

Rapport motivé

A transmettre au Notaire instrumentant l'acte de base en vue de la
mise sous le régime de la copropriété forcée du bien

sis

Avenue de la Reine des Prés, 9 à 1020 Bruxelles

Date : 22/02/2026

Dossier réf. DIVISION/REINE DES PRES_9

Saïd EL AYADI

Géomètre-Expert GEO 050913

Cabinet de Géomètres-Experts Bruxellae (Portalis Group SPRL)

Chaussée d 'Alseberg, 59 à 1060 Saint-Gilles

Tél. : 0478/692.479 - Fax : 02/537.22.60 - Mail : cgeb@live.be

RAPPORT MOTIVE

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

Je soussigné, Saïd EL AYADI, Géomètre-Expert, légalement admis et assermenté par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, inscrit au tableau des titulaires de la profession de géomètre-expert sous le n° GEO 050913, associé du CABINET DE GEOMETRES-EXPERTS BRUXELLAE (PORTALIS GROUP S.P.R.L), dont les bureaux sont établis à 1060 Bruxelles, chaussée d'Alseberg, 59,

Agissant à la requête de :

Famille [REDACTED]

Déclare avoir procédé à la division, en 9 lots, d'un immeuble sis à

**1020 Bruxelles
Avenue de la Reine des Prés, 9
Cadastré à Bruxelles, 18^{ème} Division, Section F, parcelle n°17^{K5}**

Déclare avoir fixé, conformément à l'article 3.85 du livre 3 « LES BIENS » du Code civil (loi du 4 février 2020), la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative.

Et avoir consigné ci-après les résultats de cette division.

Table des matières

1. Liminaire
2. Recherches préalables
3. Description de l'ensemble immobilier
4. Description des parties privatives et désignation des lots
5. Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative
6. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun
7. Note de servitudes ou clauses particulières à insérer dans l'acte de base
8. Liste des Annexes

1. Liminaire

La requérante souhaite mettre le bien sis avenue de la Reine des Prés, 9 à 1020 Bruxelles, sous le régime de la copropriété forcée, en créant 9 lots privés, décrits dans le présent rapport motivé.

2. Recherches préalables :

2.1 Situation urbanistique :

Les plans joints aux permis d'urbanisme de 1954 et 1958 indiquent que l'immeuble comprend trois unités de logements et des locaux accessoires : garage, caves, buanderie, chaufferie, mansardes et grenier.

Voir extrait des plans en annexe 1.

2.2. Situation cadastrale :

L'immeuble est cadastré à Bruxelles, 18^{ème} Division, Section F, parcelle n°17 K 5, pour une contenance cadastrale de 1 are 84 centiares.

Voir extrait du plan cadastral en annexe 2.

3. Description de l'ensemble immobilier :

3.1. Description graphique.

En annexe 3, les plans de division (vues en plans de tous les niveaux), à l'échelle 1/75 et 1/125.

3.2. Description littéraire.

Un immeuble à appartements sis avenue de la Reine des Prés, 9 à 1020 Bruxelles comprenant 3 logements répartis au rez-de-chaussée surélevé, au premier étage et au deuxième étage ainsi que des locaux accessoires aux logements localisés au sous-sol (garage, caves, chaufferie, buanderie) et au troisième étage (mansardes et grenier).

Pour une description plus détaillée, voir consistance des lots au point suivant et aux plans de division en annexe.

4. Description des parties privatives et désignation des lots :

Les parties privatives sont, au plan de division annexé, hachurées en différentes teintes, les parties communes sont quant à elles hachurées en jaune :

4.1. Le **LOT PRIVATIF 1**, étant la cave n°1 au sous-sol comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**

* au sous-sol : la cave n°1 avec sa porte,

- **en copropriété et indivision forcée** : les deux millièmes (2/1.000) des parties communes, en ce compris le terrain.

4.2. Le **LOT PRIVATIF 2**, étant la cave n°2 au sous-sol comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**

* au sous-sol : la cave n°2 avec sa porte,

- **en copropriété et indivision forcée** : les deux millièmes (2/1.000) des parties communes, en ce compris le terrain.

4.3. Le **LOT PRIVATIF 3**, étant la cave n°3 au sous-sol comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**

* au sous-sol : la cave n°3 avec sa porte,

- **en copropriété et indivision forcée** : les deux millièmes (2/1.000) des parties communes, en ce compris le terrain.

4.4. Le **LOT PRIVATIF 4**, étant la buanderie au sous-sol comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**

* au sous-sol : la buanderie avec sa porte,

- **en copropriété et indivision forcée** : les huit millièmes (8/1.000) des parties communes, en ce compris le terrain.

4.5. Le **LOT PRIVATIF 5**, étant le garage au sous-sol comprenant :

- **en propriété privative et exclusive** :

* au sous-sol : le garage avec sa porte palière et sa porte sectionnelle (à front de la zone de recul),

- **en jouissance exclusive et privative** : en zone de recul, l'allée (pente) menant au garage,

- **en copropriété et indivision forcée** : les quarante millièmes (40/1.000) des parties communes, en ce compris le terrain.

4.6. Le **LOT PRIVATIF 6**, étant l'appartement situé au rez-de-chaussée comprenant :

- **en propriété privative et exclusive** :

* au rez-de-chaussée : la porte palière d'entrée, le hall d'entrée, le water-closet séparé, la salle de bain, le séjour, les chambres 1 et 2, ainsi que la cuisine avec accès vers la terrasse,

- **en jouissance exclusive et privative** :

* au rez-de-chaussée : en façade arrière, la terrasse avec rangement et escalier en colimaçon vers le jardin,

* au sous-sol : en façade arrière, la terrasse et le jardin, avec porte vers le dégagement du sous-sol,

- **en copropriété et indivision forcée** : les deux cent nonante-six millièmes (296/1.000) des parties communes, en ce compris le terrain.

4.7. Le **LOT PRIVATIF 7**, étant l'appartement situé au premier étage comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au premier étage : la porte palière d'entrée, le hall d'entrée, le water-closet séparé, la salle de bain, le séjour, les chambres 1 et 2, la cuisine avec accès vers la terrasse,

- en jouissance exclusive et privative :

* au premier étage : en façade arrière, la terrasse avec rangement

- en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-trois millièmes (283/1.000) des parties communes, en ce compris le terrain.

4.8. Le **LOT PRIVATIF 8**, étant l'appartement situé au deuxième étage comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au deuxième étage : la porte palière d'entrée, le hall d'entrée, le water-closet séparé, la salle de bain, le séjour, les chambres 1 et 2, la cuisine avec accès vers la terrasse,

- en jouissance exclusive et privative :

* au deuxième étage : en façade arrière, la terrasse avec rangement

- en copropriété et indivision forcée : les deux cent soixante-neuf millièmes (269/1.000) des parties communes, en ce compris le terrain.

4.9. Le **LOT PRIVATIF 9**, étant le palier, les mansardes et le grenier situés au troisième étage comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au troisième étage : le palier du troisième étage, les mansardes 1 et 2, ainsi que le grenier,

- en copropriété et indivision forcée : les nonante-huit millièmes (98/1.000) des parties communes, en ce compris le terrain.

5. Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

La fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative est établie en fonction de l'article 3.85 du livre 3 « LES BIENS » du Code civil (loi du 4 février 2020).

Les quotes-parts de copropriété sont déjà citées au point précédent (4) et sont reprises en annexe 5, dans le tableau récapitulatif des quotes-parts de copropriété.

6. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun.

Les parties communes sont hachurées en jaune aux plans annexés.

Eléments :

1. Tout le terrain est commun.
2. Les gros murs et les murs de clôture sont communs.
3. Les murs intérieurs des lots privatifs sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.
4. Les revêtements et enduits des murs communs à l'extérieur des lots privatifs sont communs.
5. Le gros œuvre des sols et plafonds est commun.
6. Les revêtements et enduits des plafonds et sols communs sont communs.
7. Les cheminées et les vides (aéra)/gaines techniques sont des parties communes.
8. La zone de recul, le porche d'entrée, la porte d'entrée, le hall d'entrée, la cage d'escalier, le dégagement sous la première volée d'escaliers, le dégagement, la

chaufferie, l'espace comprenant les compteurs d'eau et d'électricité. La porte desservant le jardin depuis le dégagement au sous-sol est privative (lot 6).

9. Les toitures à versants et plates sont communes.
10. Les façades et leurs accessoires (corniches, balcons, descentes d'eau pluviale,...) sont communs.
11. Les fenêtres des lots privatifs sont privatives.
12. Les fenêtres des parties communes sont communes.
13. La cage d'escalier est commune.
14. Les portes palières sont privatives.
15. Les canalisations et raccordements généraux de toute nature intéressant la copropriété sont des parties communes à l'exception toutefois des canalisations horizontales qui traverses les parties qui sont réputées privatives lorsqu'elles ne servent qu'à leur jouissance.
16. L'installation électrique desservant le hall d'entrée, la cage d'escalier, le dégagement, la chaufferie au sous-sol est une partie commune.
17. Sont parties privatives les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec la structure portante qui est une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires (lavabos, éviers, water-closet, baignoires), le plafonnage attaché sur l'ossature du plancher supérieur formant le plafond, les plafonnages et

autres revêtements, la décoration intérieure des locaux privatifs, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieure du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

plancher supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure des locaux privatifs, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieure du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

7. Note de servitudes ou clauses particulières à insérer dans l'acte de base :

7.1.

Compteurs : chaque logement dispose de son compteur individuel d'eau, d'électricité et de gaz. Les compteurs de gaz sont situés dans le garage (lot privatif 5). Les Lots 6, 7 et 8 disposent d'une servitude de passage pour accéder à leurs compteurs de gaz situés dans le lot 5. Le lot privatif 5 dispose de la faculté de mettre fin à cette servitude de passage en déplaçant, à ses frais, les compteurs dans l'espace commun abritant les compteurs d'eau et d'électricité.

7.2.

Il y a lieu de vendre la buanderie (lot 4) avec l'appartement du rez-de-chaussée (lot 6) afin d'éviter des servitudes de vue via le châssis situé dans la buanderie qui donne sur le jardin.

7.3.

Si le propriétaire du lot 8 (appartement situé au 2^{ème} étage) est également propriétaire du lot 9 (mansardes et grenier), il dispose de la faculté gratuite de changer la destination des combles en logement afin de réaliser un appartement Duplex 2^{ème} / 3^{ème} étages. A cette occasion, il dispose de la faculté gratuite de privatiser la cage d'escalier depuis le palier du 2^{ème} étage (en plaçant une cloison avec porte dans la cage d'escalier) jusqu'au palier du 3^{ème} étage, sous réserve d'obtention d'un permis d'urbanisme préalable et de prise en charge de la modification de l'acte de base.

7.4.

Autres : A prévoir entre Vendeurs et Acquéreurs.

Fait à Saint-Gilles, le 22 février 2026

EL AYADI Saïd
Géomètre-Expert GEO 050913

8. Liste des annexes :

Annexe I

Plans joints au permis d'urbanisme de 1954 et 1958

Annexe II

Extrait du plan cadastral

Annexe III

Plan de division (vues en plan à l'échelle 1/75 et 1/125 de tous les niveaux)

Annexe IV

Tableau récapitulatif des quotes-parts de copropriété