

PROPOSITION 2

RUE DE LA DUCHESSE, 15 -17 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

Date : 03/04/2026		Total des S.N.S.	SEM	Jouissance des parties communes à usage privatif.		Récapitulatif par LOTS			
8 Lots	Identifications			m²	Produits	LOTS	Quotes-parts dans les parties communes générales	SNS pondérées	
1	CAVE 1	Cave	3,6 m²	5,0 m²		0,00	CAVE 1	3	0,9 m²
	CAVE 2	Cave	3,6 m²	5,0 m²		0,00	CAVE 2	3	0,9 m²
	CAVE 3	Cave	2,9 m²	3,5 m²		0,00	CAVE 3	2	0,7 m²
	CAVE 4	Cave	2,8 m²	3,5 m²		0,00	CAVE 4	2	0,7 m²
	LOT 1	Appartement sousplex	17,3 m²	23,0 m²		0,00			
00	LOT 1	Appartement sousplex	72,4 m²	97,0 m²		0,00	LOT 1	280	87,7 m²
		Terrasse	0,0 m²	12,5 m²	11,4 m²	2,29			
01	LOT 2	Appartement	73,7 m²	95,5 m²		0,00	LOT 2	237	74,0 m²
		Balcons	0,0 m²	1,5 m²	1,4 m²	0,28			
02	LOT 3	Appartement	74,6 m²	95,5 m²		0,00	LOT 3	238	74,6 m²
03	LOT 4	Appartement	73,7 m²	91,0 m²		0,00	LOT 4	235	73,4 m²
Totaux			324,5 m²	433,0 m²	12,8 m²	2,57		1000/ 1.000èmes	312,9 m²

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). L'expert s'est basé sur les plans as-built qui lui ont été fournis.
- 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 3 catégories selon leur affectation (voir tableau ci-joint).
 - Les surfaces principales qui correspondent à une habitation à usage normal 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 1.00 pour l'ensemble du bâtiment à l'exception des surfaces principales du sous-sol qui ont un coefficient de 0.90.
 - Les caves sont des surfaces accessoires avec un coefficient de 0.25. La terrasse et les balcons sont des surfaces accessoires. Ils restent des parties communes mais à usage privatif avec un coefficient de 0.20.
 - Les escaliers privatifs sont des surfaces de services avec un coefficient de 0.15.

Définitions

S.E.M. : Surfaces Extra-Muros

Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurées au niveau du plancher.

S.N.S. : Surfaces Nettes au Sol

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.

SP : Surfaces principales

Ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

SR : Surfaces résiduelles

Ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

SA : Surfaces accessoires

Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur qui ne correspondent pas à un usage principal du bâtiment.


SS : Surfaces de services

Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment.

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

François RENAUX
Géomètre-Expert

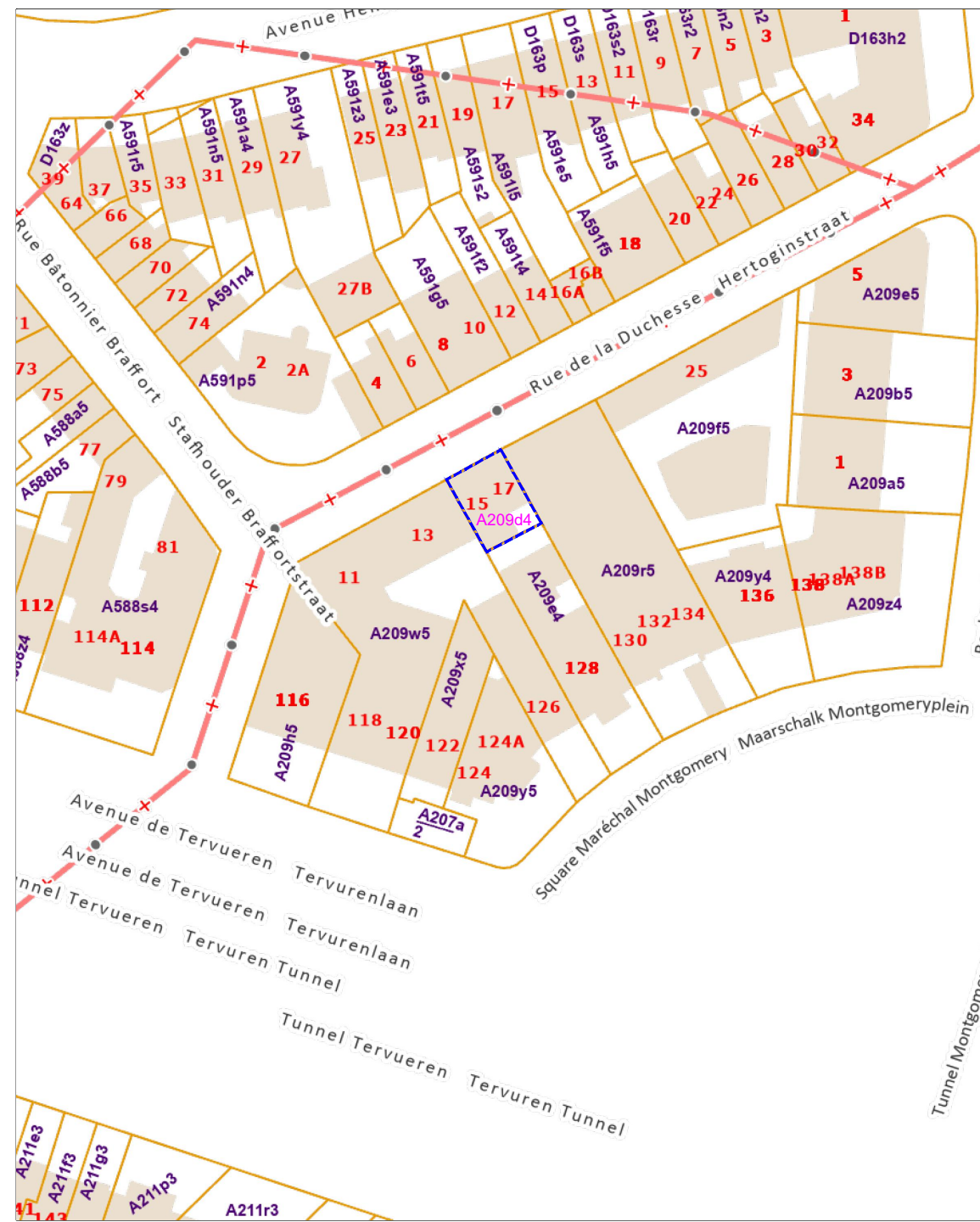


Quotes-parts :	Rue de la Duchesse, 15-17 1150 Woluwé-Saint-Pierre	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par :		Données cadastrales : Woluwé-Saint-Pierre / 1ère Division / Section A / n° 209d4
	TABLEAU ET MOTIVATIONS	03/04/2026		j31Duch	j31Duch.dwg	François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com		



SITUATION CADASTRALE :
Woluwé-Saint-Pierre
1ère Division Section A N° 209d4

Echelle : 1/1000



Quotes-parts : **Rue de la Duchesse, 15-17**
1150 Woluwé-Saint-Pierre

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 :

Woluwé-Saint-Pierre / 1ère Division /
Section A / n° 209d4

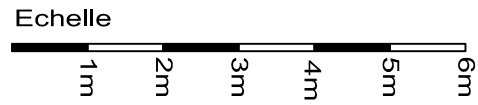
PLAN D'IMPLANTATION

03/04/2026

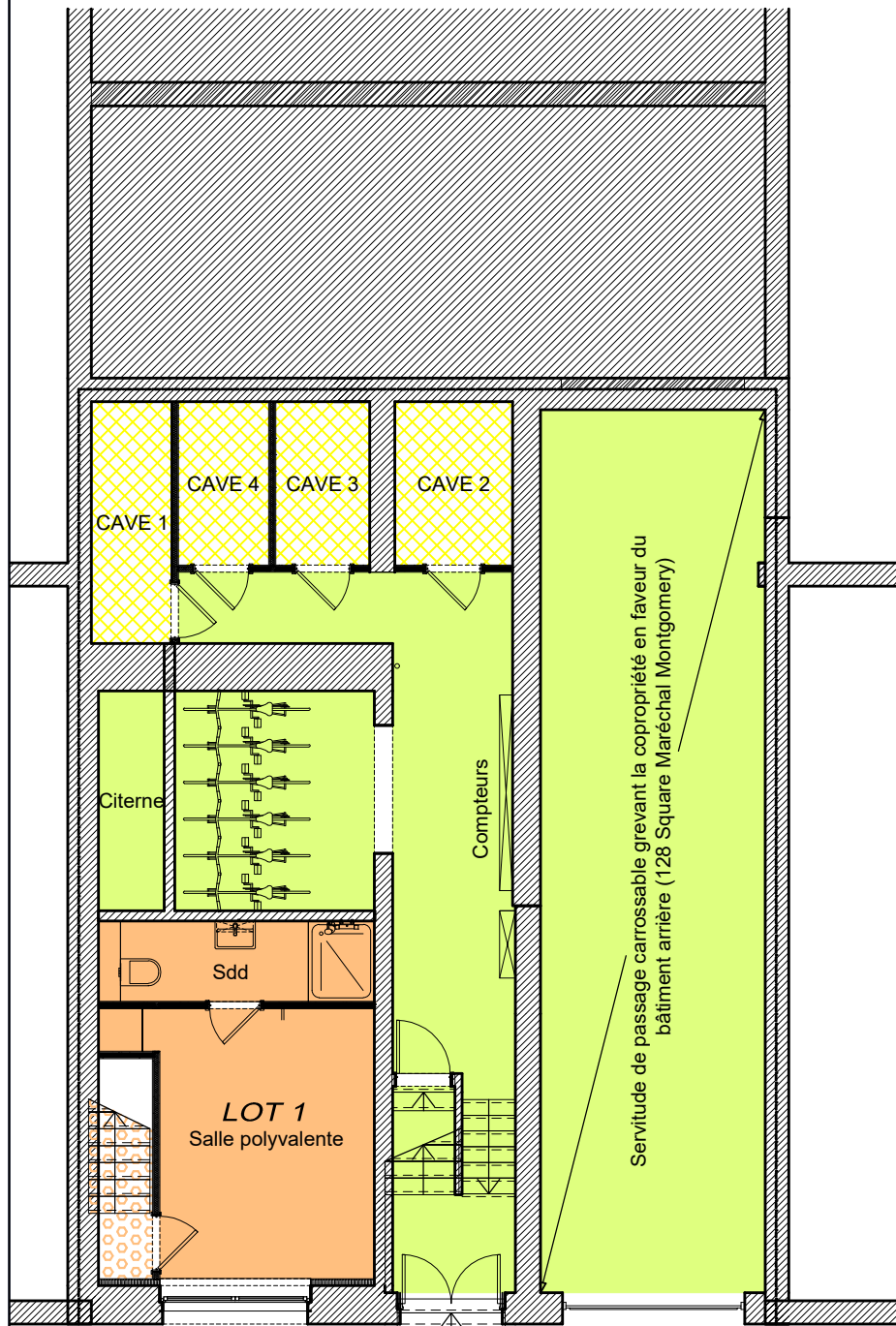
1/1000

j31Duch

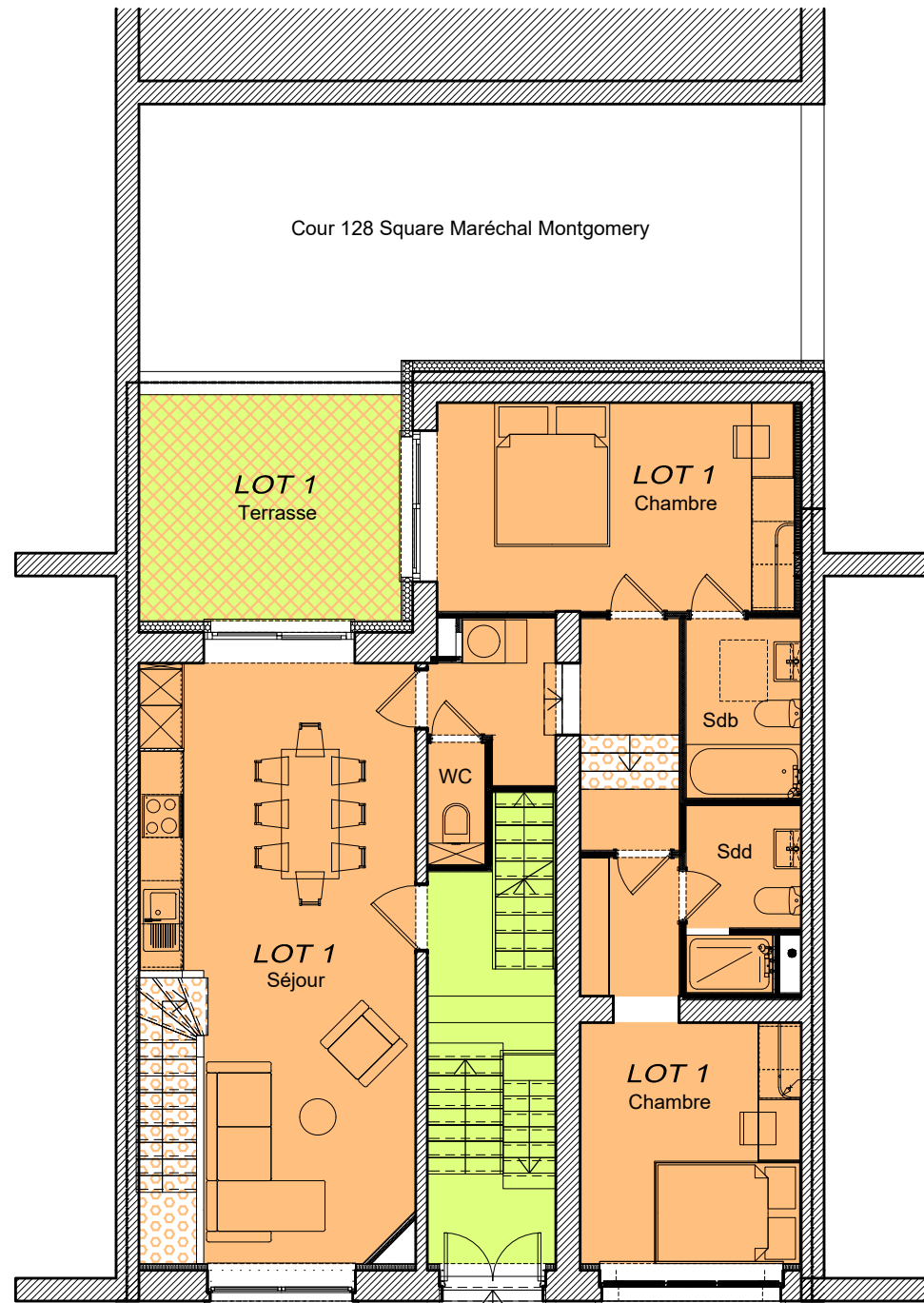
j31Duch.dwg



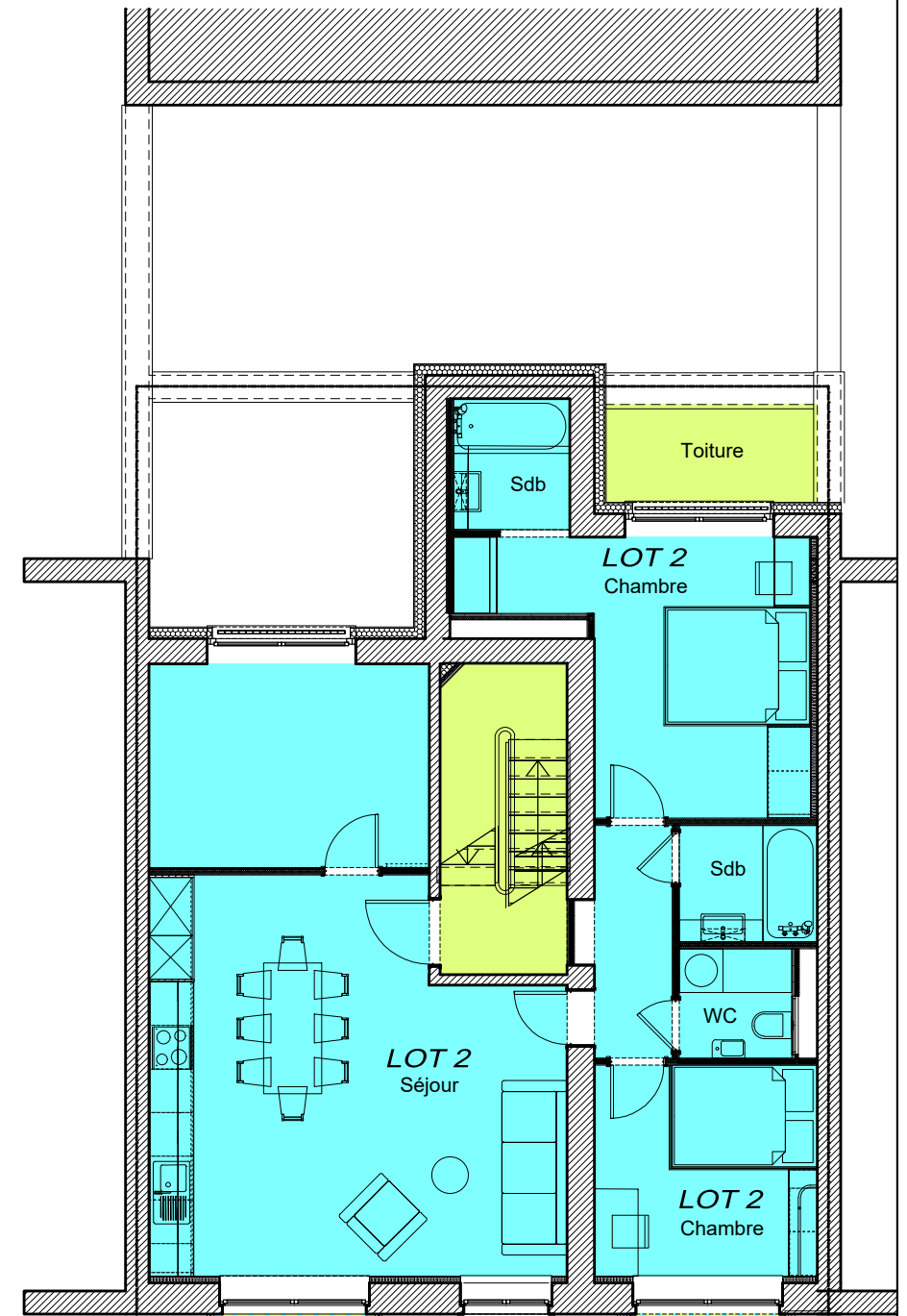
Trame	Type de surface
	Commune
	Commune à usage privatif
	Principale
	Accessoire
	Services



R-1



R0



R+1

Quotes-parts : **Rue de la Duchesse, 15-17**
1150 Woluwé-Saint-Pierre

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 de base :

Woluwé-Saint-Pierre / 1ère Division /
Section A / n° 209d4

PLANS DES ETAGES 1/2

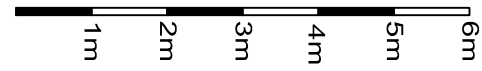
03/04/2026

1/100

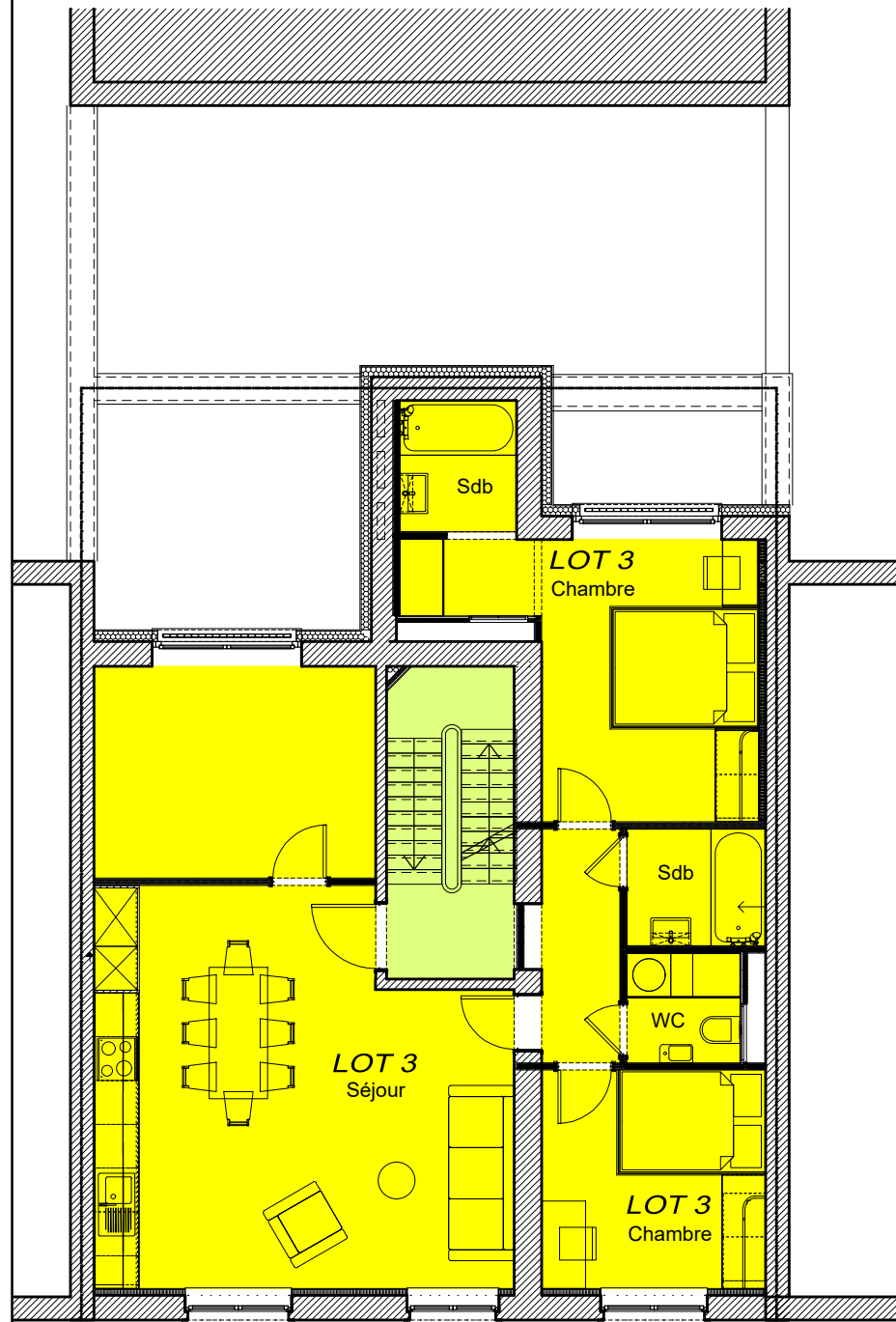
j31Duch

j31Duch.dwg

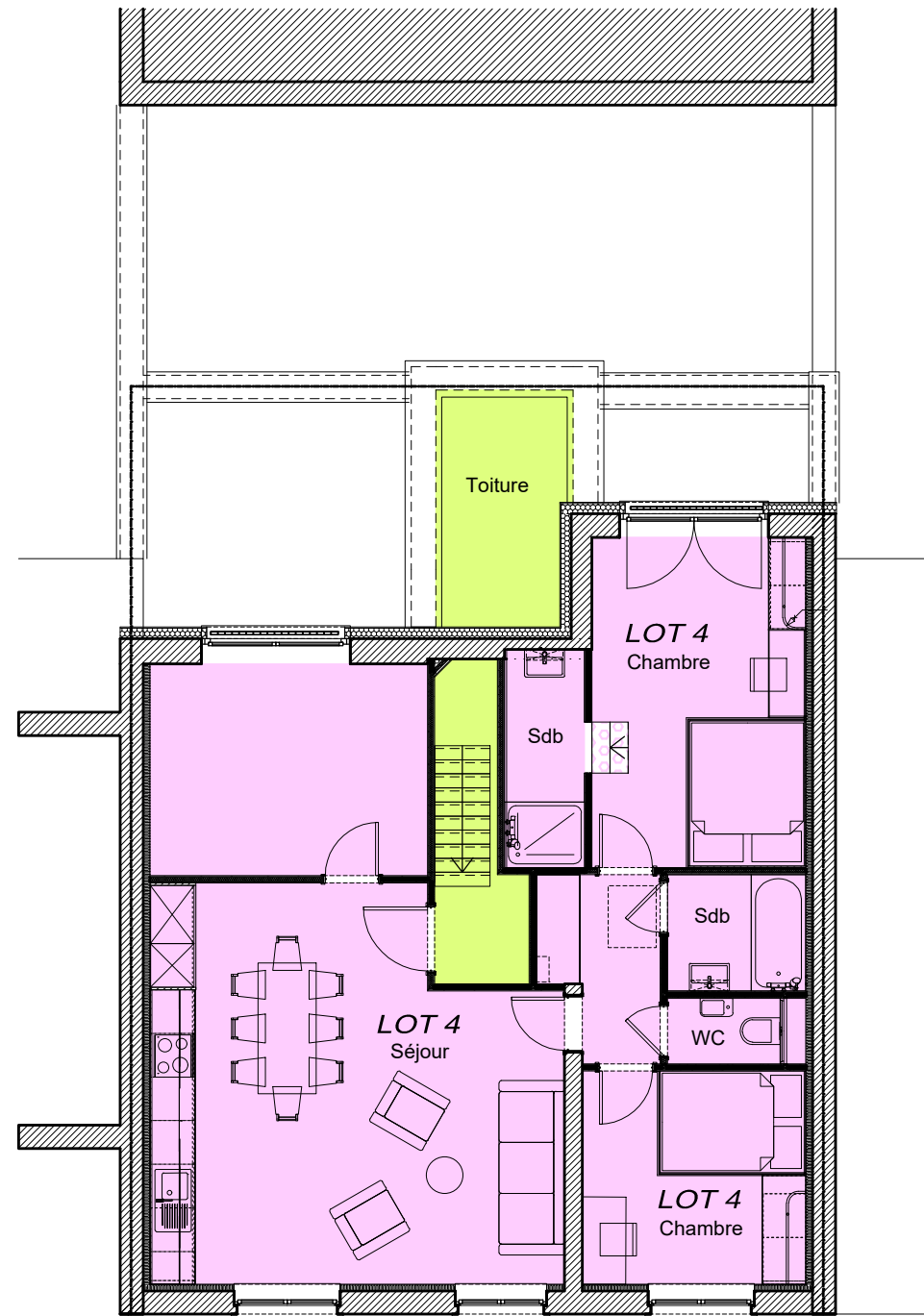
Echelle



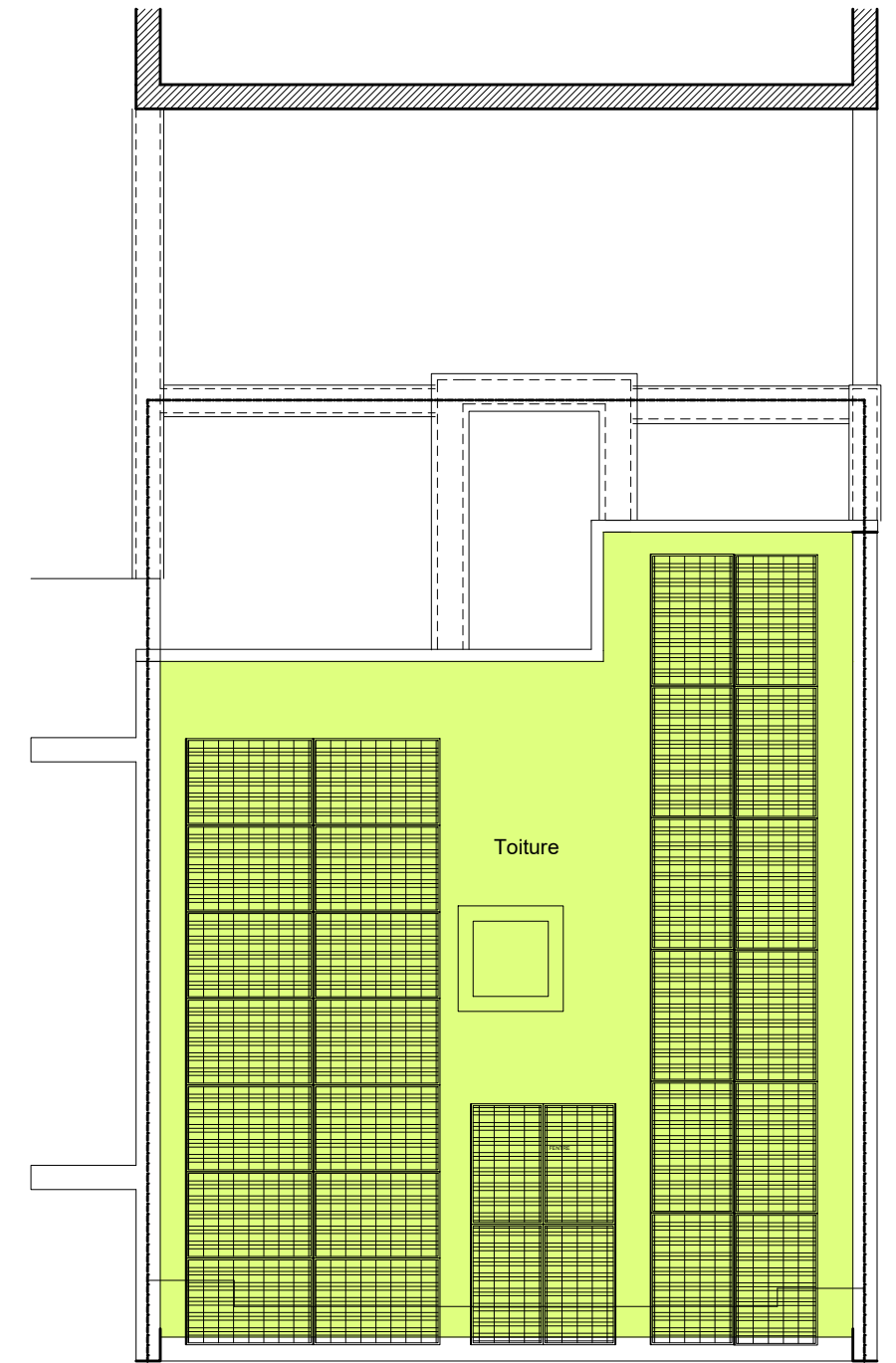
Trame	Type de surface
	Commune
	Commune à usage privatif
	Principale
	Accessoire
	Services



R+2



R+3



Toiture

Quotes-parts : **Rue de la Duchesse, 15-17**
1150 Woluwé-Saint-Pierre

Date

03/04/2026

Echelle

1/100

Dossier

j31Duch

Fichier

j31Duch.dwg

Dressé par :

François RENAUX & Geoffroy DE COCQ

Tél. +32 (0) 476 72.41.10

e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com



Données de base :

Woluwé-Saint-Pierre / 1ère Division /
Section A / n° 209d4

PLANS DES ETAGES 2/2