TABLEAU DES QUOTITES
MOTIVATIONS
Avenue Georges Henri 259 à Wolue-Saint-Lambert

L'an deux mille vingt-cinq, le 27 juin.

Je soussigné, **Denis QUERTAIN**, Géomètre – Expert inscrit au tableau du Conseil Fédéral sous le n°**GEO/04/0796**, diplômé Géomètre-Expert Immobilier, légalement admis et assermenté près le tribunal de 1ère Instance séant à Nivelles, agissant au nom de la **Société FOR LIVING SRL** dont le siège social est situé Rue de la Gendarmerie, 10A à 1380 Lasne,

Conformément à la loi sur la loi du 30 juin 1994, entrant en vigueur de 1er août 1995 et modifiée par la loi du 2 juin 2010, fixant la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative et calculée dans le respect de la dite loi,

déclare avoir procédé a l'élaboration des plans de l'acte de base sur base des plans réalisés afin de procéder à la détermination des millièmes du bien sis avenue Georges Henri 259 à Woluwe-Saint-Lambert :

Établissement des millièmes
Les superficies indiquées sont les superficies privatives. Le calcul des surfaces a été établi suivant les plans qui ont été communiqués au géomètre. Il n'a pas été tenu compte des parties communes. Les superficies sont calculées suivant la superficie totale brute privative et sont pondérées en fonction des hauteurs sous plafond afin de déterminer la superficie réelle, privative et utilisable.
La superficie du rez-de-chaussée à usage de commerce/atelier compte pour 110 %.
La superficie du 1er étage à usage d'atelier compte pour 100 %
La superficie de l'appartement duplex avec sa cage d'escalier du 1er étage compte pour 100 %.
La superficie du grenier et de la remise du jardin compte pour 50 %.
La superficie du jardin, des terrasses et balcons compte pour 10 %.

Notes et servitudes

Par destination de père de famille, il est constitué une servitude grevant ou profitant à tous les lots permettant de maintenir l'état actuel :
- Le réseau d'égouttage, apparent ou non, tant des eaux pluviales que des eaux usées.
- Le passage, apparent ou non apparent, de câbles et/ou de canalisation en énergie, eau, télédistribution, télécommunication, ...

En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal à Lasne à la date que dessus.

Denis QUERTAIN

Remarque : le présent document a été établi sur base du plan remis au géomètre. Le géomètre décline toute responsabilité concernant une modification ultérieure des constructions ou des plans. Les parties ont pris connaissance de la répartition des quotités qui a été effectuée à leur demande sur base des plans et des remarques qui lui ont été communiqués. Ils marquent leur accord sur le fait que la répartition n'engage que leur seule responsabilité en cas de contestation ultérieure.

DENIS QUERTAIN

Géomètre – Expert
Légalement admis et assermenté

Diplômé Géomètre – Expert immobilier
Inscrit au conseil fédéral

Expertise-Évaluation
Mesurage
Consultance immobilière

DOCUMENTS RELATIFS À L'ÉTABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE DE LA PROPRIETÉ SISE SUR LA COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT – AVENUE GEORGES HENRI 259

REMARQUE

Aucun titre de propriété n'ayant été fourni à l'expert, ces documents sont établis, sous réserve de vérification par le notaire qui rédigera l'acte de base, de la capacité juridique des demandeurs à poser un tel acte et sans aucun recours contre l'expert.

CADASTRE

Woluwe-Saint-Lambert 3e Division, Section D parcelle 149 Y10.

PLANS ACTE DE BASE

Les présents plans ont été effectués en lots privatifs avec les parties communes dont les descriptions suivent dans le présent document. La division a été effectuée sur base des plans du permis et de certaines mesures prisent dans les locaux accessibles et des indications des propriétaires.

DESCRIPTION DU BÂTIMENT PARTIES PRIVATIVES

LOT 1 Commerce/Atelier : composé au rez-de-chaussée d'un commerce sur l'avant, d'un grand atelier, d'une pièce de stockage, de deux toilettes, d'un petite cave sous l'escalier avec un escalier ver le 1er étage. D'un jardin avec une remise. Le premier étage se compose de trois pièces ateliers dont une avec véranda et de deux rangements.

LOT 2 Appartement duplex accessible par un escalier privatif depuis le 1er étage et comportant à l'entre sol entre le 1er et le 2e étage une salle de bains.

Au 2e étage un dégagement escalier avec accès au 3e étage et vers une salle à manger/salon et une cuisine avec une terrasse.

Au 3e étage un dégagement escalier et deux chambres dont une avec un accès au grenier par une trappe.

Un grenier sous les combles.

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

- Le hall d'entrée avec l'escalier vers les étages.

D'une manière générale :

- Le terrain.
- Pour le bâtiment, les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros œuvre, la toiture, les façades et les plates formes éventuelles, 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, la mitoyenneté, les murs pignions et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif des parties privatives.

NOTES DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs.
2. La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété sauf conditions spéciales intervenant entre parties et sous réserve de l'accord des autorités compétentes.
3. L'étanchéité des divers balcons, terrasses et/ou plate-forme(s) des différents lots est sous la responsabilité de chacun des propriétaires des lots, ainsi que toute réparation et entretien de cette étanchéité, du garde-corps et recouvrement éventuel des balcons, terrasses et/ou plate-forme(s) (carrelage, caillebotis...)
4. Un permis d'urbanisme peut être introduit en vue de changer l'affectation des différents lots avec l'accord de la copropriété.
5. Les frais éventuels de raccordement de compteurs sont à charge de chaque lot impliqué.
6. Une servitude d'accès aux compteurs est à prévoir dans le lot 1 pour le bénéficiaire du lot 2.

Dressé le 27 juin 2025



Par le géomètre-expert Denis Quertain

Denis QUERTAIN : Géomètre - Expert - Expert Immobilier - Expert agréé par les tribunaux - Expert titulaire du certificat universitaire d'expert judiciaire.
Route de la Gendarmerie, 10A - 1380 LASNE. Tél : 0495/33.33.21. Courriel : denis.quertain@skynet.be