

BUREAU DELFORGE
Géomètres-Experts Associés
Experts jurés
Certificateurs énergétiques

Bld Aristide Briand 46
1070 Anderlecht
Tel: 0496/63.55.16 / 0487/63.63.86
E-mail: info.bureaudelforge@gmail.com

Version 20251104

Calcul motivé de la détermination des quotes-parts

L'an deux mille vingt-cinq, le 30 octobre,

Je soussigné Jérôme Delforge (geo12/1243), géomètre-expert immobilier assermenté auprès du Tribunal de première Instance séant à Bruxelles, dont les bureaux sont situés Bld Aristide Briand 46 à 1070 Anderlecht.

Requis par : Blackwall Srl
Avenue Louise 409 B00
1050 Bruxelles
TVA BE 1005 289 390

Avec mission de dresser le rapport motivé prévu par le Code Civil visant à la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, détermination pour laquelle il est tenu compte de la valeur respective de celles-ci, qui est fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et la situation de la partie privative, afin de placer sous le régime de la copropriété forcée l'ensemble situé:

Rue de l'Ancien Bourg 19
1420 Braine-l'Alleud

Ce rapport de calcul motivé de la détermination des quotes-parts se compose de 9 pages dactylographiées, de 5 plans sous format A4 et d'un tableau reprenant les différentes surfaces et quotes-parts des lots composant la copropriété

DESCRIPTION DU BIEN :

Commune de Braine-l'Alleud

Un immeuble à appartements sur 5 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 3 étages, ainsi que la toiture) sis rue de l'Ancien Bourg 19 – 1420 Braine-l'Alleud et cadastré 4^e division – Section E – n°997.

D'une contenance de :

Selon mesurage : 1a38ca

L'immeuble prédécrit comprend :

- Au sous-sol:
Un dégagement avec escaliers, un local compteur et un dégagement arrière reprenant une chaudière commune. Quatre caves privatives.
- Au rez-de-chaussée:
Un hall d'entrée commun avec cage d'escalier. Un commerce en façade à rue, un appartement en partie arrière comprenant une cour.
- Au premier étage :
Un hall avec cage d'escalier. Un appartement en partie avant et la suite de l'appartement du rez-de-chaussée, au niveau du bâtiment arrière.
- Au deuxième étage :
Un hall avec cage d'escalier. Un appartement une chambre.
- Au troisième étage :
La dernière volée de l'escalier commun. Un appartement une chambre.
- Une toiture :
L'ensemble des toitures communes.

Un plan descriptif des différents niveaux est joint en annexe. Les plans proviennent d'un mesurage qui a été réalisé par notre bureau en date du 04/10/2025. Ils reprennent la situation de fait. Nous n'avons pas vérifié la conformité urbanistique du bâtiment ni la présence d'éventuelles infractions urbanistiques.

ANALYSE ET DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Sont parties communes par définition

Tout le gros œuvre de l'ouvrage, c'est-à-dire les fondations, les murs portants et mitoyens, les clôtures, l'ensemble de l'ossature, toutes cloisons formant séparation entre parties communes et privatives des appartements et caves, tous les hourdis et gîtages, toutes les décharges ou ventilations pouvant desservir tous les niveaux, le réseau d'égout, toutes couvertures de murs mitoyens et des toitures, l'étanchéité des toitures plates, les conduits de fumée, les diverses canalisations et les colonnes principales, cette énumération n'étant pas limitative.

Sont parties privatives par définition

Les installations d'eau, gaz, électricité et ce depuis les compteurs, toutes les installations sanitaires et les raccordements intérieurs jusqu'aux décharges générales y compris le raccord, tous les revêtements de sol y compris les chapes, parquets, planchers, carrelages, les foyers de cheminées, l'ensemble des décors tels que peintures, tapissage, lambris, les radiateurs faisant partie de l'installation de chauffage avec leurs canalisations jusqu'aux colonnes principales, les menuiseries extérieures, cette énumération n'étant pas limitative.

La description des parties communes et des parties privatives, est basée sur les plans annexés, en se positionnant face à la façade principale de l'immeuble.

Au niveau du sous-sol

PARTIES COMMUNES :

Un dégagement avec cage d'escalier donnant vers le rez-de-chaussée reprenant 2 compteurs gaz et un compteur d'eau. Un local en partie avant reprenant 6 compteurs d'électricité et un dégagement arrière comprenant une chaudière commune.

Les gaines techniques et éléments de structure apparents ou/et cachés (colonnes/poutres).

PARTIES PRIVATIVES :

- Cave 1 dénommée « Lot C1 » comprenant :

▪ En propriété privative et exclusive :

➤ Une cave.

▪ En copropriété et indivision forcée (Lot C1) :

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

- Cave 2 dénommée « Lot C2 » comprenant :

▪ En propriété privative et exclusive :

➤ Une cave.

▪ En copropriété et indivision forcée (Lot C2) :

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

- Cave 3 dénommée « Lot C3 » comprenant :

▪ En propriété privative et exclusive :

➤ Une cave.

▪ En copropriété et indivision forcée (Lot C3) :

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

- Cave 4 dénommée « Lot C4 » comprenant :

▪ En propriété privative et exclusive :

➤ Une cave.

▪ ***En copropriété et indivision forcée (Lot C4) :***

Huit millièmes (8/1.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Au niveau du rez-de-chaussée

PARTIES COMMUNES :

Un hall d'entrée avec cage d'escaliers.

Les gaines techniques et éléments de structure apparents ou/et cachés (colonnes/poutres).

PARTIES PRIVATIVES :

- **Un commerce dénommé « Lot 00 » comprenant :**

▪ ***En propriété privative et exclusive :***

➤ Une pièce de vente et une salle de douche avec WC.

▪ ***En copropriété et indivision forcée (Lot 00) :***

Cent quatorze millièmes (114/1.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

- **Appartement dénommé « Lot 01 » comprenant :**

▪ ***En propriété privative et exclusive :***

➤ Un living, une cuisine, une chambre avec escalier privatif donnant accès à l'étage de l'annexe arrière, un sas et une salle de bains.

▪ ***En jouissance privative et exclusive :***

➤ Une cour avec parterre.

▪ ***En copropriété et indivision forcée (partie de Lot 01) :***

Deux cent trente et un millièmes (231/1.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Au niveau du premier étage

PARTIES COMMUNES :

Un palier avec cage d'escalier. Deux toitures à versants.

Les gaines techniques et éléments de structure apparents ou/et cachés (colonnes/poutres).

PARTIES PRIVATIVES :

- Appartement dénommé « Lot 01 » comprenant :

- ***En propriété privative et exclusive :***
 - Suite de l'appartement situé au rez-de-chaussée, comprenant une chambre et un escalier d'accès privatif. Une trappe donnant vers un espace grenier.

En copropriété et indivision forcée (partie de Lot 01) :

Soixante-huit millièmes (68/1.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

- Appartement 1^{er} étage dénommé « Lot 02 » comprenant :

- ***En propriété privative et exclusive :***
 - Un living avec espace cuisine, une chambre et une salle de bains.

En copropriété et indivision forcée (Lot 02) :

Cent nonante quatre millièmes (194/1.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Au niveau du deuxième étage

PARTIES COMMUNES :

Une cage d'escaliers commune. La toiture à versant de l'annexe arrière.
Les gaines techniques et éléments de structure apparents ou/et cachés (colonnes/poutres).

PARTIES PRIVATIVES :

- Appartement 2^{ème} étage dénommé « Lot 03 » comprenant :

- ***En propriété privative et exclusive :***
 - Un living avec espace cuisine, une chambre et une salle de bains.

En copropriété et indivision forcée (Lot 03) :

Cent nonante quatre millièmes (194/1.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Au niveau des combles

PARTIES COMMUNES :

La partie supérieure de la cage d'escaliers.

Les gaines techniques et éléments de structure apparents ou/et cachés (colonnes/poutres).

PARTIES PRIVATIVES :

- **Appartement dénommé « Lot 04 » comprenant :**

▪ ***En propriété privative et exclusive :***

➤ Un living avec espace cuisine et bureau. Une chambre et une salle de bains.

▪ ***En copropriété et indivision forcée (Lot 04) :***

Cent septante six millièmes (176/1.000ièmes) des parties communes, dont le terrain.

Toiture

PARTIES COMMUNES :

Les toitures à versant.

Récapitulatif des millièmes des parties communes
--

LOT C1	5/1.000
LOT C2	5/1.000
LOT C3	5/1.000
LOT C4	8/1.000
LOT 00	114/1.000
LOT 01	299/1.000
LOT 02	194/1.000
LOT 03	194/1.000
LOT 04	176/1.000

TOTAL: MILLE MILLIÈMES : 1.000/1.000

Conformément à la loi du 2 juin 2010 sur la copropriété et la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci, fixée en fonction de sa superficie au sol net, de son affectation et de sa situation.

Notes particulières

1. Les plans reprennent la configuration des lieux aux jours des visites. Ils 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.
2. Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, étant fonction des lieux qui étaient accessibles au jour de la visite, n'engageant pas la responsabilité de l'Expert. La présente division n'est valable que si la configuration des lieux est conforme à celles des plans.
3. 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.
4. L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur. Il est de la seule responsabilité du requérant d'obtenir les autorisations urbanistiques nécessaires concernant les éventuelles infractions urbanistiques.
5. Cet acte de base est conforme avec les dispositions de la nouvelle loi du 2 juin 2010 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis et à la loi du 18 juin 2018.

Au-delà des superficies nettes au sol, ce rapport tient compte de l'affectation et la situation de chaque entité.

Il faut 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.

On entend par situation, celle de chaque partie privative dans l'ensemble immobilier concerné.

Un même appartement situé à des niveaux différents peut avoir une valeur relative différente.

Il faut apprécier l'influence que peuvent avoir les étages sur la valeur respective des parties privatives, en tenant compte de la présence ou l'absence d'ascenseur, de la localisation (en façade avant, arrière ou latérale, etc).

Compte tenu de cela :

Tableau des coefficients

Logement – surfaces principales	1,00
Commerce – surfaces principales	1,25
Surfaces accessoires niveau cave	0,3
Surfaces résiduelles	0,5
Logement- surfaces de services	0,25
Jouissance de partie commune – cour	0,2

6. Les frais éventuels de raccordements, d'installations de compteurs ou déplacements des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.
7. Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs.
8. La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété, sauf conditions spéciales décidées à la majorité des voix, lors d'une assemblée générale des copropriétaires et sous réserve de l'accord des autorités communales compétentes.
9. Le revêtement des balcons, plateformes et terrasses des différents lots est sous la responsabilité de l'acquéreur de chaque lot, ainsi que toutes réparations et entretiens de ce revêtement. L'étanchéité reste à charge de la copropriété.
10. Les châssis de fenêtres et portes d'accès des diverses entités sont d'ordre privatif et pourront être remplacés sans demande préalable à la copropriété. Ces travaux se conformeront toutefois au règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en ce qui concerne l'homogénéité et l'aspect architectural des façades.
11. Le lot 01 possède sa chaudière individuelle mixte, produisant l'eau chaude sanitaire et le chauffage. Il comprend également un boiler électrique sous l'évier de la cuisine. Les autres lots sont alimentés par une chaudière à condensation en cave. Le lot 04 possède un boiler électrique assurant la production d'eau chaude sanitaire.

12. **Les servitudes** :

-Il existe une servitude de passage d'un lot sur l'autre concernant des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaux – gaz – électricité – téléphone) servant à l'un ou l'autre lot. Le passage peut s'exercer en sous-sol au plafond ou au sol.

Dans le cas où un propriétaire d'un lot privatif désirerait créer des gaines techniques nécessitant le passage des tuyauteries par les appartements des étages inférieurs ou supérieurs, il devra en faire la demande à la copropriété. Ce passage devra se faire de manière à ce qu'il pose le moins de désagréments possibles. Le coût des travaux sera pris en charge par le propriétaire qui en aura l'utilité. Dans l'hypothèse où ces gaines et travaux servent à plusieurs copropriétaires, ces derniers s'arrangeront directement entre eux en ce qui concerne la répartition des frais engagés. Il est entendu que les gaines et conduites existantes pourront être réutilisées.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent procès-verbal de calcul motivé de la détermination des quotes-parts à la même date que dessus, pour servir et valoir à telles fins que de droit.

Jérôme Delforge
Géomètre-Expert

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left and a series of smaller, connected strokes on the right, ending in a small hook.

		BUREAU DELFORGE G.E.A SPRL																					
Immeuble sis rue de l'Ancien Bourg 19 -1420 Braine-l'Alleud																							
Date :	30-10-2025	SURFACES ET QUOTITÉS GÉNÉRALES																		Total des S.N.S. pondérées	Quote-part dans les parties communes (C.C. 577-4)	Récapitulatif par LOTS	
		Extra-Muros (S.E.M.)	Total des S.N.S.	NETTES AU SOL (S.N.S.)																		LOTS	Quote-part dans les parties communes (C.C. 577-4)
				Principales			Résiduelles			Accessoires			Services			Jouissance des parties communes à usage privatif							
	Lots	Identifications			m²	coef.	Produits	m²	coef.	Produits		coef.	Produits	m²	coef.	Produits	m²	coef.	Produits		1.000 èmes		
Sous-sol	LOT C1	Cave 1	4,5 m²	4,0 m²							4,0 m²	0,3	1,2 m²							1,2 m²	5	LOT C1	5
	LOT C2	Cave 2	4,5 m²	4,0 m²							4,0 m²	0,3	1,2 m²							1,2 m²	5	LOT C2	5
	LOT C3	Cave 3	5,8 m²	4,0 m²							4,0 m²	0,3	1,2 m²							1,2 m²	5	LOT C3	5
	LOT C4	Cave 4	10,7 m²	6,5 m²							6,5 m²	0,3	2,0 m²							2,0 m²	8	LOT C4	8
		Communs	42,5 m²																				
Rez-de-chaussée	LOT 00	Commerce	29,0 m²	23,4 m²	23,4 m²	1,25	29,2 m²													29,2 m²	114	LOT 00	114
	LOT 01	ppartement Rez-de-chaussée	67,6 m²	55,3 m²	54,5 m²	1	54,5 m²							0,8 m²	0,25	0,2 m²				54,7 m²	212	LOT 01	299
	LOT 01	Cour	25,0 m²	23,8 m²													23,8 m²	0,2	4,8 m²	4,8 m²	19		
		Communs	16,8 m²																				
1er étage	LOT 01	ppartement Rez-de-chaussée	23,5 m²	18,1 m²	17,1 m²	1	17,1 m²							0,9 m²	0,25	0,2 m²				17,4 m²	68		
	LOT 02	Appartement 1er étage	58,4 m²	49,4 m²	49,4 m²	1	49,4 m²													49,4 m²	194	LOT 02	194
		Communs	31,5 m²																				
2ème étage	LOT 03	Appartement 2ème étage	58,4 m²	49,4 m²	49,4 m²	1	49,4 m²													49,4 m²	194	LOT 03	194
		Communs	8,8 m²																				
3ème étage	LOT 04	Appartement 3ème étage	65,0 m²	54,2 m²	37,1 m²	1	37,1 m²	14,1 m²	0,5	7,0 m²				3,1 m²	0,25	0,8 m²				44,9 m²	176	LOT 04	176
		Communs	2,2 m²																				
Totaux			453,9 m²	292,2 m²	231,0 m²		236,8 m²	14,1 m²		7,0 m²	18,5 m²		5,6 m²	4,8 m²		1,2 m²	23,8 m²		4,8 m²	255,4 m²	1000/1.000 èmes		1000/1.000 èmes

Définitions

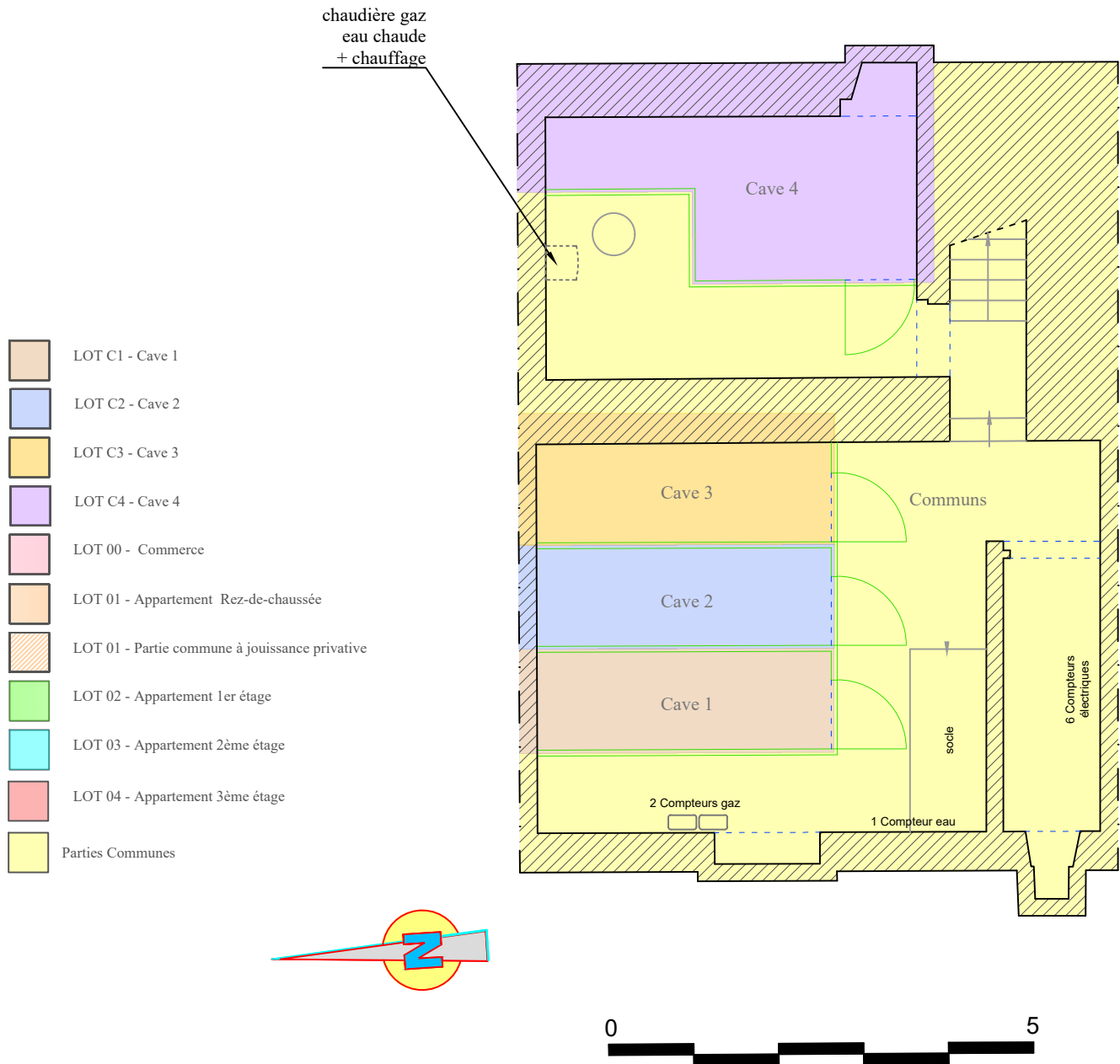
S.E.M. Surfaces Extra-muros, Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurés au niveau du plancher.

S.N.S. Surfaces Nettes au Sol. En référence au code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis. Se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurés au-dessus de la plinthe du plancher.

Le contour intérieur des éléments de construction est le contour directement visible, accessible et mesurable.

Rue de l'Ancien Bourg 19

Commune de Braine l'Alleud
4ème Division - section E - n°997



Les plans reprennent la configuration des lieux au jour du mesurage. Ils ne peuvent, en aucun cas être utilisés à d'autres fins que ceux liés à la détermination des quotes-parts dans le cadre de la rédaction d'une note technique.

Mesurage du 04/10/2025
Version 20251030

Niveau Sous-sol

Echelle 1/75
Format d'impression A4

Bureau Delforge G.E Associés
Sadaf Zohadi - Jérôme Delforge
Géomètre-Expert Immobilier
Geo 12/1243 - 14/1279
Bld Aristide Briand 46
1070 Anderlecht

Calcul motivé de la détermination des quotes-parts

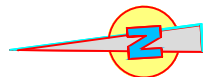
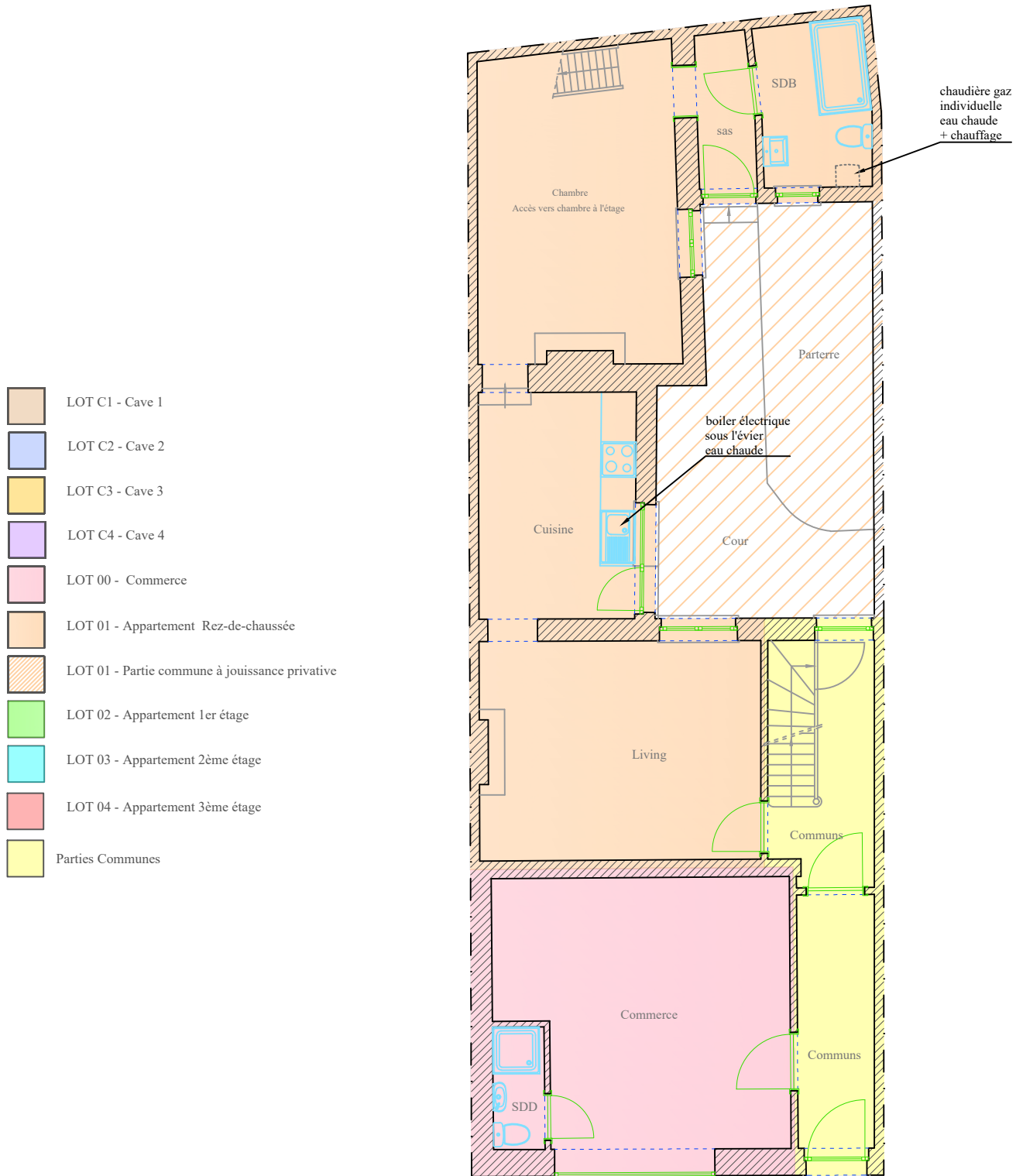
Plan n°1

Signature Géomètre:

0496/63.55.16
0487/63.63.86
info.bureaudelforge@gmail.com

Rue de l'Ancien Bourg 19

Commune de Braine l'Alleud
4ème Division - section E - n°997



0 5

Les plans reprennent la configuration des lieux au jour du mesurage. Ils ne peuvent, en aucun cas être utilisés à d'autres fins que ceux liés à la détermination des quotes-parts dans le cadre de la rédaction d'une note technique.

Mesurage du 04/10/2025
Version 20251030

Niveau Rez-de-chaussée

Echelle 1/100
Format d'impression A4

Bureau Delforge G.E Associés
Sadaf Zohadi - Jérôme Delforge
Géomètre-Expert Immobilier
Geo 12/1243 - 14/1279
Bld Aristide Briand 46
1070 Anderlecht

Calcul motivé de la détermination des quotes-parts

Plan n°2

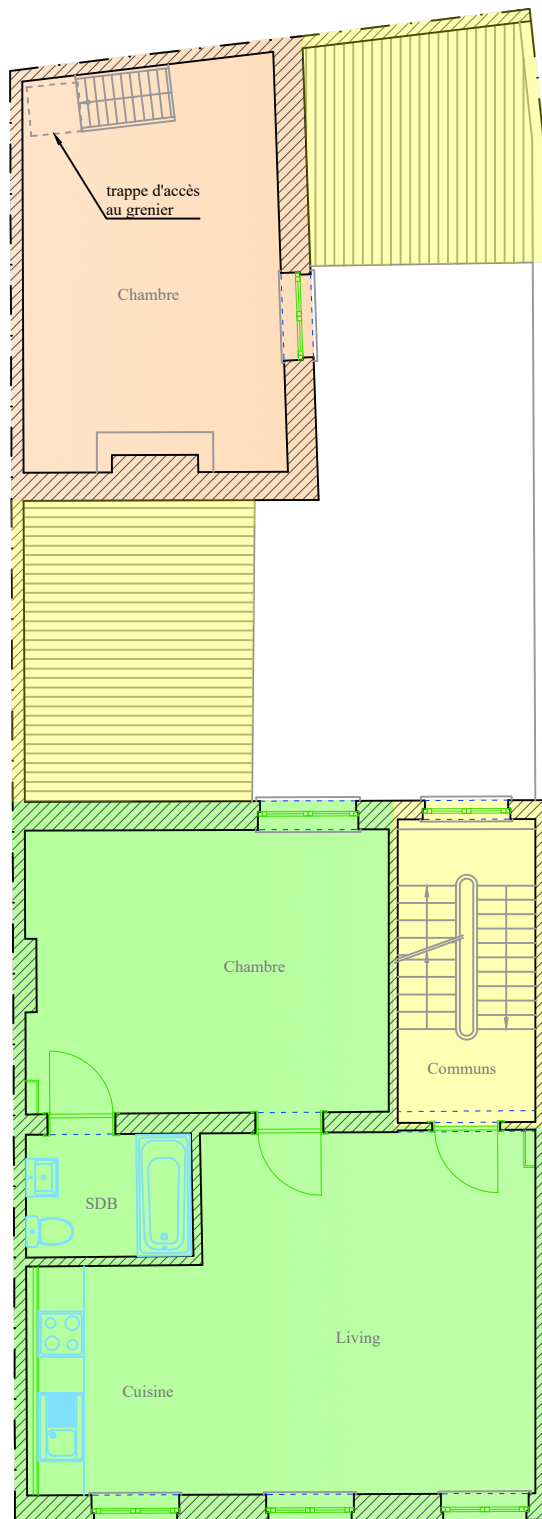
Signature Géomètre:

0496/63.55.16
0487/63.63.86
info.bureaudelforge@gmail.com

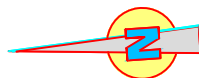
Rue de l'Ancien Bourg 19

Commune de Braine l'Alleud
4ème Division - section E - n°997

-  LOT C1 - Cave 1
-  LOT C2 - Cave 2
-  LOT C3 - Cave 3
-  LOT C4 - Cave 4
-  LOT 00 - Commerce
-  LOT 01 - Appartement Rez-de-chaussée
-  LOT 01 - Partie commune à jouissance privative
-  LOT 02 - Appartement 1er étage
-  LOT 03 - Appartement 2ème étage
-  LOT 04 - Appartement 3ème étage
-  Parties Communes



Les plans reprennent la configuration des lieux au jour du mesurage. Ils ne peuvent, en aucun cas être utilisés à d'autres fins que ceux liés à la détermination des quotes-parts dans le cadre de la rédaction d'une note technique.

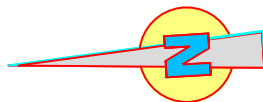
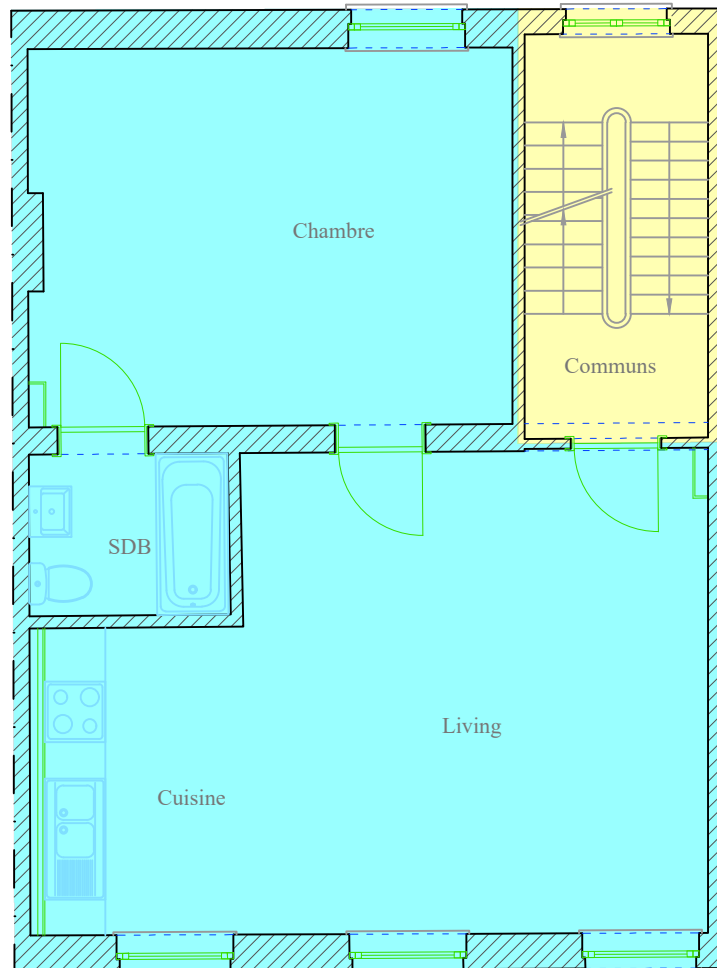


Mesurage du 04/10/2025 Version 20251030	Niveau 1er étage	Echelle 1/100 Format d'impression A4	Bureau Delforge G.E Associés Sadaf Zohadi - Jérôme Delforge Géomètre-Expert Immobilier Geo 12/1243 - 14/1279 Bld Aristide Briand 46 1070 Anderlecht
Calcul motivé de la détermination des quotes-parts	Plan n°3	Signature Géomètre: 	0496/63.55.16 0487/63.63.86 info.bureaudelforge@gmail.com

Rue de l'Ancien Bourg 19

Commune de Braine l'Alleud
4ème Division - section E - n°997

-  LOT C1 - Cave 1
-  LOT C2 - Cave 2
-  LOT C3 - Cave 3
-  LOT C4 - Cave 4
-  LOT 00 - Commerce
-  LOT 01 - Appartement Rez-de-chaussée
-  LOT 01 - Partie commune à jouissance privative
-  LOT 02 - Appartement 1er étage
-  LOT 03 - Appartement 2ème étage
-  LOT 04 - Appartement 3ème étage
-  Parties Communes



Les plans reprennent la configuration des lieux au jour du mesurage. Ils ne peuvent, en aucun cas être utilisés à d'autres fins que ceux liés à la détermination des quotes-parts dans le cadre de la rédaction d'une note technique.

Mesurage du 04/10/2025
Version 20251030

Niveau 2ème étage

Echelle 1/75
Format d'impression A4

Bureau Delforge G.E Associés
Sadaf Zohadi - Jérôme Delforge
Géomètre-Expert Immobilier
Geo 12/1243 - 14/1279
Bld Aristide Briand 46
1070 Anderlecht

Calcul motivé de la détermination des quotes-parts

Plan n°4

Signature Géomètre:

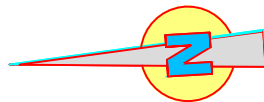
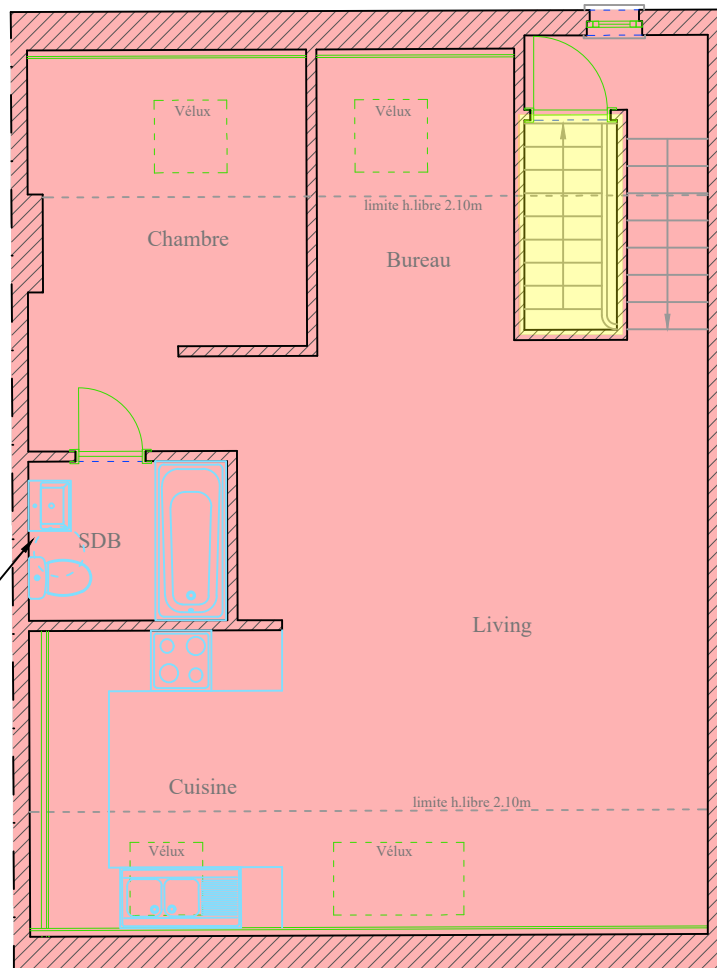
0496/63.55.16
0487/63.63.86
info.bureaudelforge@gmail.com

Rue de l'Ancien Bourg 19

Commune de Braine l'Alleud
4ème Division - section E - n°997

-  LOT C1 - Cave 1
-  LOT C2 - Cave 2
-  LOT C3 - Cave 3
-  LOT C4 - Cave 4
-  LOT 00 - Commerce
-  LOT 01 - Appartement Rez-de-chaussée
-  LOT 01 - Partie commune à jouissance privative
-  LOT 02 - Appartement 1er étage
-  LOT 03 - Appartement 2ème étage
-  LOT 04 - Appartement 3ème étage
-  Parties Communes

boiler
eau chaude
en mezzanine



Les plans reprennent la configuration des lieux au jour du mesurage. Ils ne peuvent, en aucun cas être utilisés à d'autres fins que ceux liés à la détermination des quotes-parts dans le cadre de la rédaction d'une note technique.

Mesurage du 04/10/2025
Version 20251030

Niveau 3ème étage

Echelle 1/75
Format d'impression A4

Bureau Delforge G.E Associés
Sadaf Zohadi - Jérôme Delforge
Géomètre-Expert Immobilier
Geo 12/1243 - 14/1279
Bld Aristide Briand 46
1070 Anderlecht

Calcul motivé de la détermination des quotes-parts

Plan n°5

Signature Géomètre:

0496/63.55.16
0487/63.63.86
info.bureaudelforge@gmail.com