

## Note technique – Acte de base

**COMMUNE DE XXXXXXXX**  
**Avenue XXXXX, n° XXX**  
**Commune de XXXXXXXX - X<sup>e</sup> Division - Section X n° XXX X X**



**Michaël Vanherreweghen**  
Géomètre-Expert - N° GEO : 121226

Rue Vanderkindere, 467 - 1180 Uccle  
Tél. : 0494/77.60.98  
Fax : 02/344.59.95  
E-mail : mv.geoexpert@gmail.com

## Note technique – Acte de base

L'an deux mille quinze, le XXXXX

### Nous soussignés :

**Michaël VANHERREWEGHEN**, Géomètre-Expert, légalement admis en cette qualité et assermenté devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, dont les bureaux sont situés rue Vanderkindere, 467 à 1180 Bruxelles. N° GEO 12/1226.

### Agissant à la requête de :

**Monsieur XXXX XXXX**

Domicilié : Avenue XXXXX, n° XX à XXXX XXXXX

Ayant pour mission de procéder à la division, en parties privatives et en parties communes, de l'immeuble désigné et décrit ci-après et sis :

**Avenue XXXXXX, n° XX à XXXX XXXXX (Bruxelles)**

### **1. CADASTRE**

*Selon déclaration du client et/ou documents fournis : actuellement ou l'ayant été*

Section - superficie : Commune de XXXXX - X<sup>e</sup> Division - Section X n° XXX X X – N.C.

Revenu cadastral : N.C.

Les plans ont été déposés à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale en date du XX/XX/2015 et sont enregistrés sous le numéro de référence : XXXXX-XXXXX

### **2. PLAN DE DIVISION**

Les documents suivants ont été dressés sur base des plans d'origine fournis par le demandeur, complétés d'un mesurage sur place. Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'Expert. Il ne rentre pas dans la mission du géomètre de vérifier la régularité urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots n'a été effectuée. L'acte de division est établi sous réserve de la vérification par le Notaire établissant l'acte de base, de la capacité juridique du demandeur à poser un tel acte, et sans aucun recours possible contre l'Expert.

### **3. DIVISION**

La présente division a été effectuée en 10 lots privatifs (3 logements, 1 garage et 6 caves privatives à attribuer), avec parties communes dont les descriptions suivent ;

## **A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :**

### **LOT 1 - Appartement duplex au rez-de-chaussée & premier étage avec caves**

➤ En propriété privée et exclusive :

Sous-sol :

La cave lot 1 arrière avec escalier d'accès vers la cour du rez-de-chaussée et la double cave lot 1 avant comprenant la chaudière de ce lot.

**L'appartement 1 (duplex) comprenant :**

Rez-de-chaussée :

Un hall d'entrée avec une logette wc, une cuisine, trois pièces en enfilades (salon, bureau et salle à manger) avec un escalier intérieur vers le premier étage, et une cour arrière (véranda) avec escalier vers sous-sol ;

1<sup>er</sup> étage :

Dégagement d'escalier, un bureau central, une chambre avant avec un bureau attenant, une chambre arrière avec une buanderie attenant et une salle de bain.

➤ En jouissance exclusive et privée :

Rez-de-chaussée :

Le jardinet avant en zone de recul avec le dégagement entre celui-ci et la façade de l'immeuble.  
Le jardin arrière.

1<sup>er</sup> étage :

Le balcon avant et la terrasse arrière.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Quatre cent septante millièmes (**470/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

### **LOT 2 – Appartement au deuxième étage**

➤ En propriété privée et exclusive :

2<sup>e</sup> étage :

**L'appartement 2 comprenant :** une chambre avant avec un bureau attenant, un salon central, une salle à manger arrière, une cuisine et une salle de bain avec dégagement attenant.

➤ En jouissance exclusive et privée :

2<sup>e</sup> étage :

La terrasse arrière.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Deux cent dix-neuf millièmes (**219/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT 3 – Appartement au troisième étage + combles + grenier**

➤ En propriété privative et exclusive :

3<sup>e</sup> étage :

**L'appartement 3 comprenant :** le palier privatisé du troisième étage, une chambre, un salon, un dégagement avec escalier d'accès vers les combles, une cuisine/salle à manger avec débarras sous l'escalier et un salon d'hiver avec une logette wc attenante.

Combles :

Dégagement d'escalier, deux mansardes avant et une mansarde arrière avec lanterneau et puit de lumière pour la cage d'escalier.

Grenier :

Un grenier de rangement accessible par trappe.

➤ En jouissance exclusive et privative :

3<sup>e</sup> étage :

Le balcon avant et la terrasse arrière.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinquante-et-un millièmes (**251/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT 4 – Un garage avec emplacement de parking**

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée :

Le garage avec sa porte d'accès.

➤ En jouissance exclusive et privative :

Rez-de-chaussée :

L'emplacement de parking en zone de recul, devant le garage.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Vingt-cinq millièmes (**25/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**CAVES PRIVATIVES A ATTRIBUER :**

**LOT C.1**

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave n° 1 avec sa porte d'accès.

➤ *En copropriété et indivision forcée :*

Sept millièmes (**7/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT C.2**

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave n° 2 (cellier) avec sa porte d'accès.

➤ *En copropriété et indivision forcée :*

Onze millièmes (**11/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT C.3**

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave n° 3 (sous l'escalier) avec sa porte d'accès.

➤ *En copropriété et indivision forcée :*

Un millième (**1/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT C.4**

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave n° 4 avec sa porte d'accès.

➤ *En copropriété et indivision forcée :*

Quatre millièmes (**4/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT C.5**

➤ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave n° 5 avec sa porte d'accès.

➤ *En copropriété et indivision forcée :*

Un millième (**1/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT C.6**

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : La cave n° 6 avec sa porte d'accès.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Onze millièmes (11/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

---

### **DESCRIPTION DES ELEMENTS PRIVATIFS**

En principe, et sauf cas particuliers, sont parties privatives (pour autant que ces éléments soient présents) :

- 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;
- les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrées;
- 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, électriques de chaque lot, 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 ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation;
- les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude; et
- en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

## **B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :**

- Description des locaux et dégagements communs, ils comprendront :
- 1) Au niveau du Sous-sol :
    - La volée d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
    - L'espace compteurs ;
    - Les dégagements vers les caves privatives ;
    - Les gaines techniques communes éventuelles.
  
  - 2) Au niveau du Rez-de-chaussée :
    - Hall d'entrée avec sa porte ;
    - La cage d'escalier avec l'escalier vers les étages;
    - Les trémies de cheminées et les gaines techniques communes éventuelles ;
    - Le jardinet avant, à usage exclusif et privatif au lot 1.
    - Le jardin arrière, à usage exclusif et privatif au lot 1.
    - L'emplacement de parking en zone de recul devant le garage, à usage exclusif et privatif au lot 4 (garage).
  
  - 3) Au niveau du premier étage :
    - La cage d'escalier ;
    - Le palier ;
    - Les trémies de cheminées, l'aéra et les gaines techniques communes éventuelles ;
    - Le balcon avant et la terrasse arrière, à usage exclusif et privatif au lot 1.
  
  - 4) Au niveau du deuxième étage :
    - La cage d'escalier ;
    - Le palier ;
    - Les trémies de cheminées, l'aéra et les gaines techniques communes éventuelles ;
    - La terrasse arrière, à usage exclusif et privatif au lot 2.
  
  - 5) Au niveau du troisième étage :
    - La volée d'escalier jusqu'au palier d'étage et la petite partie de palier avant les points A et B, délimitant le début du palier privatisé du lot 3 ;
    - Les trémies de cheminées, l'aéra et les gaines techniques communes éventuelles ;
    - Le balcon avant et la terrasse arrière, à usage exclusif et privatif au lot 3.
  
  - 6) Au niveau des combles et grenier :
    - Les trémies de cheminées et les gaines techniques communes éventuelles ;
    - Le lanterneau au sol et la verrière situé sur le versant de toiture, permettant l'apport de lumière pour la cage d'escalier commune.
  
  - 7) D'une manière générale (pour autant que ces éléments soient présents) :
    - Est présumé commun pour tous les lots : le terrain, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative;
    - les clôtures, tant sur le voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la propriété;
    - 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 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), les balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont des parties privatives;
    - les vestibules et couloirs d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et les paliers;
    - les emplacements de compteurs et de branchement d'égouts et, généralement, tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble;

- 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, les robinets d'arrêt restant parties communes;
- les tuyaux du 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 leur coffres;
- la chaufferie et les appareils de chauffage et leur compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif;
- les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries;
- les conduites et installations de ventilation à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots;
- .

### **C. NOTE DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs et aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée;
- 2) En aucun cas, la structure de la toiture du bâtiment principal ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, au 3/4 des voix, et sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.
- 3) Les frais éventuels de raccordement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.
- 4) Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement superficiel et l'écoulement des eaux des balcons et/ou terrasses, de façon à permettre un écoulement normal.  
Tout dommage subi par la copropriété ou intervention rendue nécessaire du fait d'un défaut d'entretien sera imputable au copropriétaire des balcons et/ou de la terrasse concernée.  
Le propriétaire d'un balcon et/ou d'une terrasse n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir un balcon et/ou une terrasse, sauf moyennant obtention préalable des autorisations urbanistiques requises.  
Le droit de propriété du balcon et/ou de la terrasse ne peut être séparé du lot privatif auquel elle appartient.  
Les recouvrements éventuels des balcons et/ou de la terrasse des lots auxquels elles appartiennent, sont sous la responsabilité des acquéreurs respectifs de ces lots, ainsi que toute réparation et entretien de ces éléments (carrelage, caillebotis, etc ...).
- 5) Le jardinet avant et le jardin arrière sont communs à jouissance exclusive, privative et à charge d'entretien au lot 1.
- 6) L'emplacement de parking en zone de recul devant le garage (lot 4) est une zone commune à jouissance exclusive, privative et à charge d'entretien au lot 4.
- 7) La toiture recouvrant uniquement la cour arrière (véranda) du rez-de-chaussée, est privative au lot 1 et est exclusivement à charge d'entretien de ce lot.
- 8) La verrière située au 3<sup>e</sup> étage au niveau de la terrasse arrière (sous teinte verte au plan) est privative au lot 2 et à charge d'entretien à ce lot. Cette verrière apportant exclusivement de la lumière à la salle de bain du lot 2. Cette verrière doit rester dégagée, pour permettre l'apport de lumière.
- 9) Le puit de lumière composé, du lanterneau au sol au niveau des combles et de la verrière, sont communs. Ceux-ci doivent impérativement rester libres de tout objet ou obstruction pouvant réduire le passage de la lumière vers la cage d'escalier commune.
- 10) L'acquéreur du lot 3 pourra cloisonner son palier privatif au niveau de la cage d'escalier du troisième étage, et ce à partir des points A & B où il pourra y placer une porte d'accès à son lot. Ce cloisonnement doit se faire dans les règles de l'art, sans obstruer le lanterneau commun surplombant la cage d'escalier.

## **D. CHAUFFAGE**

LOT 1 : Chaudière individuelle au gaz, située au niveau de sa double cave avant au sous-sol.  
LOT 2 : Convecteurs au gaz.  
LOT 3 : Convecteurs au gaz.

## **E. COMPTEURS**

### **Sous-sol:** (dans l'espace compteurs)

- 4 compteurs électriques ;
- 4 compteurs de gaz ;
- 1 compteur général d'eau ;

### **Aux étages:**

- 1 compteur d'eau de passage situé dans la salle de bain du lot 2.
- 1 compteur d'eau de passage situé dans la logette wc du lot 3.

## **F. SERVITUDES**

- Toutes servitudes en matière de copropriété. - Voir titre de propriété.
- Servitude de passage grevée sur le lot 3, au profit du lot 2, en cas de nécessité d'accès à la verrière située au niveau du troisième étage, coté terrasse, pour tout entretiens, réparations ou remplacements de la verrière.
- Servitude de passage grevée sur le lot 3, au profit de la copropriété, en cas de nécessité d'accès à la verrière, lanterneau et au puit de lumière située au niveau des combles, pour tout entretiens, réparations ou remplacements de ceux-ci. Cette servitude est également valable pour l'accès éventuel à la toiture à versant et à la toiture plate (terrasse au 3<sup>e</sup> étage) du bâtiment, en cas d'urgence intervention.
- Servitude de passage grevée sur le lot 3, au profit d'une descente d'eau pluviale provenant de la façade avant, et traversant le lot jusqu'à la façade arrière du bâtiment principal.
- La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

## G. TABLEAU DES QUOTES-PARTS GENERALE EN MILLIEME

Chacune des parties privatives décrites ci-avant comportera en copropriété et indivision forcée une quote-part en millièmes, telle qu'elle sera déterminée ci-après dans le terrain et les éléments des parties communes du bâtiment :

N° de lot	Niveau / Descriptifs	SURFACES						Conversion millièmes	
		S.E.M. (Brutes)	S.N.S (Nettes)	S.N.S. (Nettes)					Jouissance partie commune
		TOTAL	TOTAL	Principales	Accessoires	Résiduelles	Services		
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			
Lot 1	Sous-sol : Cave lot 1 arrière	21,70 m <sup>2</sup>	17,03 m <sup>2</sup>		16,20 m <sup>2</sup>	0,83 m <sup>2</sup>			
Lot 1	Sous-sol : Double cave lot 1 avant (chaufferie)	29,51 m <sup>2</sup>	21,65 m <sup>2</sup>		21,65 m <sup>2</sup>				
Lot 1	Rez-de-chaussée : Appartement 1 (Duplex)	121,30 m <sup>2</sup>	103,85 m <sup>2</sup>	71,65 m <sup>2</sup>	26,85 m <sup>2</sup>		5,35 m <sup>2</sup>		
Lot 1	Rez-de-chaussée : Jardin arrière (jouissance)	108,08 m <sup>2</sup>	102,88 m <sup>2</sup>				102,88 m <sup>2</sup>		
Lot 1	Rez-de-chaussée : Jardin avant (jouissance)	17,78 m <sup>2</sup>	17,78 m <sup>2</sup>				17,78 m <sup>2</sup>		
Lot 1	Premier étage : Appartement 1 (Duplex)	111,84 m <sup>2</sup>	93,39 m <sup>2</sup>	91,10 m <sup>2</sup>			2,29 m <sup>2</sup>		
Lot 1	Premier étage : Balcon avant (jouissance)	1,77 m <sup>2</sup>	0,77 m <sup>2</sup>				0,77 m <sup>2</sup>		
Lot 1	Premier étage : Terrasse arrière (jouissance)	4,03 m <sup>2</sup>	3,50 m <sup>2</sup>				3,50 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL LOT 1 :</b>	<b>284,35 m<sup>2</sup></b>	<b>235,92 m<sup>2</sup></b>	<b>162,75 m<sup>2</sup></b>	<b>64,70 m<sup>2</sup></b>	<b>0,83 m<sup>2</sup></b>	<b>7,64 m<sup>2</sup></b>	<b>124,93 m<sup>2</sup></b>	<b>470</b>
Lot 2	Deuxième étage : Appartement 2	111,28 m <sup>2</sup>	94,05 m <sup>2</sup>	94,05 m <sup>2</sup>					
Lot 2	Deuxième étage : Terrasse arrière (jouissance)	4,03 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup>				3,05 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL LOT 2 :</b>	<b>111,28 m<sup>2</sup></b>	<b>94,05 m<sup>2</sup></b>	<b>94,05 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3,05 m<sup>2</sup></b>	<b>219</b>
Lot 3	Troisième étage : Appartement 3	89,10 m <sup>2</sup>	73,84 m <sup>2</sup>	72,18 m <sup>2</sup>			1,66 m <sup>2</sup>		
Lot 3	Troisième étage : Balcon avant (jouissance)	1,43 m <sup>2</sup>	0,78 m <sup>2</sup>				0,78 m <sup>2</sup>		
Lot 3	Troisième étage : Terrasse arrière (jouissance)	27,10 m <sup>2</sup>	24,06 m <sup>2</sup>				24,06 m <sup>2</sup>		
Lot 3	Combles : Mansardes	88,09 m <sup>2</sup>	68,32 m <sup>2</sup>	33,80 m <sup>2</sup>	6,96 m <sup>2</sup>	24,97 m <sup>2</sup>	2,59 m <sup>2</sup>		
Lot 3	Grenier : Grenier	31,52 m <sup>2</sup>	28,42 m <sup>2</sup>			28,42 m <sup>2</sup>			
	<b>TOTAL LOT 3 :</b>	<b>208,71 m<sup>2</sup></b>	<b>74,62 m<sup>2</sup></b>	<b>105,98 m<sup>2</sup></b>	<b>6,96 m<sup>2</sup></b>	<b>53,39 m<sup>2</sup></b>	<b>4,25 m<sup>2</sup></b>	<b>24,84 m<sup>2</sup></b>	<b>251</b>
Lot 4	Rez-de-chaussée : Garage	17,35 m <sup>2</sup>	14,65 m <sup>2</sup>		14,65 m <sup>2</sup>				
Lot 4	Rez-de-chaussée : Empl. parking (jouissance)	12,53 m <sup>2</sup>	12,53 m <sup>2</sup>				12,53 m <sup>2</sup>		
	<b>TOTAL LOT 4 :</b>	<b>17,35 m<sup>2</sup></b>	<b>14,65 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>14,65 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>12,53 m<sup>2</sup></b>	<b>25</b>
<b>CAVES PRIVATIVES A ATTRIBUER :</b>									
Lot C.1	Sous-sol : Cave n° 1	13,02 m <sup>2</sup>	9,52 m <sup>2</sup>		9,52 m <sup>2</sup>				<b>7</b>
Lot C.2	Sous-sol : Cave n° 2 (cellier)	16,99 m <sup>2</sup>	13,89 m <sup>2</sup>		13,89 m <sup>2</sup>				<b>11</b>
Lot C.3	Sous-sol : Cave n° 3 (sous l'escalier)	2,37 m <sup>2</sup>	1,66 m <sup>2</sup>		1,66 m <sup>2</sup>				<b>1</b>
Lot C.4	Sous-sol : Cave n° 4	7,50 m <sup>2</sup>	5,58 m <sup>2</sup>		5,58 m <sup>2</sup>				<b>4</b>
Lot C.5	Sous-sol : Cave n° 5	2,68 m <sup>2</sup>	1,64 m <sup>2</sup>		1,64 m <sup>2</sup>				<b>1</b>
Lot C.6	Sous-sol : Cave n° 6	18,79 m <sup>2</sup>	13,90 m <sup>2</sup>		13,90 m <sup>2</sup>				<b>11</b>
	<b>TOTAL LOTS C.1 à C.6 :</b>	<b>61,35 m<sup>2</sup></b>	<b>46,19 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>46,19 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	
	<b>TOTAL:</b>	<b>683,04 m<sup>2</sup></b>	<b>465,43 m<sup>2</sup></b>	<b>362,78 m<sup>2</sup></b>	<b>132,50 m<sup>2</sup></b>	<b>54,22 m<sup>2</sup></b>	<b>11,89 m<sup>2</sup></b>	<b>165,35 m<sup>2</sup></b>	<b>1.000</b>

*Remarque :* toutes les surfaces reprises dans le tableau sont établies dans un but interne et comparatif entre chaque lot. Celles-ci ont été calculées sur base des plans d'origine fournis par le demandeur, complétés d'un mesurage sur place et sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le géomètre-expert.

## H. MOTIVATION DE L'EXPERT SUR LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS.

1. Les quotes-parts tiennent compte de la **valeur respective** de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (S.N.S), de leur affectation et de leur situation.
2. Les S.N.S. 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 S.N.S. 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. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.

Exemples\* :

- Terrasse, plate-forme et balcon :	coeff. : 0,15 à 0,35
- Garage :	0,40 à 0,60
- Cave :	0,30 à 0,50
- Grenier :	0,20 à 0,60
- Jouissance (jardin ou cour) :	0,05 à 0,20

\* données à titre indicatif

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. Les plans joints reprennent la configuration des lieux reprise sur base des plans d'origine fournis par le demandeur, complétés d'un mesurage sur place, en mentionnant 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.

## I. PLANS

Les plans ci-dessous sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'Expert.

\* \* \*

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé la présente note technique d'acte de base et de division d'immeuble, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Note dressée le XX XX 2015 par :



**Michaël Vanherreweghen**  
**Géomètre-Expert**  
GEO : 12/1226

Rue Vanderkindere, 467  
B- 1180 BRUXELLES  
Tél: 0494/77.60.98  
E-mail : [mv.geoexpert@gmail.com](mailto:mv.geoexpert@gmail.com)