

NOTE TECHNIQUE ET DESCRIPTIVE POUR ACTE DE BASE

L'an deux mille vingt-six, le 26 février

Je soussigné,

Harold Dambremé, Géomètre-Expert, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, inscrit à l'ordre des Géomètres-Experts sous le numéro GEO 231605, attaché et faisant élection de domicile au siège de la société civile YOLOU SRL, Avenue de la Jonction, 57 bte 3 à 1190 Bruxelles (Tél : 0495/75.45.83 – h.dambreme@yolou.be).

Agissant à la requête de :



Déclare avoir procédé à la détermination des quotes-parts en millièmes des parties communes afférentes aux parties privatives d'un immeuble sis à :

**ANDERLECHT
RUE ELOY, 27**

* * *

A. Caractéristiques du bien

Bâtiment cadastré sous la commune d'Anderlecht - 5^{ème} Division - Section C - Parcelle n°265 Y3.

Superficie cadastrale : 1a. 85ca.

Le bâtiment avant se compose d'un rez-de-chaussée, 3 étages et sous-sol.

Le bâtiment arrière se compose d'un rez-de-chaussée et 1^{er} étage sous combles

Le bâtiment est à usage mixte bureau et résidentiel.

B. Plan de division

L'expert a établi ses plans sur base d'un mesurage de l'ensemble de l'immeuble en date du 10/02/2026 et du 24/02/2026.

C. Division

La présente division a été effectuée en 7 lots privatifs (3 logements, 1 bureau/salle de réception et 3 caves) avec parties communes dont les descriptions suivent.

Le plan annexé au présent rapport a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale - Mesures & Evaluations sous le numéro de référence/.....

D. Description des parties privatives

Les parties privatives, telles que reprises au plan sous diverses teintes, sont constituées :

- du lot 1 comprenant :
 - au rez-de-chaussée : bureau - salle de réception - cuisine ;
 - au 1^{er} étage du bâtiment arrière : cuisine
- du lot 2 comprenant :
 - au 1^{er} étage : le logement 1 donnant sur balcon ;
- du lot 3 comprenant :
 - au 2^{ème} étage : le logement 2 ;
- du lot 4 comprenant :
 - au 3^{ème} étage : le logement 3 ;
- des lot 5 à 7 comprenant :
 - au sous-sol : les caves n°1 à n°3 ;
- de manière générale : le plancher, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis de fenêtres, les portes palières, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières; les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent; les installations de chauffage central/individuel et

la distribution d'eau chaude individuels des entités privatives; l'installation des ouvre-portes et parlophones se trouvant à l'intérieur des parties privatives; tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

E. Description des parties communes

Les parties communes sont reprises aux plans sous teintes jaune et grise et comprennent :

- au sous-sol : dégagement caves - local compteur - cage d'escalier ;
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée commun - dégagement vers sous-sol - cage d'escaliers ;
- aux étages : cage d'escaliers en ce compris le palier et la volée d'escaliers ;
- de manière générale : le terrain, les éléments de construction tels que les fondations, le gros œuvre, les toitures et leur recouvrement, les corniches, les gouttières, les descentes d'eau de pluie, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privatives, la mitoyenneté, les murs pignons et murs de clôture, ainsi que d'une manière générale tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

F. Description des parties communes à usage privatif

Le balcon est à l'usage exclusif du lot auquel il est rattaché et tel que représenté aux plans.

Les propriétaires ou occupants de ce lot ont la charge de l'entretien courant. Les autres réparations restent à charge de la copropriété.

G. Chauffage

Chauffage individuel au gaz.

H. Compteurs

Eau	4 compteurs individuels
Gaz	4 compteurs individuels
Electricité	4 compteurs individuels - 1 compteur commun

I. Servitudes

- Une servitude de passage est établie sur le fond des divers lots pour permettre les gros entretiens et réparations aux façades, toitures et autres éléments communs ;
- Une servitude de passage est établie sur le fond des divers lots pour permettre l'accès aux conduits de cheminée, ventilation, évacuation des gaz brûlés des chaudières, égouttages, ventilation des décharges et des conduites.

J. Répartition des quotes-parts dans les parties communes

Le présent rapport fait référence à la loi sur la copropriété du 30/06/1994 modifiée le 02/06/2010 et le 15/05/2012 et le 18/06/2018.

La législation exige que les quotes-parts soient déterminées sur base du critère de la valeur. Nous partons du principe que la valeur dont il est question est une valeur relative entre les différents lots, elle-même fonction de divers critères tels que :

- la surface nette :

La surface nette considérée dans le présent rapport est la surface intra-muros (SIM) définie dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis édité par l'OBGE (Ordre Belge des Géomètres-Experts). Elle est constituée par l'ensemble des surfaces intérieures dont les utilisateurs ont la jouissance directe ou indirecte, en excluant tous les éléments de construction.

La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

- l'affectation :

L'affectation est l'usage auquel est destiné un lot.

Le coefficient appliqué sur base de ce critère est généralement compris entre 0 et 1

- la situation :

Le critère de situation doit être compris comme un critère de localisation d'un lot au sein de l'immeuble dans lequel il se situe, la localisation devant être déterminée en fonction de l'étage auquel se situe le lot ainsi que de son orientation.

Sur base du critère de localisation et en l'absence d'ascenseur, un coefficient a été appliqué en fonction de l'étage auquel est situé un lot. Ainsi, les parties d'immeuble ont été pondérées suivant divers coefficients compris entre 0,45 et 1,00.

Sur base du critère d'orientation, aucune distinction n'a été faite entre les différents lots au vu de leur configuration traversante identique.

K. Commentaires

- a. Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs ;
- b. Aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée ;
- c. L'expert émet une réserve quant à la limite entre les lots ; la limite indiquée sur les plans est présumée et n'engage en rien la responsabilité de l'expert ;
- d. L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur ;
- e. Les frais éventuels de raccordement ou placement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.

L. Tableau des quotes-parts en millièmes des parties communes afférentes aux parties privatives

Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

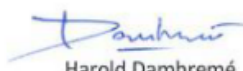
Lot	Descriptif	SIM (m²)	SEM (m²)	Quotes-parts dans les parties communes (C.C. 3.85)	Clef de répartition des Charges communes	N° Parcellaire
Lot 1	Bureau	31,34	37,55	373	160	
	Salle de réception	100,91	112,96			
	Escalier	2,98				
	Cuisine > 2,10 m	28,53	60,80			
	Cuisine < 2,10 m	22,34				
Lot 2	Logement 1 - habitation	51,94	60,93	196	265	
	Logement 1 - balcon	1,12				
Lot 3	Logement 2 - habitation	52,30	60,88	191	267	
Lot 4	Logement 3 - habitation > 2,10	37,87	60,74	162	270	
	Logement 3 - habitation < 2,10	15,08				
Lot 5	Cave 1	15,65	20,95	12	16	
Lot 6	Cave 2	11,54	16,35	9	12	
Lot 7	Cave 3	9,60	13,32	7	10	
	TOTAL	381,20		950	1.000	

En ce qui concerne les frais liés à l'entretien et aux réparations du bâtiment, il y a lieu de les répartir comme suit :

- bâtiment principal (à front de la Rue Eloy) : selon la clef de répartition des charges ci-dessus ;
- le bâtiment arrière (en mauve sur le plan drez-de-chaussée et 1^{er} étage) : à charge unique du « lot 1 ».

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent projet d'acte de base et de division, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Fait à Bruxelles, le 26 février 2024


Harold Dambremé
Géomètre-Expert