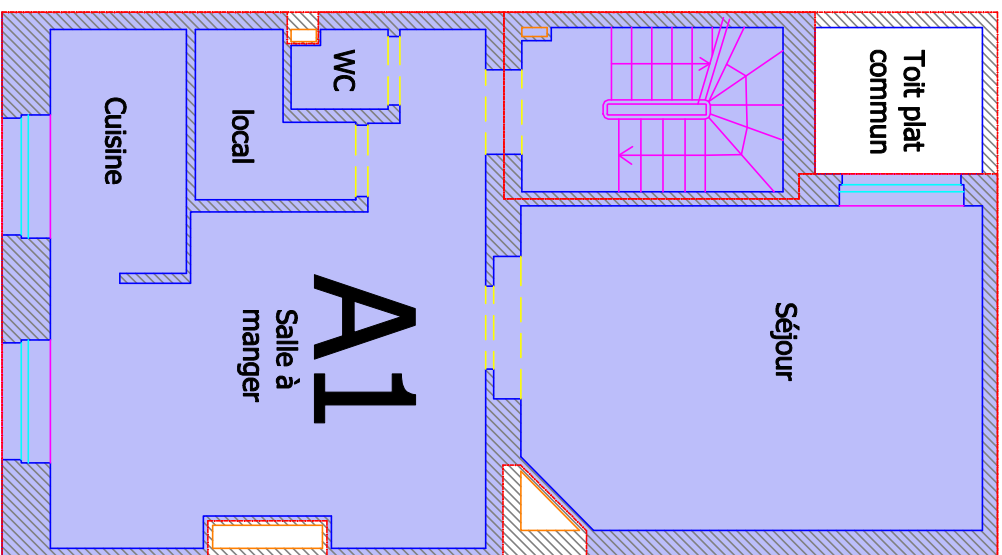
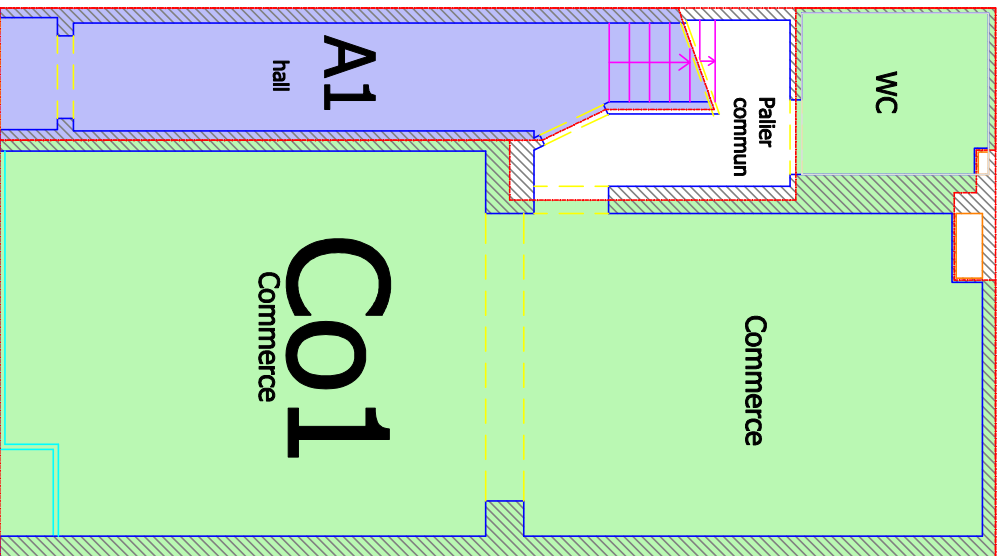
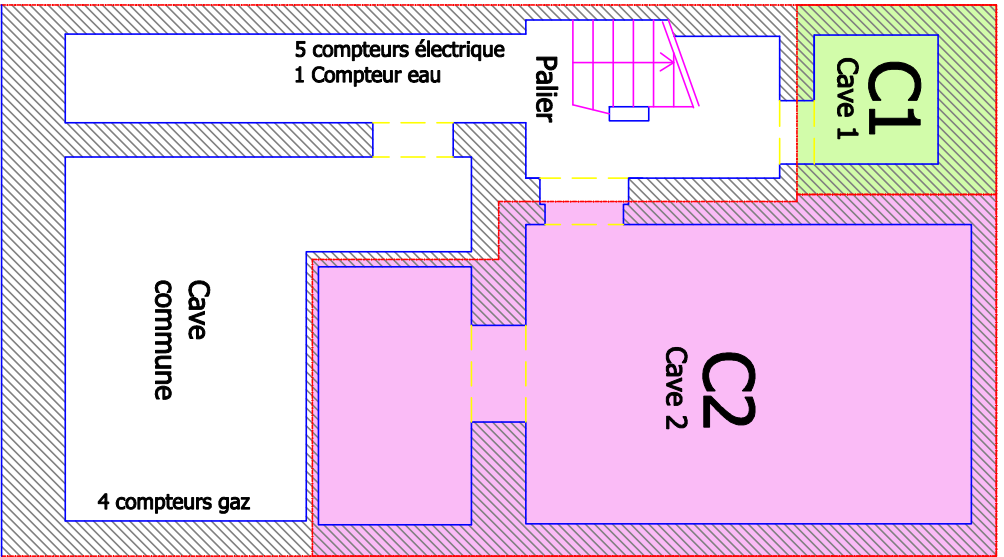
\*

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.

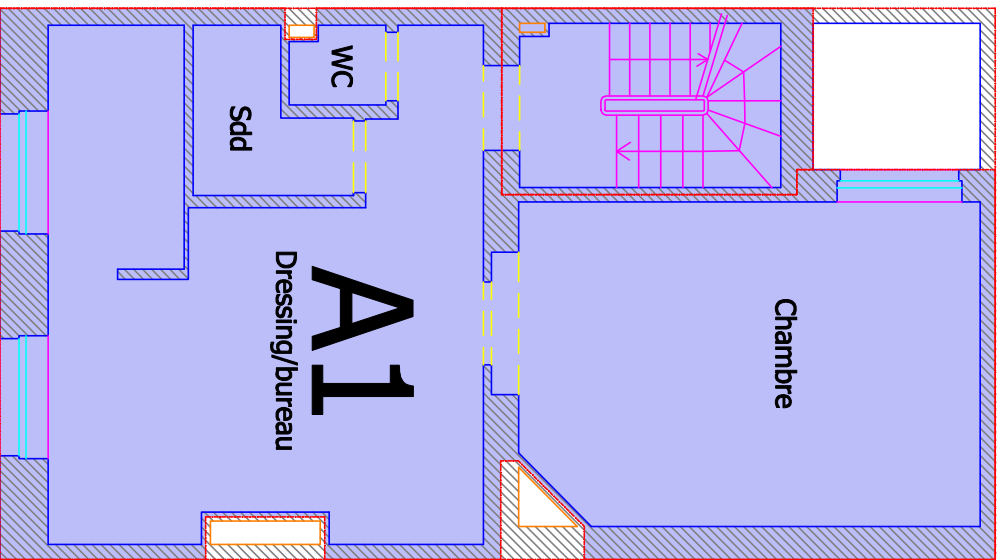
En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent rapport, pour le compte de la s  
servir et valoir ainsi que de droit.

pour

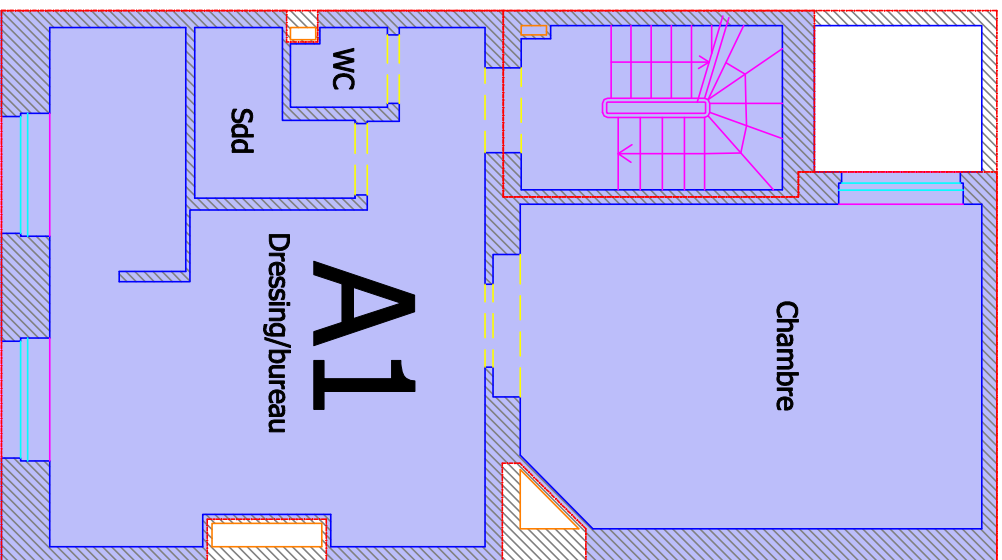




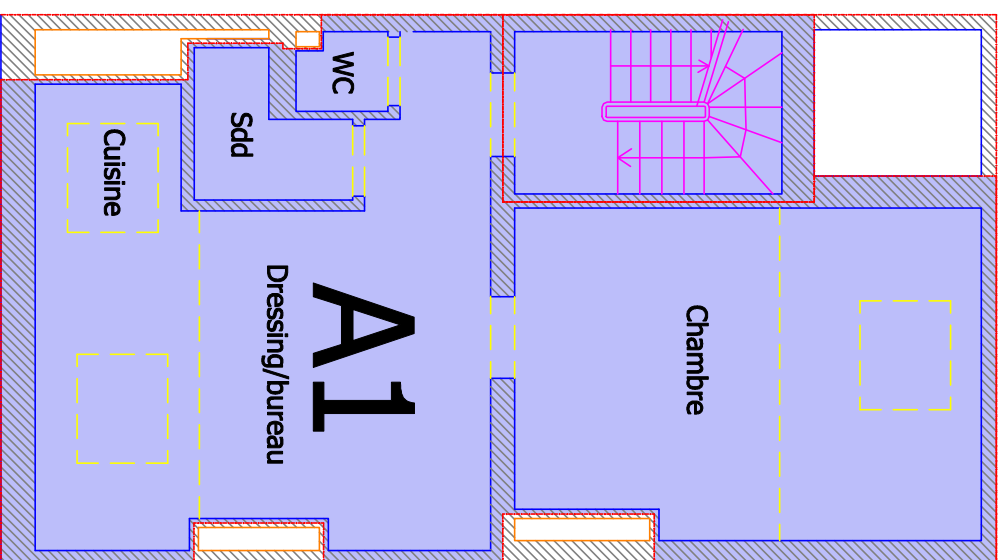




**2ème étage**



**3ème étage**



**4ème étage**

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

Immeuble situé  
Rue de Mérode 24  
1060 BRUXELLES

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	
			Surface Extra-Muros par entité	Superficies nettes au sol par local			Superficies nettes au sol par espace					
				SEM	SNS	Coéficent pondération	SNS pondérée	SNS	Coéficent pondération			SNS pondérée
				a	b	c	d = b x c	e	f			g = f x e
(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	h = d + g	i = h / Σ h x 1000				
								(m <sup>2</sup> )	(1000/1000èmes)			
C1	Cave 1	-1	3,5	1,5	0,3	0,5			0,5	2		
C2	Cave 2	-1	23,0	17,5	0,3	5,3			5,3	27		
Co1	Commerce rez-de-chaussée	0	41,5	36,5	1,0	36,5				192		
	Commerce avec son WC	0										
	Commerce rez-de-chaussée					36,5		0,0	36,5			
A1	Logement	0-1-2-3-4								779		
	Rez-de-chaussée	0	9,0	6,0	0,5	3,0						
	1er étage (hors escalier)	1	50,0	37,0	1,0	37,0						
	cage d'escalier	1		4,0	0,5	2,0						
	2ème étage (hors escalier)	2	50,0	37,0	1,0	37,0						
	escalier	2		4,0	0,5	2,0						
	3ème étage (hors escalier)	3	50,0	37,0	0,95	35,2						
	escalier	3		4,0	0,5	2,0						
	4ème étage (hors escalier)	4	50,0	37,0	0,75	27,8						
escalier	4		4,0	0,5	2,0							
	Logement					147,9		0,0	147,9			
<b>Totaux</b>			<b>277,0</b>						<b>190,1</b>	<b>1000</b>		