Note technique - Acte de base

L'an deux mil vingt-six, le deux octobre

Je soussigné,

Christian Bindels, Géomètre-Expert légalement admis en cette qualité et assermenté près du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles et inscrit au tableau des géomètres experts sous la référence geo040664, domicilié rue Père Damien, 86 à 1140 Bruxelles.

Agissant à la requête de :

Avec mission de :

Procéder au calcul des quotes-parts de l'immeuble situé rue Henri Marichal, 8 à 1050 Bruxelles.

Détermination des quotes-parts

- Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol, de leur affectation et de leur situation.
- Les S.N.S sont les S.I.M. définie dans le code de mesurage des surfaces applicables aux immeubles bâtis. La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurés entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et cheminées.
- On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.
- La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point précédent.
- La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités de l'immeuble.
- Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- Deux lots ayant des surfaces nettes au sol légèrement différentes en raison de la présence de cloison ou d'un autre aménagement pourraient avoir des quotes-parts identiques.
- La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.
- J'ai réalisé le mesurage de l'immeuble.
- Je n'ai pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.
- Les limites du terrain n'ont pas fait l'objet d'un relevé précis.
- Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'expert.

Description des parties privatives

Dans chacune des parties privatives sont considérés comme privatifs les éléments suivants : les portes d'entrée et les portes intérieures des lots, les châssis de fenêtres, les volets éventuels, les cloisons intérieures, les plafonnages, les carrelages et/ou planchers et autres revêtements de sol, les lambris muraux, les installations sanitaires, les équipements de cuisine, les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité intérieures à chaque lot, les éventuelles installations de chauffage central individuel au gaz des lots, ainsi que, de manière générale, tout ce qui est à usage exclusif d'une des parties privatives.

Lot C1 : Une cave au rez-de-chaussée telle que reprise sur le plan.
Lot C2 : Une cave au rez-de-chaussée telle que reprise sur le plan.
Lot C3 : Une cave au rez-de-chaussée telle que reprise sur le plan.
Lot C4 : Une cave au rez-de-chaussée telle que reprise sur le plan.
Lot C5 : Une cave au rez-de-chaussée telle que reprise sur le plan.
Lot C6 : Une cave au rez-de-chaussée telle que reprise sur le plan.
Lot G1 : Un garage au rez-de-chaussée tel que repris sur le plan.

Lot A1 : Un appartement comprenant l'ensemble des pièces reprises sur le plan au 1er étage avec la jouissance privative et exclusive d'un balcon.

Lot A2 : Un appartement comprenant l'ensemble des pièces reprises sur le plan, 2ème étage avec la jouissance privative et exclusive d'un balcon.

Lot A3 : Un appartement comprenant l'ensemble des pièces reprises sur le plan, 3ème étage avec la jouissance privative et exclusive d'un balcon et de la toiture plate.

Description des parties communes

Sous-sol : l'escalier, les dégagements, le local avec les compteurs, le local chaufferie, les gaines techniques, le réseau d'égout enterré.

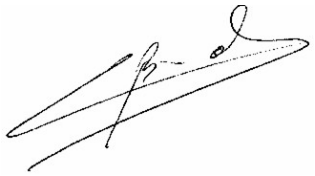
Rez-de-chaussée : le hall d'entrée, les locaux avec les compteurs, les dégagements au niveau des caves, la cage d'escalier, le jardin, les gaines techniques, le réseau d'égout enterré.

1er étage au 3ème étage : la cage d'escalier, les gaines techniques.

D'une manière générale :

–Le terrain ;
–Les éléments suivants de la construction : Aéra, cheminée, gaines techniques, les fondations, le gros-œuvre, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, 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 les 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.

En foi de quoi j'ai dressé, signé et clos le présent rapport en mes bureaux à la date que dessus pour servir et valoir ce que de droit.



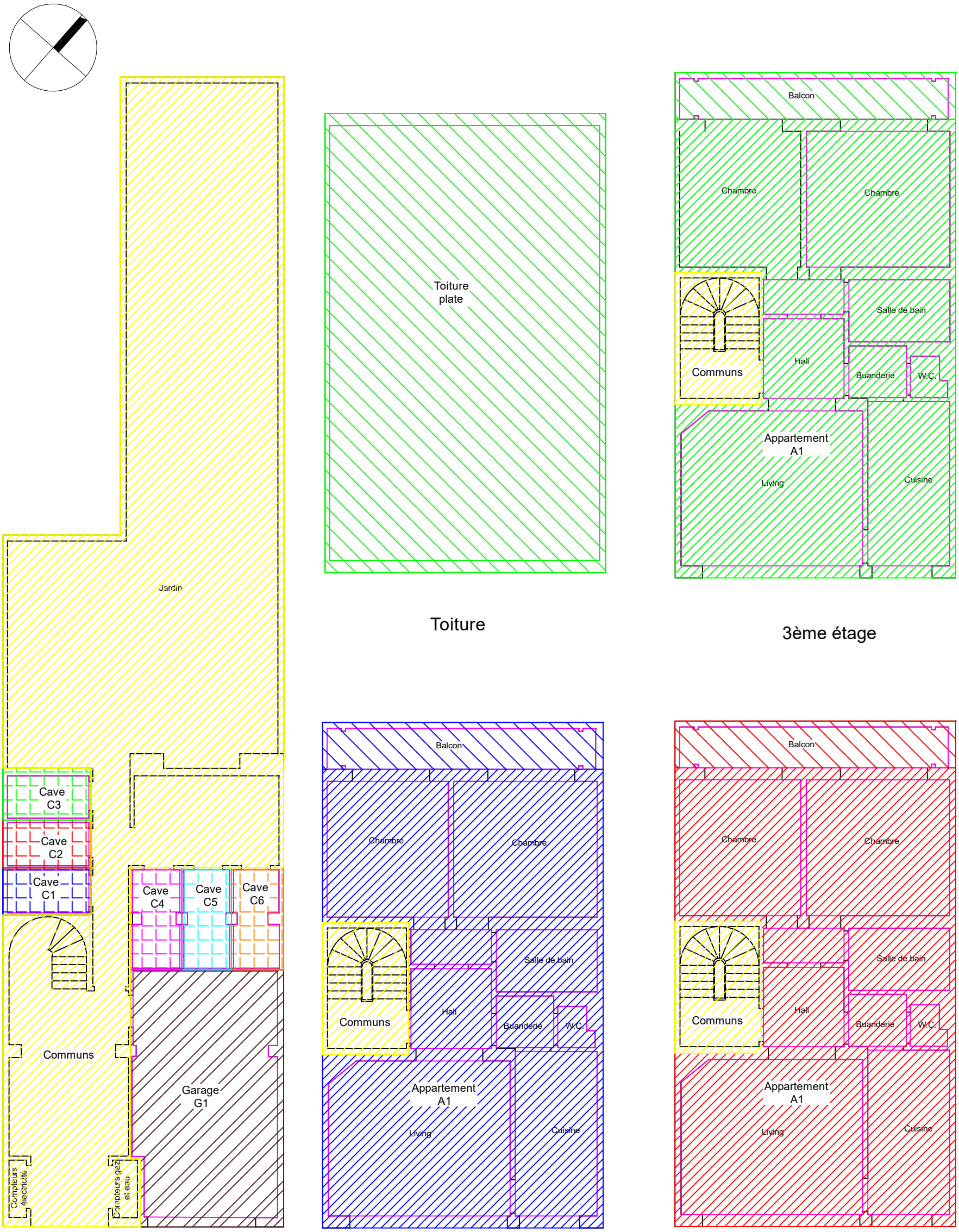
Christian Bindels

Tableau des quotes-parts

N° Lot	Descriptif	Surfaces		Quote part
		SEM m²	SNS=SIM m²	**1.000 éme**
Lot C1	Cave	2,57	2,17	*3*
			Total lot C1	**3**
Lot C2	Cave	2,61	2,21	*3*
			Total lot C2	**3**
Lot C3	Cave	2,84	2,15	*3*
			Total lot C3	**3**
Lot C4	Cave	3,26	2,82	*3*
			Total lot C4	**3**
Lot C5	Cave	3,16	2,75	*3*
			Total lot C5	**3**
Lot C6	Cave	3,31	2,7	*3*
			Total lot C6	**3**
Lot G1				
	Garage	24,08	21,7	*53*
			Total lot G1	**53**
Lot A1	Balcon		6,8	
	Appartement	73,03	60,41	*304*
			Total lot A1	**304**
Lot A2	Balcon		6,8	
	Appartement	73,03	60,41	297
			Total lot A2	**297**
Lot A3	Balcon			
	Toiture plate		73,04	
	Appartement	73,03	60,41	328
			Total lot A3	**328**
				1000

S.E.M Surfaces Extra-muros. Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades,mesurés au niveau du plancher

S.N.S Surfaces Nettes au sol. En référence au code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis.
Se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurés au-dessus de la plinthe du plancher.



Rez-de-chaussée

Toiture

3ème étage

1er étage

2ème étage

Légende

- Appartements
- Communs
- Caves
- Garage
- Communs à jouissance privative et exlusive

Demandeur :

Détermination zones communes et privatives

Région Bruxelles Capitale
Commune d'Ixelles
Rue Henri Marichal, 8
Cadastre: 3ème division section C n° 221D5

CARACTERISTIQUE DU PLAN

Numéro référence :

Date : 02/10/2026

Christian Bindels
Géomètre-Expert GE040664
Rue Père Damien, 86
1140 Bruxelles
G.S.M.: 0475/27.77.56
Email: christian.bindels@skynet.be

01