

AVENUE JULES MALOU, 65-67 1040 Etterbeek										
Date :27/01/2021			Total des S.N.S.	Jouissance des parties communes à usage privatif.		Récapitulatif par LOTS			Clés de répartition des charges du bâtiment avant (C.C. 577-2 §9)	Clés de répartition des charges du bâtiment arrière (C.C. 577-2 §9)
22 Lots	Identifications	m²		Produits	LOTS	Quotes-parts dans les parties communes particulières (C.C. 577-4 §1)	SNS pondérées			
1	CAVE 1	Cave	5.0 m²	0.00	CAVE 1	1	1.2 m²	Répartition des charges du bâtiment avant suivant motivation	Répartition des charges du bâtiment arrière suivant motivation	
	CAVE 2	Cave	6.8 m²	0.00	CAVE 2	2	1.7 m²			
	CAVE 3	Cave	4.0 m²	0.00	CAVE 3	1	1.0 m²			
	CAVE 4	Cave	6.2 m²	0.00	CAVE 4	2	1.5 m²			
	CAVE 5	Cave	6.2 m²	0.00	CAVE 5	2	1.5 m²			
	CAVE 6	Caves	27.8 m²	0.00	CAVE 6	8	7.0 m²			
	CAVE 7	Cave	4.0 m²	0.00	CAVE 7	1	1.0 m²			
	CAVE 8	Cave	8.8 m²	0.00	CAVE 8	2	2.2 m²			
	CAVE 9	Caves	6.6 m²	0.00	CAVE 9	2	1.6 m²			
	CAVE 10	Cave	1.6 m²	0.00	CAVE 10	1	0.4 m²			
	CAVE 11	Cave	1.6 m²	0.00	CAVE 11	1	0.4 m²			
	LOT 2	Réserves	28.3 m²	0.00	Voir LOT 2 au rez-de-chaussée					
2	LOT 1	Commerce	79.2 m²	0.00	LOT 1	106	95.0 m²	Voir LOT 2 au rez	Voir LOT 2 au rez	
	LOT 2	Commerce	52.7 m²	0.00	LOT 2	88	78.7 m²	106	0	
	LOT 3	Terrasse	0.0 m²	10.9 m²				92	0	
		Atelier + stockage	82.9 m²	0.00	LOT 3	168	149.8 m²	9	1000	
	Cour	0.0 m²	62.1 m²	6.21						
3	LOT 3	Atelier	81.8 m²	0.00	LOT 4	78	69.8 m²	94	0	
	LOT 4	Appartement	69.5 m²	0.00						
	LOT 5	Balcon	0.0 m²	1.3 m²	LOT 5	74	65.8 m²	88	0	
		Appartement	65.5 m²	0.00						
	Balcon	0.0 m²	1.3 m²	0.26						
Voir LOT 3 au rez-de-chaussée					Voir LOT 3 au rez-de-chaussée			Voir LOT 3 au rez	Voir LOT 3 au rez	
4	LOT 3	Comble	21.2 m²	0.00	LOT 6	78	70.1 m²	94	0	
	LOT 6	Appartement	69.8 m²	0.00						
	LOT 7	Balcon	0.0 m²	1.3 m²	LOT 7	78	69.5 m²	94	0	
		Appartement	69.2 m²	0.00						
Balcon	0.0 m²	1.3 m²	0.26							
5	LOT 8	Appartement	69.8 m²	0.00	LOT 8	74	66.6 m²	94	0	
	Balcon	0.0 m²	1.3 m²	LOT 9						74
	LOT 9	Appartement	69.2 m²		0.00					
	Balcon	0.0 m²	1.3 m²	0.26						
	Voir LOT 10 au quatrième					Voir LOT 10 au quatrième			Voir LOT 10 au quatrième	Voir LOT 10 au quatrième
6	LOT 10	Appartement	69.5 m²	0.00	LOT 10	81	72.1 m²	106	0	
	LOT 11	Appartement	68.8 m²	0.00	LOT 11	78	69.7 m²	103	0	
	Voir LOT 11 au quatrième					Voir LOT 11 au quatrième			Voir LOT 11 au quatrième	Voir LOT 11 au quatrième
7	LOT 10	Comble	23.7 m²	0.00	Voir LOT 10 au quatrième			Voir LOT 10 au quatrième	Voir LOT 10 au quatrième	
	LOT 11	Toitures	0.0 m²	32.0 m²	Voir LOT 11 au quatrième			Voir LOT 11 au quatrième	Voir LOT 11 au quatrième	
		Comble	19.6 m²	0.00	Voir LOT 11 au quatrième			Voir LOT 11 au quatrième	Voir LOT 11 au quatrième	
	Toitures	0.0 m²	32.0 m²	1.60	Voir LOT 11 au quatrième			Voir LOT 11 au quatrième	Voir LOT 11 au quatrième	
Totaux			1019.0 m²	144.7 m²	13.12	1000/ 1 000èmes		892.7 m²	1000/ 1 000èmes	1000/ 1 000èmes

Définitions
S.E.M. : Surfaces Extra-Muros
S.N.S. : Surfaces Nettes au Sol

SP : Surfaces principales
SR : Surfaces résiduelles
SA : Surfaces accessoires
SS : Surfaces de services
Le contour intérieur des éléments de construction est le contour directement visible, accessible et mesurable.

Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurées au niveau du plancher.
En référence au "Code de Mesurage des Surfaces applicable aux immeubles bâtis - normes CMS", se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurées au-dessus de la plinthe du plancher en excluant les éléments de constructions, les gaines techniques et les cheminées.
Ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.
Ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.
Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur qui ne correspondent pas à un usage principal du bâtiment.
Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment.

MOTIVATION CONCERNANT LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

- Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur
- Les surfaces prises en compte pour le calcul des quotes-parts sont les surfaces nettes au sol suivant le code de mesurage des surfaces (voir définitions).
- N'obtenant pas exactement 1.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, les quotes-parts ont été adaptées pour obtenir 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- Ces surfaces nettes au sol sont subdivisées en 4 catégories selon leur affectation (voir tableau ci-joint).
 - Les surfaces principales qui correspondent à une habitation à usage normal, à un commerce ou à un atelier dont la hauteur libre est égale ou supérieure à 2.10m. Leurs coefficients ont été fixés en tenant compte de la valeur vénale, de l'architecture dans l'ensemble de l'immeuble ainsi que de l'affectation, à savoir 1.20 pour les commerces du bâtiment avant, 1.10 pour l'atelier du bâtiment arrière (rez-de-chaussée), 1.00 pour l'atelier du bâtiment arrière (premier étage), 1.00 pour les appartements du premier et deuxième étage, 0.95 pour les appartements du troisième étage et 0.90 pour les appartements du quatrième étage.
 - Les caves sont des surfaces accessoires avec un coefficient de 0.25. Les réserves du LOT 2 (commerce) au sous-sol sont des surfaces accessoires avec un coefficient de 0.50. Les surfaces accessoires du bâtiment arrière (rez-de-chaussée) sont des espaces de stockage et ont un coefficient de 0.80 car ce sont des pièces non aménagée et non revêtue. Les surfaces accessoires de l'atelier du bâtiment arrière (premier étage) ont un coefficient de 0.70 car ce sont des pièces non aménagée et non revêtue. Les combles sont des surfaces accessoires avec un coefficient de 0.35. Il a un coefficient de 0.25 car il est non aménagé et non revêtu. Les toitures du cinquième étage sont des surfaces accessoires. Elles restent des parties communes mais à usage privatif avec un coefficient de 0.05. Les balcons et la terrasse du rez-de-chaussée sont des surfaces accessoires. Ils restent des parties communes mais à usage privatif avec un coefficient de 0.20. La cour est une surface accessoire. Elle reste une partie commune mais à usage privatif avec un coefficient de 0.10.
 - Les escaliers privatifs sont des surfaces de services avec un coefficient de 0.15.

MOTIVATION CONCERNANT LA DETERMINATION DES CHARGES COMMUNES

- Les règles sont les mêmes que pour la détermination des quotes-parts à l'exception de toutes les surfaces principales qui ont un coefficient de 1.00.

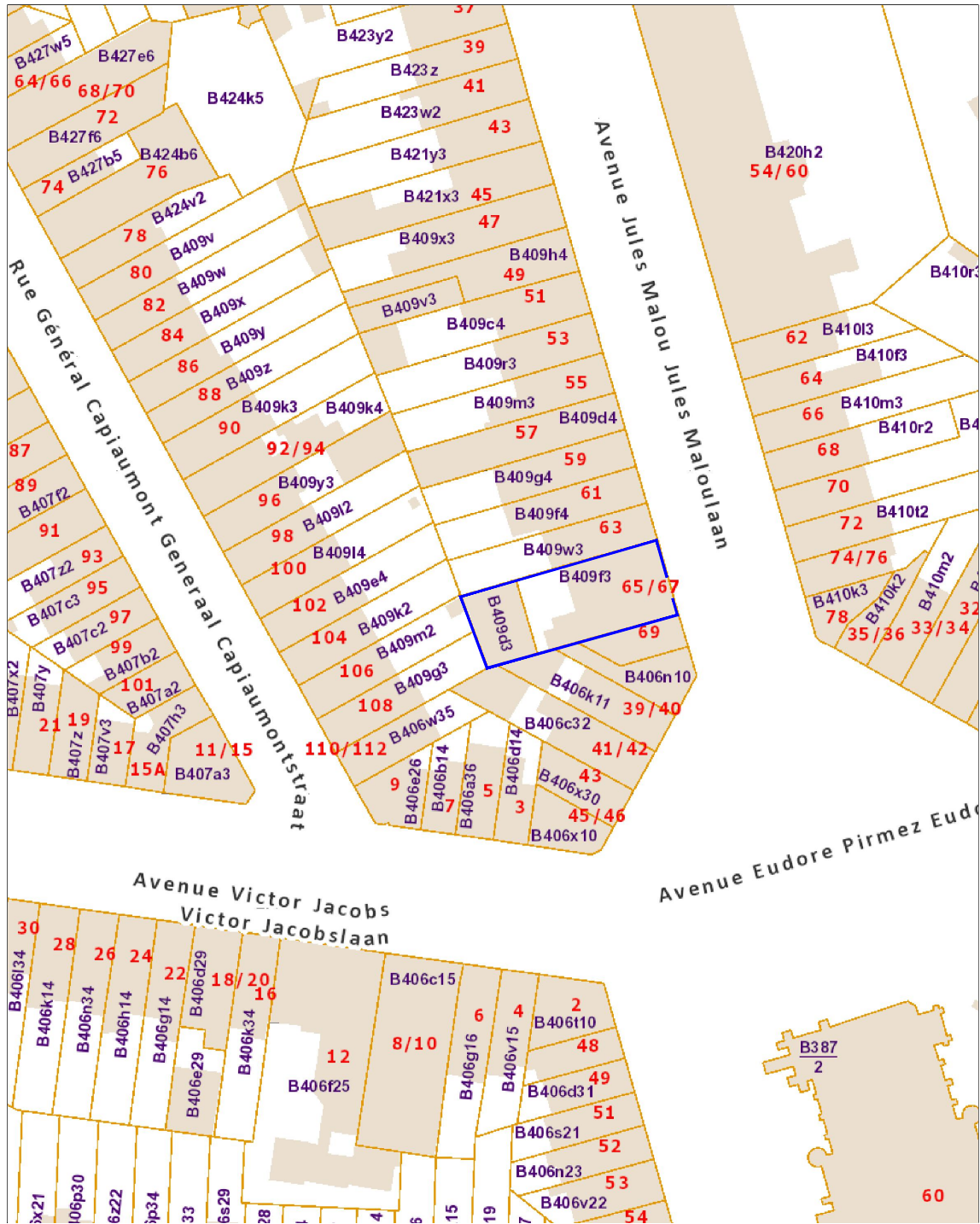
François RENAUX
Géomètre-Expert

Quotes-parts :	Avenue Jules Malou, 65-67 1040 Etterbeek	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par :		Données cadastrales : Etterbeek / 3ème Division / Section B / n° 409 d 3 et 409 f 3
	TABLEAU ET MOTIVATIONS	27/01/2021		f34Malo	f34Malo.dwg	François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com		



SITUATION CADASTRALE :		
Etterbeek		
3ème Division	Section B	N° 409 d 3 et 409 f 3

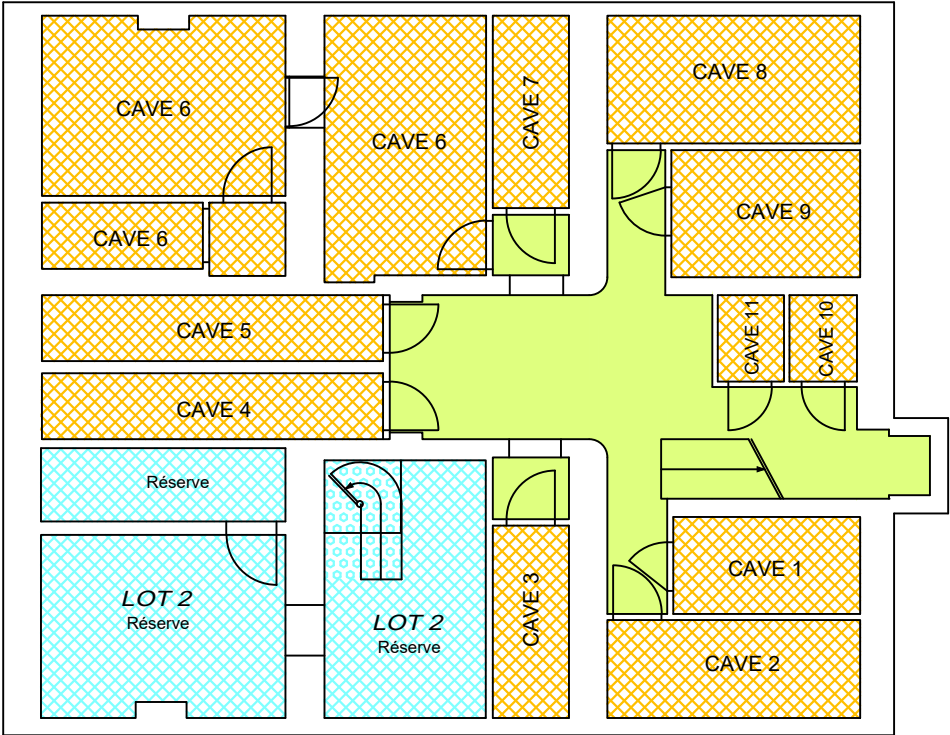
Echelle : 1/1000



Quotes-parts : Avenue Jules Malou, 65-67 1040 Etterbeek	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com		Données cadastrales : Etterbeek / 3ème Division / Section B / n° 409 d 3 et 409 f 3
PLAN D'IMPLANTATION	27/01/2021	1/1000	f34Malo	f34Malo.dwg			

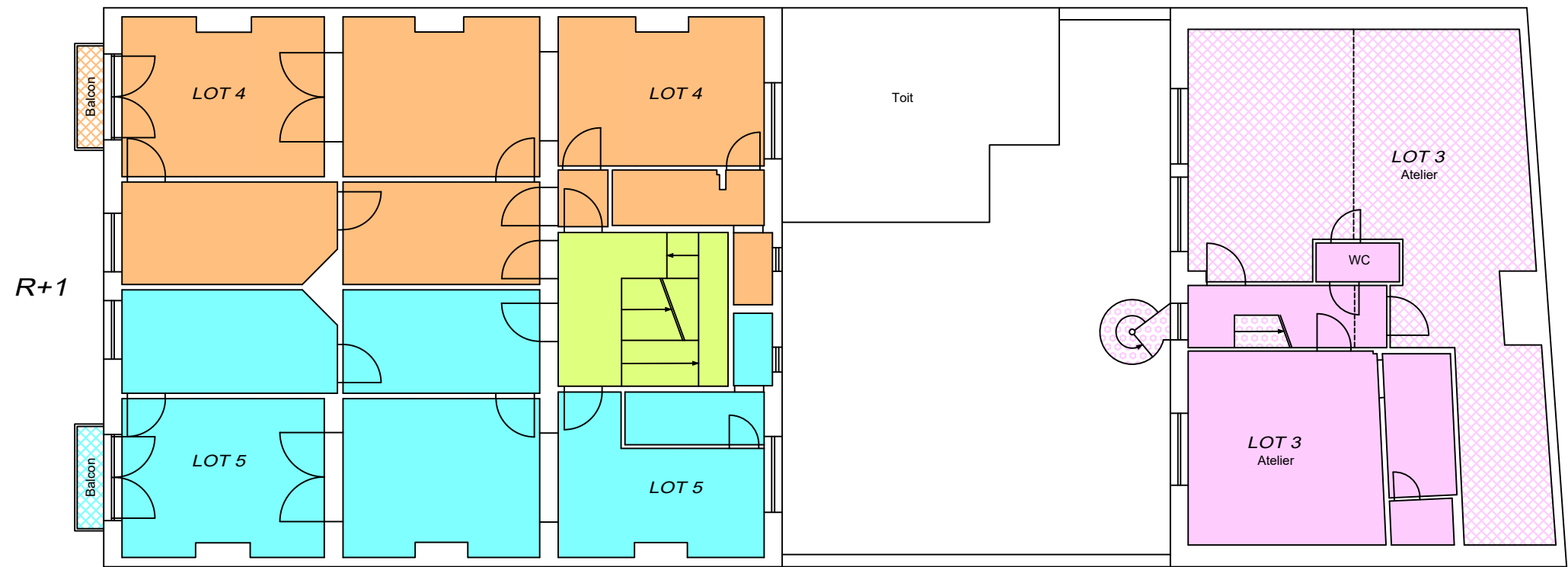
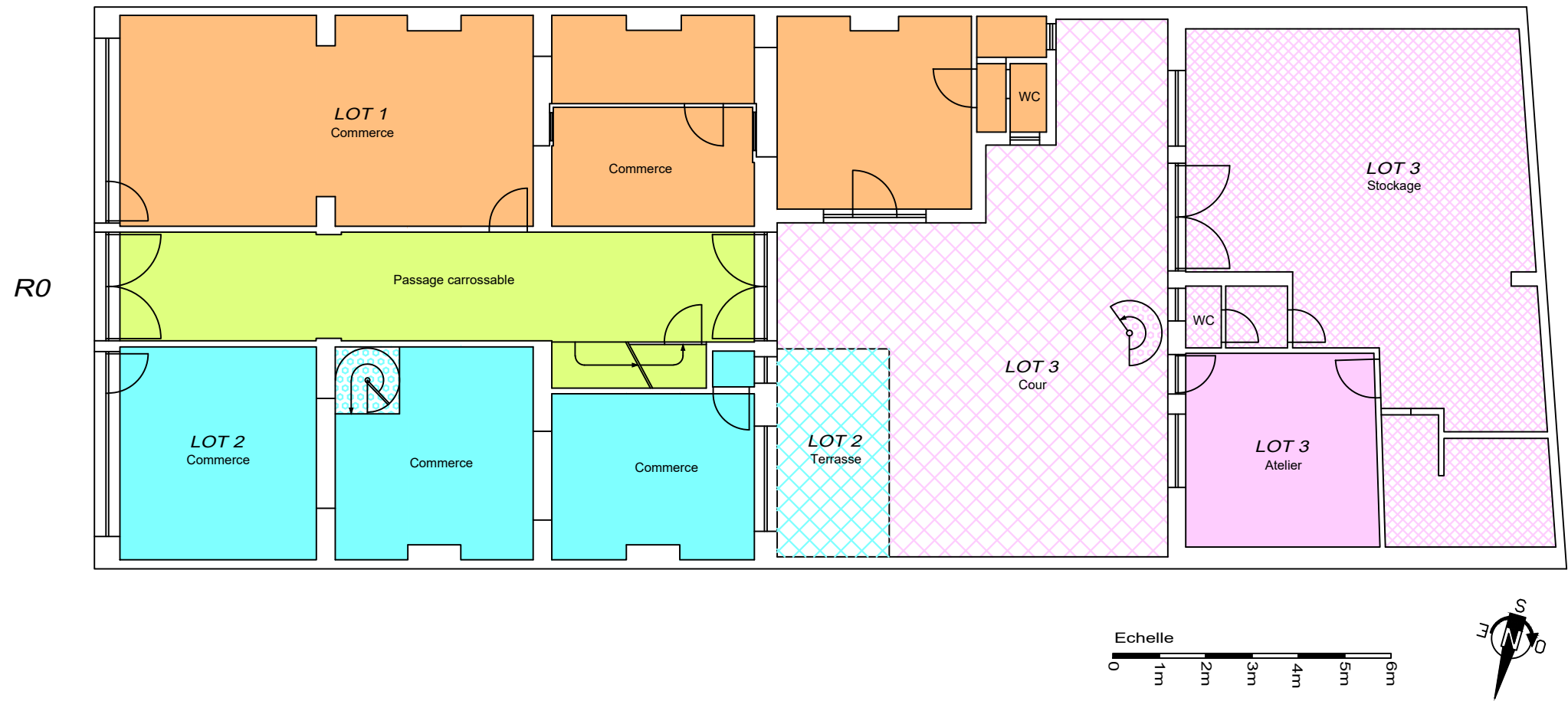
Trame	Type de surface
	Commune
	Principale
	Accessoire
	Services

R-1



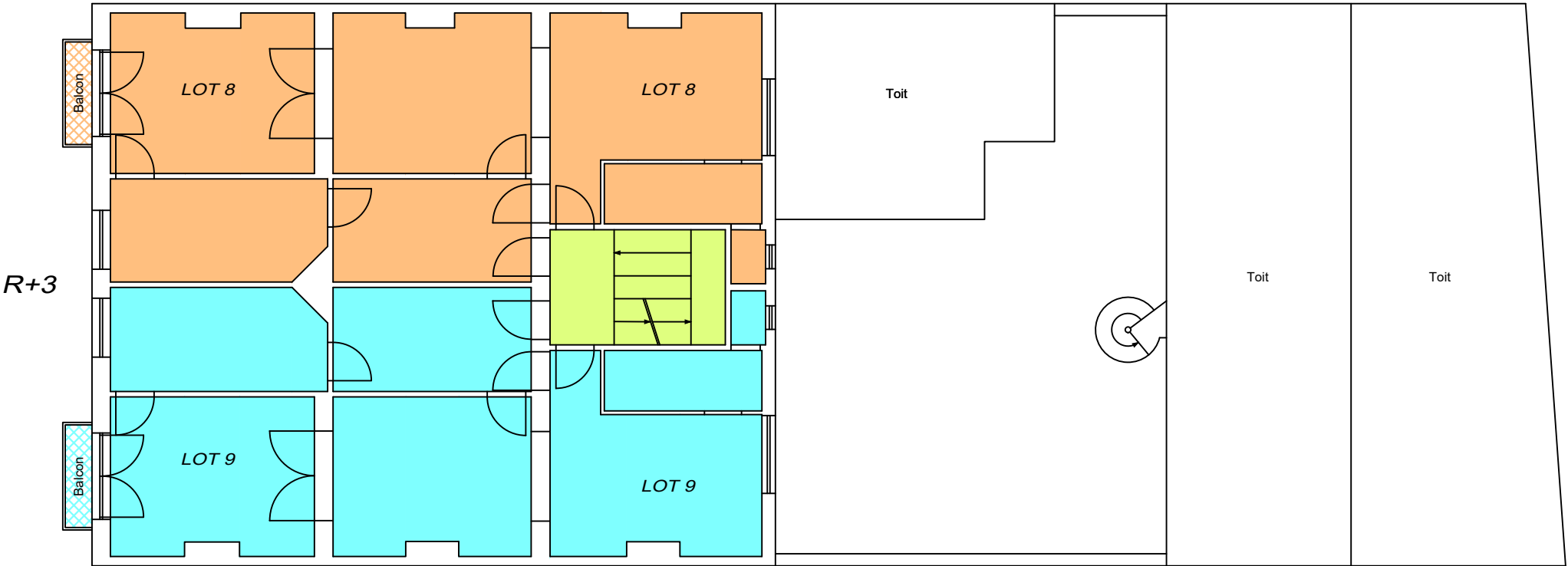
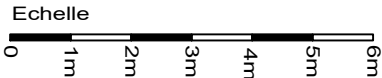
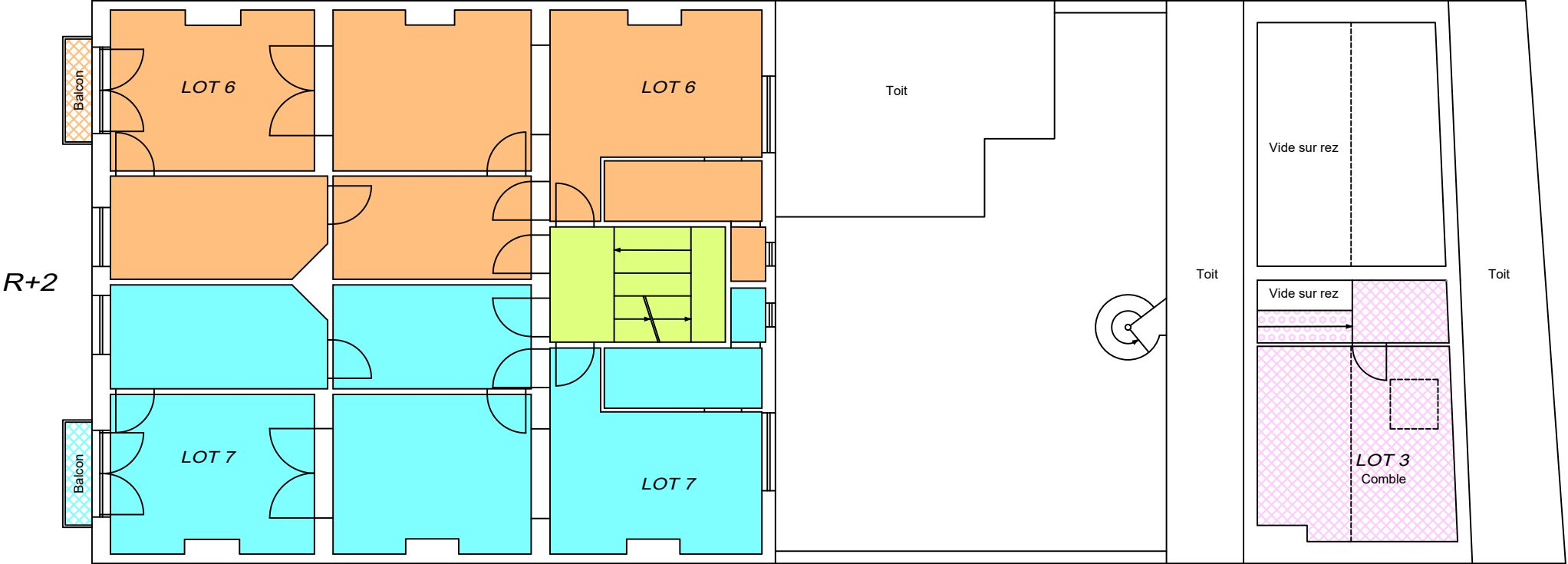
Quotes-parts : Avenue Jules Malou, 65-67 1040 Etterbeek	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com		Données cadastrales : Etterbeek / 3ème Division / Section B / n° 409 d 3 et 409 f 3
PLANS DES ETAGES 1/4	27/01/2021	1/125	f34Malo	f34Malo.dwg			

Trame	Type de surface
	Commune
	Principale
	Accessoire
	Services



Quotes-parts : Avenue Jules Malou, 65-67 1040 Etterbeek	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com		Données cadastrales : Etterbeek / 3ème Division / Section B / n° 409 d 3 et 409 f 3
PLANS DES ETAGES 2/4	27/01/2021	1/125	f34Malo	f34Malo.dwg			

Trame	Type de surface
	Commune
	Principale
	Accessoire
	Services



Quotes-parts :	Avenue Jules Malou, 65-67 1040 Etterbeek	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com		Données cadastrales : Etterbeek / 3ème Division / Section B / n° 409 d 3 et 409 f 3
	PLANS DES ETAGES 3/4	27/01/2021	1/125	f34Malo	f34Malo.dwg			

