
IMMEUBLE DE RAPPORT

Rue de Laeken, n°12 – 1000 Bruxelles

**DIVISION DE L'IMMEUBLE
ÉTABLISSEMENT DES MILLIÈMES**

10/10/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 10 octobre

Bob AERTS architecte et expert immobilier,
dont les bureaux sont établis Place G. Brugmann, 5 à 1050 Bruxelles

Agissant à la requête de Mr A. Chariot pour compte de la SA C.I.A,
établie au 3 avenue de la Clairière à 1000 Bruxelles

Ayant pour notaire Mr G. Bleeckx ,
Dont les bureaux sont établis Place Van Meenen, 2 à 1060 Bruxelles

Avec pour mission de dresser le rapport motivé prévu à l'article 577-4, § 1 du Code Civil visant à la fixation de la quote-part des parties communes afférente 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 au sol nette, de l'affectation et de la situation de la partie privative, afin de placer sous le régime de la copropriété forcée l'immeuble sis :

Rue de Laeken, 12 à 1000 Bruxelles

J'ai réalisé les plans de division sur base d'un mesurage sur place, plans qui sont annexés au présent rapport motivé. Les plans dont question sont joints sous toutes réserves d'éventuelles remarques des services de l'Urbanisme.

1. DESCRIPTION DU BIEN

La propriété sise Rue de Laeken, 12 à 1000 Bruxelles, est constituée d'un immeuble de rapport, comprenant une taverne (Rez HORECA) au rez-de-chaussée et des logements aux étages, sur une parcelle contenant en superficie 121 m², cadastrée **Section C 253 r5**.

Le bâtiment est mitoyen et présente un développement d'environ 5m en façade sur la rue de Laeken ; il comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée surmonté de trois étages.

Le propriétaire a l'intention de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété forcée et de constituer les lots suivants :

LOT 1

La Taverne (Rez Horeca) au rez-de-chaussée avec une grande partie du sous-sol pour le stockage à l'avant.

LOT 2

Appartement au 1^{er} étage avec la partie arrière de l'immeuble (du sous-sol jusqu'au dernier niveau amenant à la toiture plate)

LOT 3

Appartement au 2^{ème} étage.

LOT 4

Appartement au 3^{ème} étage

2. AVERTISSEMENT

La mission ne comporte pas la vérification de la situation urbanistique du bien par rapport à son affectation et sa réalité construite. L'expert a pris en considération exclusivement la situation réelle du bien.

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

3. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Sont 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 celle-ci est à jouissance privative ;
- les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage ;
- les fondations, le gros œuvre (murs de façades, 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 du bâtiment) ;
- les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exception des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, 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'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 leurs coffres ;
- 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.

Cette énumération étant purement énonciative et non-limitative.

Sont parties privatives 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 partie 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 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.

Cette énumération étant purement énonciative et non-limitative.

La propriété se subdivise dès lors comme suit :

A. DES PARTIES COMMUNES

Au rez-de-chaussée

A l'avant, côté rue de Laeken, le hall d'entrée, le dégagement d'escalier et l'escalier ;

Au premier étage

La cage d'escalier principale ;

Au deuxième étage :

La cage d'escalier principale ;

Au troisième étage :

La cage d'escalier principale ;

B. DES PARTIES PRIVATIVES

LOT 1 comprenant

a) en propriété privative et exclusive

au rez-de-chaussée : « Taverne / Rez Horeca » composé d'une salle de consommation avec zone bar, des sanitaires H-F.

au sous-sol : l'espace de stockage et leurs locaux annexés.

b) en copropriété et indivision forcée

TROIS CENT CINQ MILLIÈMES (305/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 2 comprenant

a) en propriété privative et exclusive

au premier étage : appartement composé d'un petit hall, d'un séjour, d'une cuisine, une cour, 2 chambres, une salle de bains, un hall, une cage d'escalier reliant le rez, le sous-sol et la toiture plate à l'arrière (avec jouissance privative et exclusive de celle-ci).

au rez-de-chaussée : une chambre, une salle de douches, la cage d'escalier reliant le rez au sous-sol et 1^{er} étage.

au sous-sol : l'escalier et son dégagement, 3 caves.

b) en copropriété et indivision forcée

TROIS CENT QUARANTE TROIS MILLIÈMES (343/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 3 comprenant

a) en propriété privative et exclusive

au deuxième étage : appartement composé d'un petit hall, d'un séjour, une cuisine, une chambre, salle de douches, un wc.

b) en copropriété et indivision forcée

CENT SEPTENTE SIX MILLIÈMES (176/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 4 comprenant

a) en propriété privative et exclusive

au troisième étage : appartement composé d'un petit hall, d'une cuisine, deux chambres, une salle de douches, une salle de bains, un wc.

b) en copropriété et indivision forcée

CENT SEPTENTE SIX MILLIÈMES (176/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Les critères légaux sont :

La superficie au sol nette

Les superficies au sol nettes des parties privatives sont mesurées hors parties communes et éléments de gros œuvre, tels que hall et dégagements communs, cage d'escalier commune, gaines techniques, aéras, corps de cheminées, murs portants, de façade, de séparation entre parties communes et parties privatives ou de séparation entre deux lots. Sont négligées, les gaines techniques de petites dimensions, sous réserves expresses qu'elles ne peuvent en aucun cas être supprimées sans accord préalable de la copropriété. Sont maintenues en parties privatives, les superficies au sol des cloisons 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 partie des structures nécessitent en surplus l'accord de la copropriété. Les superficies sont mesurées au niveau du sol, sans tenir compte des plinthes éventuelles.

L'affectation

Il est tenu compte de l'affectation des parties privatives, telles que caves, grenier, locaux d'habitation.

La situation

Il est tenu compte de la situation relative des différentes parties privatives dans l'immeuble.

Les valeurs respectives des parties privatives ne tiennent pas compte du niveau de parachèvement, de la valeur vénale, de l'état ou du rendement locatif plus ou moins favorable des différents lots. Elles sont converties en valeurs relatives en appliquant des coefficients de pondération aux critères d'affectation et de situation. Les coefficients de pondération moyens sont obtenus en multipliant entre eux les coefficients affectation et situation. Appliqués aux superficies au sol nettes, ils donnent les superficies au sol nettes pondérées. Celles-ci sont converties en millièmes par une règle de trois.

Le calcul des quotes-parts indivises exprimé en millièmes est repris au tableau ci-après :

TABLEAU DES SURFACES ET MILLIÈMES

N° DE LOT	DESCRIPTIF	Surface Brute – (Nette) S.E.M - (S.N.S) (m²)	SURFACE S.N.S PONDEREE Coeff.		CONVERSION EN MILLIEMES
-----------	------------	---	----------------------------------	--	-------------------------------

LOT 1	Rez Horeca	101 – (91)	91	100%	246
LOT 1	S-s Horeca	101 – (91)	22	25%	59
TOTAL					305

LOT 2	1 ^{er} Appart.	114 – (103)	103	100%	278
LOT 2	Rez Appart.	20 – (18)	18	100%	49
LOT 2	S-s Caves	28 – (25)	6	25%	16
TOTAL					343

LOT 3	Appartement	75 – (73)	73	100%	176
TOTAL					176

LOT 4	Appartement	75 – (73)	73	100%	176
TOTAL					176

TOTAL		514 – (474)	386		1000
--------------	--	--------------------	------------	--	-------------

Le présent rapport motivé a été adressé en prélecture en date du 10 octobre 2025 à Monsieur CHARIOT et à l'étude du Notaire G. BLEECKX, avec prière de me faire connaître leurs observations éventuelles dans les plus brefs délais et au plus tard pour le 30 Décembre 2025

Passé ce délai, sans réponse, il a été convenu qu'il n'y a pas de remarque à formuler. En foi de quoi, je clôture le présent rapport motivé en nombre d'exemplaires à convenir.

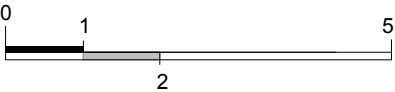
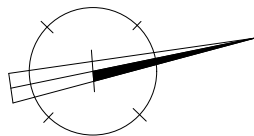
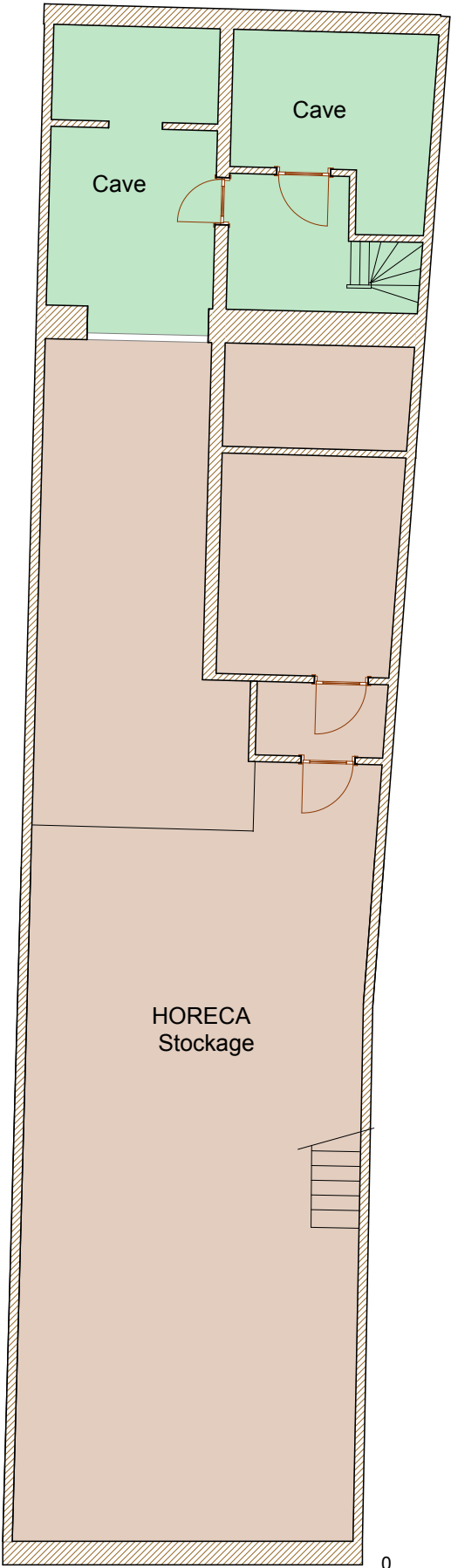
ANNEXES : – plans de division du 01/10/2025

Fait à Bruxelles, le 10/10/2025

Bob Aerts
Architecte
Expert immobilier
TVA BE 0554 618 977 | DEXIA 068 2502836 69 | Rue du monastère 12 | 1000 Bruxelles
expert@bobaerts.be | +32 (0)495 525 646 | fax +32 (0)2 611 05 79

LEGENDE:

- LOT 1
TAVERNE / Rez HORECA
- LOT 2
APPARTEMENT 1
- LOT 3
APPARTEMENT 2
- LOT 4
APPARTEMENT 3



Sous-sol

LEGENDE:

LOT 1

TAVERNE / Rez HORECA

LOT 2

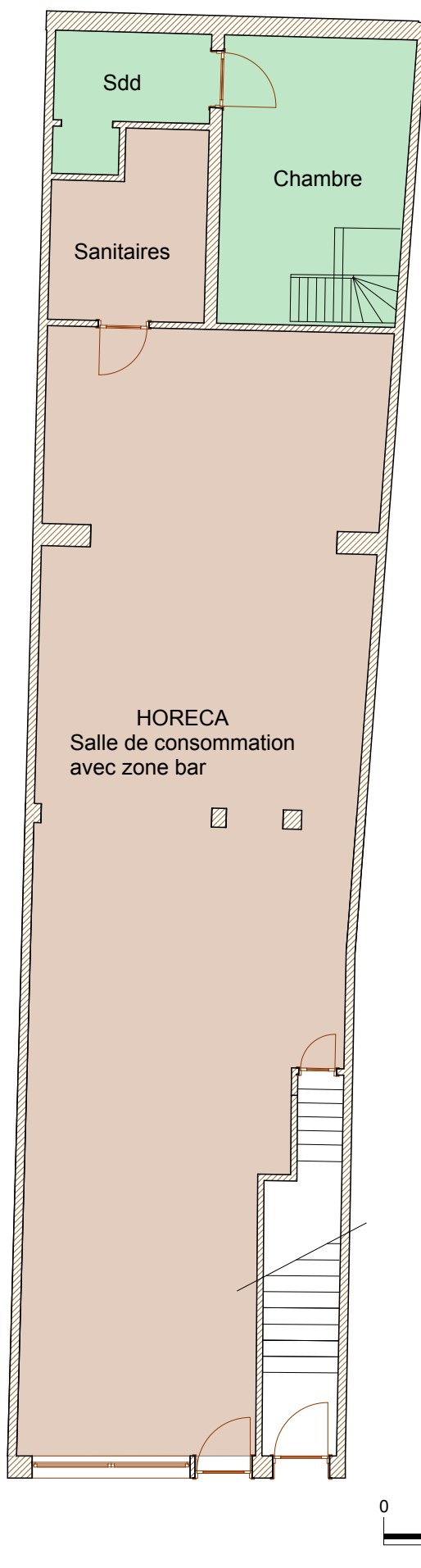
APPARTEMENT 1

LOT 3

APPARTEMENT 2

LOT 4

APPARTEMENT 3



Rez-de-Chaussée

Rue de Laeken, 12
1000 Bruxelles
Cadastré sur Bruxelles
Sect. N n°578 d

PLAN DE DIVISION

Date : 01/10/2025
ECHELLE : 1/100

Bob Aerts architecte et expert immobilier
Place G. Brugmann, 5
1050 Bruxelles

LEGENDE:

- LOT 1
TAVERNE / Rez HORECA
- LOT 2
APPARTEMENT 1
- LOT 3
APPARTEMENT 2
- LOT 4
APPARTEMENT 3



Etage 1

LEGENDE:

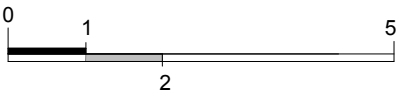
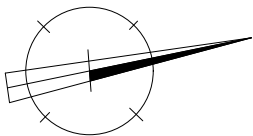
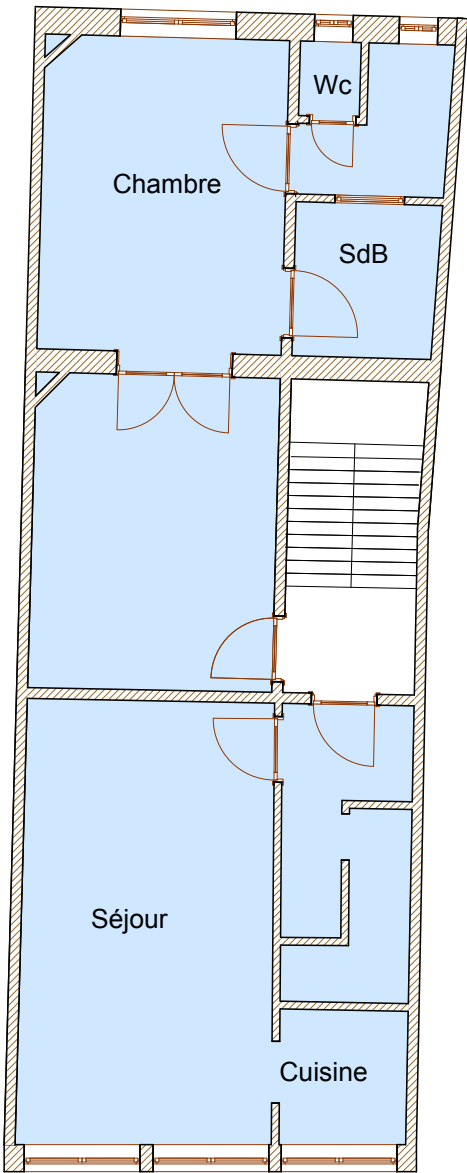
- LOT 1

TAVERNE / Rez HORECA
- LOT 2

APPARTEMENT 1
- LOT 3

APPARTEMENT 2
- LOT 4

APPARTEMENT 3



Etage 2

LEGENDE:

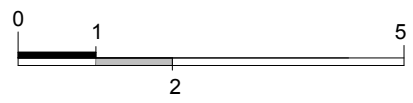
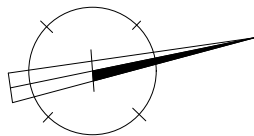
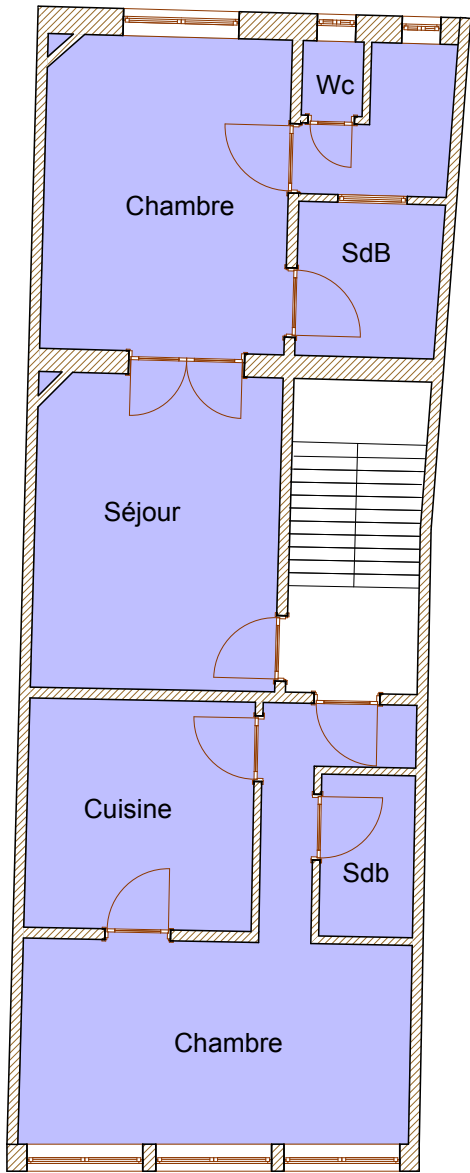
- LOT 1

TAVERNE / Rez HORECA
- LOT 2

APPARTEMENT 1
- LOT 3

APPARTEMENT 2
- LOT 4

APPARTEMENT 3



Etage 3