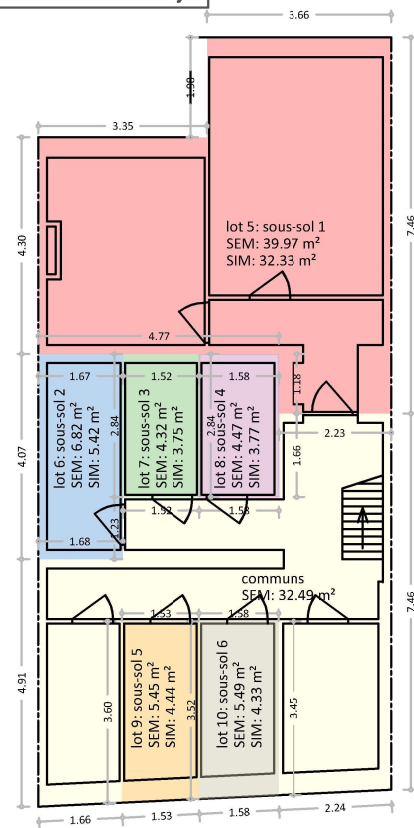
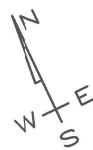
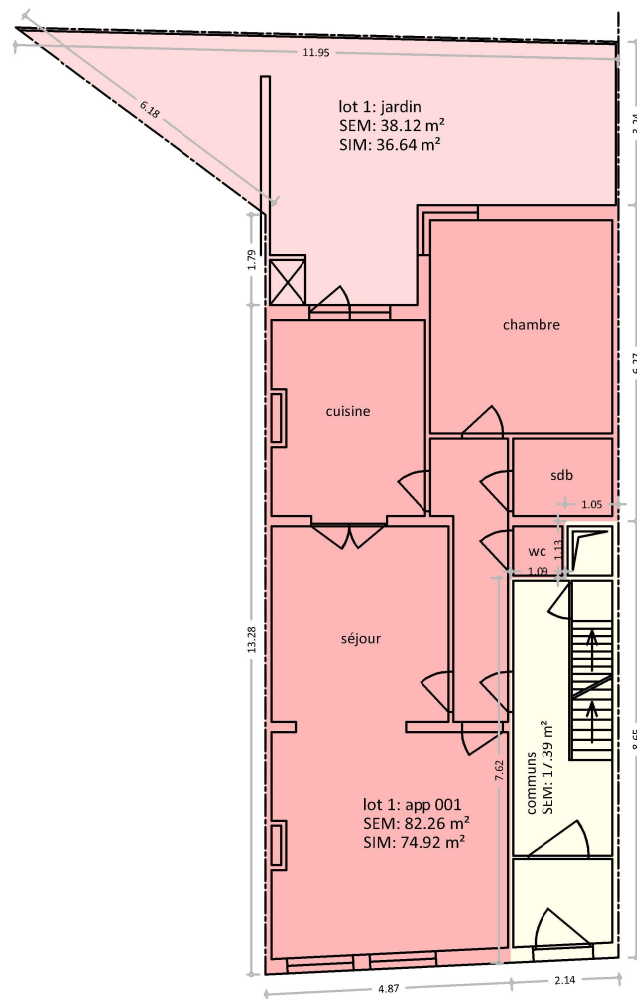


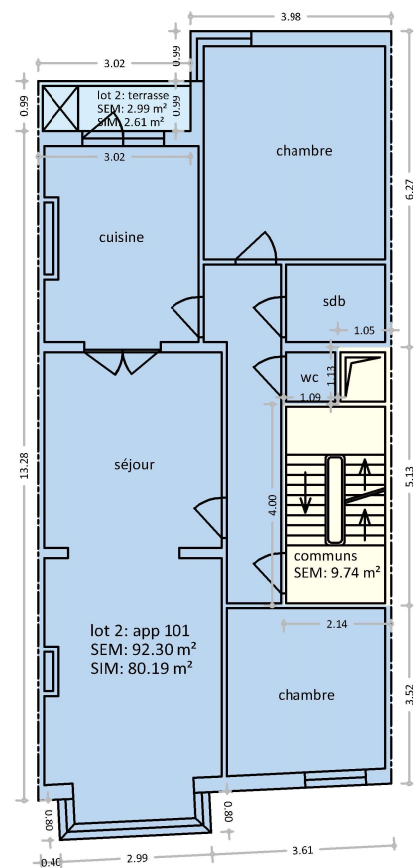
DIVISION IMMEUBLE (ACTE DE BASE)



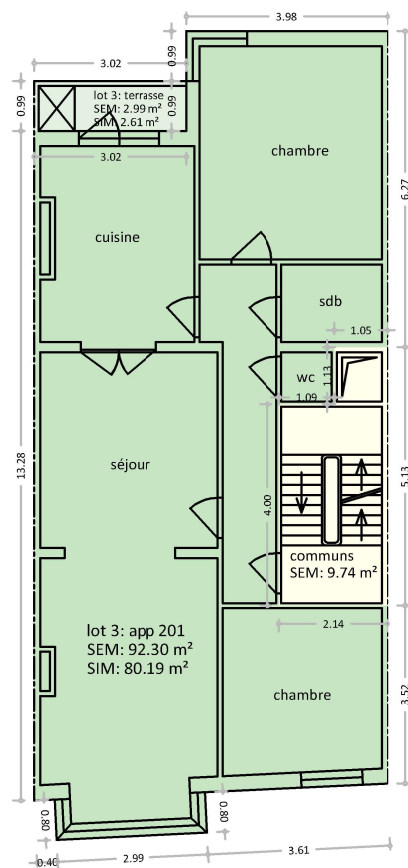
sous-sol



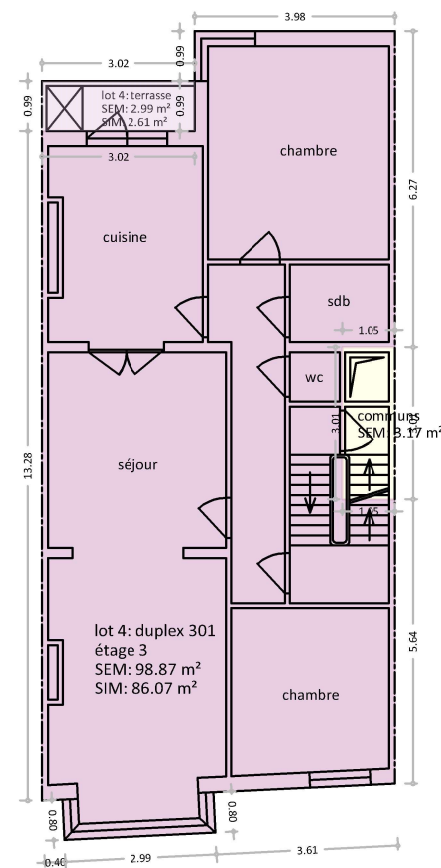
rez-de-chaussée



étage 1

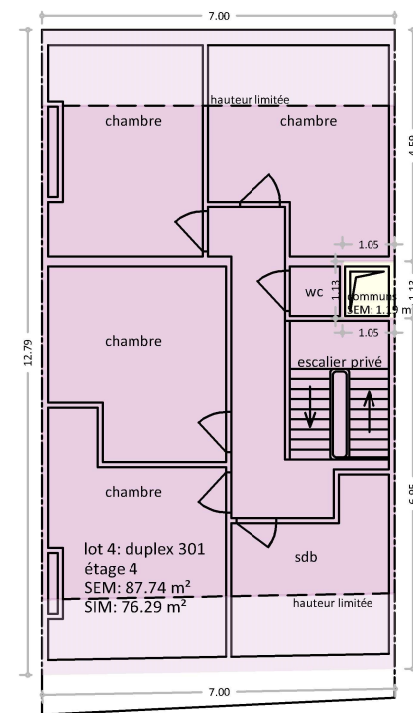


étage 2



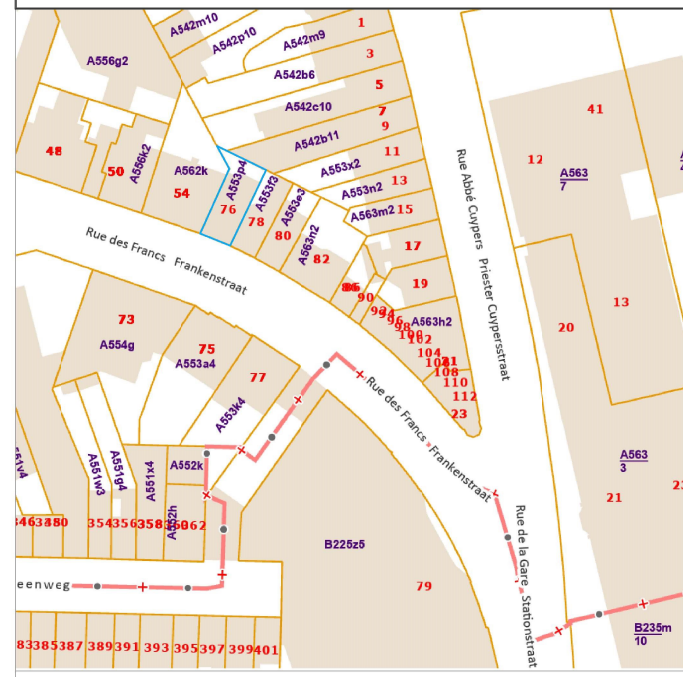
étage 3

SEM (surface extra-muros): la surface brute.
SIM (surface intra-muros): la surface nette.



étage 4

Plan Cadastral



Création des entités privatives

Pour le compte de Leoville Properties II, Mechelsesteenweg 338 – 1950 Kraainem,
un plan a été élaboré pour la rédaction d'un acte de base concernant l'immeuble sis à

1040 Etterbeek, Rue des Francs 76
Cadastré; **21005 Etterbeek, division 1, section A, numéro 553p4**

Le bâtiment est divisé sous le régime de la copropriété forcée
d'immeubles ou groupes d'immeubles comme prévu
par code civil art. 3.85, § 1^{er}

Rédigé par Wim Aerts, géomètre-expert,
inscrit au tableau des géomètres-experts LAN201841.

Rue des Francs 76 - 1040 Etterbeek
21005A0553/00P004

buro18
www.buro18.be

Kerkstraat 18 - 2620 Hemiksem - 0475/39.18.48 - wim@buro18.be			
DOSSIER:	25.004	SCHAAL:	1/150 pagina : 01/02
DATUM:	12/02/2025	PRECAD REFERENTIENUMMER:	

DIVISION & MOTIVATION

QUOTES-PARTS

				SURFACES								
				SEM	SIM				total	Quotes-Parts		
				total	total	surface primaire		surface secondaire	surface pondérée		N° LOT	
						(hauteur limitée / escalier)						
				m²	m²	m²	Coëff.	m²	Coëff.	SIM	1000èmes	
Sous-Sol	sous-sol 1		5	39,97	32,33	32,33	0,20			6,47	16	5
	sous-sol 2		6	6,82	5,42	5,42	0,20			1,08	2	6
	sous-sol 3		7	4,32	3,75	3,75	0,20			0,75	2	7
	sous-sol 4		8	4,47	3,77	3,77	0,20			0,75	2	8
	sous-sol 5		9	5,45	4,44	4,44	0,20			0,89	2	9
	sous-sol 6		10	5,49	4,33	4,33	0,20			0,87	2	10
	communs			39,12								
				étage	105,64							
Rez-de-chaussée	appartement 001		1	82,26	74,92	74,92	1,00			74,92	188	1
	jardin		1	38,12	36,64	10,66	0,10			1,07	3	1
	communs			17,39								
			étage	137,77								
1er étage	appartement 101		2	92,30	80,19	80,19	1,00			80,19	202	2
	terrasse		2	2,99	2,61	2,61	0,25			0,65	2	2
	communs			9,74								
			étage	105,03								
2e étage	appartement 201		3	92,30	80,19	80,19	1,00			80,19	202	3
	terrasse		3	2,99	2,61	2,61	0,25			0,65	2	3
	communs			9,74								
			étage	105,03								
3e étage	duplex 301 étage 3		4	98,87	86,07	80,19	1,00	5,88	0,50	83,13	209	4
	terrasse		4	2,99	2,61	2,61	0,25			0,65	2	4
	communs			3,17								
			étage	105,03								
4e étage	duplex 301 étage 4		4	87,74	76,29	54,62	1,00	21,67	0,50	65,46	164	4
	communs			1,19								
			étage	87,74								
				communs	80,35						1000	
				parties privatives	565,89	496,17				397,72	/1000	
				total	646,24							

Coefficients point 3

Usage / destination	Coefficient
habiter	1.00
habiter (hauteur limitée)	0.50
sous-sol	0.20
jardin	0.10
terrasse	0.25

Division immeuble	Quotes-Parts
lot 1: app 001	191
lot 2: app 101	204
lot 3: app 201	204
lot 4: duplex 3.1	375
lot 5: sous-sol 1	16
lot 6: sous-sol 2	2
lot 7: sous-sol 3	2
lot 8: sous-sol 4	2
lot 9: sous-sol 5	2
lot 10: sous-sol 6	2

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction de sa surface nette, de leur usage et de leur localisation.
2. Les surfaces nettes sont les SIM, telles que définies dans le code de mesure applicable aux immeubles bâtis élaboré en accord avec la Commission européenne et l'Association belge des géomètres-experts.
3. Les coefficients sont déterminés pour chaque composant ou groupe de composants en fonction de leur utilisation et de leur localisation.
4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en appliquant le produit des surfaces de ses parties par le coefficient déterminé au point 3.
5. La quote-part d'une entité est le résultat obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées de cette entité par la somme de toutes les surfaces pondérées des entités de ce bâtiment.
6. Il a été décidé d'utiliser 1000 quotes-parts pour la totalité de la copropriété.
7. Si l'on n'obtient pas exactement 1000 quotes-parts suite à la somme des montants arrondis, les nombres après la virgule sont pris en compte afin d'ajuster la superficie de 1 entité afin d'obtenir exactement 1000 quotes-parts pour la totalité des quotes-parts.
8. Deux appartements ayant des surfaces nettes légèrement différentes en raison d'une cloison ou d'une autre utilisation peuvent avoir la même quote-part.
9. Les plans ci-joints reflètent la configuration des lieux à la date de la visite des lieux. La frontière entre les différentes entités est définie dans l'axe des murs qui les séparent.
10. L'immeuble est divisé en 10 lots ; 3 appartements, 1 duplex et 6 sous-sols.

Rue des Francs 76 - 1040 Etterbeek
21005A0553/00P004

buro18
www.buro18.be

Kerkstraat 18 - 2620 Hemiksem - 0475/39.18.48 - wim@buro18.be		
DOSSIER:	25.004	pagina : 02/02
DATUM:	12/02/2025	PRECAD REFERENTIENUMMER: