

## Note technique – Acte de base

**COMMUNE DE BRUXELLES  
Boulevard Maurice Lemonnier 63-65  
Bruxelles 10 DIV - Section L nr.2109C (21810L2109/00C000)**



**O G E X**

OFFICE DES GÉOMÈTRES & EXPERTS IMMOBILIERS

## Note technique – Acte de base



La SRL Office des Géomètres & Experts Immobiliers (OGEXIM), représentée par Michaël VANHERREWEGHEN, Géomètre-Expert inscrit sous le n° GEO 12/1226, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, avenue du Pérou, 4 (tél : 02/344.49.15 – email : info@ogexim.be).

---

Ayant pour mission de procéder à la division, en parties privatives et en parties communes, de l'immeuble désigné et décrit ci-après et sis :

**Boulevard Maurice Lemonnier 63-65, 1000 Bruxelles**

### **1. CADASTRE**

*Selon déclaration du client et/ou documents fournis : actuellement ou l'ayant été*

Section : Bruxelles 10 DIV - Section L nr.2109C (21810L2109/00C000)  
Revenu cadastral : N.C.

### **2. PLAN DE DIVISION**

Les documents suivants ont été dressés sur base des plans de relevé et d'architecte fournis. Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité du Géomètre-Expert. Il ne rentre pas dans la mission du géomètre de vérifier la régularité urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots n'a été effectuée. L'acte de division est établi sous réserve de la vérification par le Notaire établissant l'acte de base, de la capacité juridique du demandeur à poser un tel acte, et sans aucun recours possible contre le Géomètre-Expert.

### **3. DIVISION**

La présente division a été effectuée en **20 lots privatifs (11 caves, 1 commerce et 8 logements)**, avec parties communes dont les descriptions suivent.

## A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

### A.1 LOTS PRIVATIFS

#### LOT C.1 – Cave nr.1 au sous-sol

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : La cave numéro 1 et sa porte d'accès.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Deux millièmes (2/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

#### LOT C.2 – Cave nr.2 au sous-sol

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : La cave numéro 2 et sa porte d'accès.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Deux millièmes (2/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

#### LOT C.3 – Cave nr.3 au sous-sol

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : La cave numéro 3 et sa porte d'accès.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Deux millièmes (2/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

#### LOT C.4 – Cave nr.4 au sous-sol

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : La cave numéro 4 et sa porte d'accès.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Six millièmes (6/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

#### LOT C.5 – Cave nr.5 au sous-sol

➤ En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : La cave numéro 5 et sa porte d'accès.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Deux millièmes (2/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT C.6 – Cave nr.6 au sous-sol**

- *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 6 et sa porte d'accès.

- *En copropriété et indivision forcée :*

Deux millièmes (**2/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT C.7 – Cave nr.7 au sous-sol**

- *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 7 et sa porte d'accès.

- *En copropriété et indivision forcée :*

Deux millièmes (**2/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT C.8 – Cave nr.8 au sous-sol**

- *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 8 et sa porte d'accès.

- *En copropriété et indivision forcée :*

Deux millièmes (**2/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT C.9 – Cave nr.9 au sous-sol**

- *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 9 et sa porte d'accès.

- *En copropriété et indivision forcée :*

Deux millièmes (**2/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT C.10 – Cave nr.10 au sous-sol**

- *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 10 et sa porte d'accès.

- *En copropriété et indivision forcée :*

Deux millièmes (**2/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT C.11 – Cave nr.11 au sous-sol**

- En propriété privative et exclusive :

Sous-sol : La cave numéro 11 et sa porte d'accès.

- En copropriété et indivision forcée :

Deux millièmes (**2/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT 0.1 – Commerce au rez-de-chaussée + cave avant au sous-sol**

- En propriété privative et exclusive : (*sous teinte verte au plan du rez-de-chaussée*)

Rez-de-chaussée :

**Le commerce comprenant :** La surface commerciale proprement-dite avec son bloc sanitaires arrière et sa trappe d'accès vers sa cave privative au sous-sol.

Sous-sol :

La cave avant dénommée « *cave commerce* », accessible via une trappe au sol depuis le commerce.

- En jouissance exclusive et privative : /

- En copropriété et indivision forcée :

Deux cent trente-neuf millièmes (**239/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT E.1 – Appartement E.1 à l'entresol avant + balcon + terrasse**

- En propriété privative et exclusive : (*sous teinte rose clair au plan de l'entresol*)

Entresol avant :

**L'appartement E.1 comprenant :** Un hall d'entrée, un wc, un couloir, un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une buanderie et une salle de bain.

- En jouissance exclusive et privative :

Entresol avant :

*Le balcon avant et la terrasse arrière, attenants au logement E.1.*

- En copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-cinq millièmes (**125/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT E.2 – Appartement E.2 à l'entresol arrière**

- En propriété privative et exclusive : (*sous teinte orange au plan de l'entresol*)

Entresol arrière :

**L'appartement E.2 comprenant :** Un hall d'entrée, une cuisine, un séjour, un dégagement, un wc et une chambre avec salle de douche attenante.

- En jouissance exclusive et privative : /

- En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-trois millièmes (**53/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT 1.1 – Appartement 1.1 au premier étage avant + balcon + terrasse**

➤ En propriété privative et exclusive : (sous teinte rose saumon au plan du premier étage)

Premier étage avant : **L'appartement 1.1 comprenant :** Un hall d'entrée, un wc, un couloir, un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une buanderie, une salle de bain et une salle de douche.

➤ En jouissance exclusive et privative :

Premier étage avant : *Le balcon avant et la terrasse arrière, attenants au logement 1.1.*

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent trente-deux millièmes (**132/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT 1.2 – Appartement 1.2 au premier étage arrière + terrasse**

➤ En propriété privative et exclusive : (sous teinte verte au plan du premier étage)

Premier étage arrière : **L'appartement 1.2 comprenant :** Un hall d'entrée, une cuisine, un séjour, un dégagement, un wc et une chambre avec salle de douche attenante.

➤ En jouissance exclusive et privative :

Premier étage arrière : *La terrasse latérale attenante au logement 1.2.*

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-cinq millièmes (**55/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT 2.1 – Appartement 2.1 au deuxième étage avant + balcon + terrasse**

➤ En propriété privative et exclusive : (sous teinte bleu foncé au plan du deuxième étage)

Deuxième étage avant : **L'appartement 2.1 comprenant :** Un hall d'entrée, un wc, un couloir, un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une buanderie et une salle de bain.

➤ En jouissance exclusive et privative :

Deuxième étage avant : *Le balcon avant et la terrasse arrière, attenants au logement 2.1.*

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent trente millièmes (**130/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT 2.2 – Appartement 2.2 au deuxième étage arrière + terrasse**

- En propriété privative et exclusive : (sous teinte violet au plan du deuxième étage)

Deuxième étage arrière : **L'appartement 2.2 comprenant** : Un hall d'entrée, une cuisine, un séjour, un dégagement, un wc et une chambre avec salle de douche attenante.

- En jouissance exclusive et privative :

Deuxième étage arrière : *La terrasse latérale attenante au logement 2.2.*

- En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-cinq millièmes (**55/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT 3.1 – Appartement 3.1 au troisième étage avant + balcon + terrasse**

- En propriété privative et exclusive : (sous teinte brun au plan du troisième étage)

Troisième étage avant : **L'appartement 3.1 comprenant** : Un hall d'entrée, un wc, un couloir, un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une buanderie et une salle de bain.

- En jouissance exclusive et privative :

Troisième étage avant : *Le balcon avant et la terrasse arrière, attenants au logement 3.1.*

- En copropriété et indivision forcée :

Cent trente millièmes (**130/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

**LOT 3.2 – Studio 3.2 au troisième étage arrière**

- En propriété privative et exclusive : (sous teinte bleu clair au plan du troisième étage)

Troisième étage arrière : **Le studio 3.2 comprenant** : Un hall d'entrée, une salle de bain, un dégagement, une cuisine et un séjour (pièce de vie).

- En jouissance exclusive et privative : /

- En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-cinq millièmes (**55/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

---

## A.2 DESCRIPTION DES ELEMENTS PRIVATIFS

En principe, et sauf cas particuliers et/ou mentions contraires, sont parties privatives (**pour autant que ces éléments soient présents**) :

- les revêtements superficiels des sols, des murs et des plafonds avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont parties communes;
- les cloisons intérieures, à l'exception de celles séparant deux lots ou un lot et une partie commune; la suppression ou la création de baies éventuelles de ou dans ces cloisons est toutefois soumise au respect des règles de l'art et de la sécurité des structures de l'immeuble, ainsi qu'au respect des réglementations urbanistiques en vigueur;
- les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrées;
- les fenêtres, les portes-fenêtres, les éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores et jalousies et, d'une manière générale, toutes les ouvertures des locaux privatifs;
- les revêtements superficiels hors étanchéité des balcons, terrasses et loggias;
- les installations sanitaires, électriques de chaque lot, téléphoniques;
- le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation;
- les branchements de télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation;
- les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude; et
- en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

## B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

➤ Description des locaux et dégagements communs, ils comprendront :

- 1) Au niveau du sous-sol :
  - La volée d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ainsi que son hall d'accès ;
  - Les dégagements donnant accès aux caves privatives et locaux communs ;
  - Les deux caves à compteurs ;
  - Le local chaufferie ;
  - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
- 2) Au niveau du rez-de-chaussée :
  - Le porche extérieur ;
  - Le hall d'entrée de l'immeuble avec sa porte d'accès et le dégagement qui suit ;
  - Le hall et sa cage d'escaliers ;
  - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
- 3) Au niveau de l'entresol :
  - La cage d'escalier et son palier ;
  - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
  - La plateforme latérale recouvrant une partie du commerce ;
  - Les balcons et/ou terrasses, respectivement à jouissance exclusive et privative du logement attenant au balcon et/ou à la terrasse concernée ;
- 4) Au niveau du premier étage :
  - La cage d'escalier et son palier ;
  - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
  - Les balcons et/ou terrasses, respectivement à jouissance exclusive et privative du logement attenant au balcon et/ou à la terrasse concernée ;
- 5) Au niveau du deuxième étage :
  - La cage d'escalier et son palier ;
  - Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
  - Les balcons et/ou terrasses, respectivement à jouissance exclusive et privative du logement attenant au balcon et/ou à la terrasse concernée ;

6) Au niveau du troisième étage :

- La cage d'escalier et son palier ;
- Les gaines techniques éventuelles à usage d'au minimum deux lots ;
- Les balcons et/ou terrasses, respectivement à jouissance exclusive et privative du logement attenant au balcon et/ou à la terrasse concernée ;

7) D'une manière générale, sauf cas particuliers et/ou mentions contraires (*pour autant que ces éléments soient présents*) :

- est présumé commun pour tous les lots : le terrain, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;
- les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la copropriété ;
- les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage ;
- les fondations, le gros œuvre (mur de façade, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature de bâtiment) ;
- les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exception des revêtements), les balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalouses qui sont des parties privatives ;
- les vestibules et couloirs d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et les paliers ;
- les emplacements de compteurs et de branchement d'égouts et, généralement, tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;
- toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir de la soudure ou du raccord et jusqu'au branchement particulier, les robinets d'arrêt restant parties communes ;
- les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des WC (non-compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes), et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aeras, ainsi que leur coffres ;
- la chaufferie et les appareils de chauffage et leur compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif ;
- les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries ;
- les conduites et installations de ventilation à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots ;

**C. NOTES DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs et aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée ;
- 2) Les frais éventuels de raccordement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.
- 3) Les frais relatifs aux revêtements de complaisance, garde-corps, etc. des terrasses/balcons seront uniquement supportés par le propriétaire du lot qui en a la jouissance exclusive.
- 4) Si des modifications apportées à un lot rendent la réalisation d'un acte de base modificatif nécessaire, celui-ci sera aux frais exclusifs du propriétaire de ce lot.
- 5) Les propriétaires pourront aménager leur lot et y réaliser des travaux sans l'accord préalable des autres copropriétaires, sous réserve que ces aménagements/travaux ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble et sous réserve de la délivrance d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire par les autorités compétentes.

## **D. COMpteurs**

Au jour de la visite, l'immeuble comporte les compteurs suivants :

Au sous-sol, au niveau de la première cave à compteurs côté mitoyen :

- 8 compteurs de gaz

Au sous-sol, au niveau de la seconde cave à compteurs, attenante à la première cave à compteurs :

- 10 compteurs électriques

Au sous-sol, au niveau du dégagement d'accès aux deux caves à compteurs :

- 1 compteur d'eau général

Au jour de la visite, un compteur de passage d'eau est présent dans chaque logement.

## **E. CHAUFFAGE**

Au jour de la visite :

L'immeuble comporte un système de chauffage collectif, comprenant deux chaudières au gaz située dans le local chaufferie du sous-sol.

## **F. SERVITUDES**

- Toutes servitudes en matière de copropriété. - Voir titre de propriété.

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans les articles 3.114 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

## G. TABLEAU GENERAL DES QUOTES-PARTS EN MILLIEMES

Chacune des parties privatives décrites ci-avant comportera en copropriété et indivision forcée une quote-part en millièmes, telle qu'elle sera déterminée ci-après dans le terrain et les éléments des parties communes du bâtiment :

Nº de lot	Niveau / Descriptifs	SURFACES							Conversion millièmes	
		S.E.M. (Brutes)	S.N.S (Nettes)	S.N.S. (Nettes)			Jouissance partie commune			
				TOTAL	TOTAL	Principales	Accessoires	Résiduelles	Services	
		m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	
<b>Lot C.1</b>	Sous-sol : Cave nr.1		5,00 m²	3,58 m²			3,58 m²			<b>2</b>
<b>Lot C.2</b>	Sous-sol : Cave nr.2		4,64 m²	3,74 m²			3,74 m²			<b>2</b>
<b>Lot C.3</b>	Sous-sol : Cave nr.3		5,17 m²	3,45 m²			3,45 m²			<b>2</b>
<b>Lot C.4</b>	Sous-sol : Cave nr.4		14,11 m²	11,79 m²			11,79 m²			<b>6</b>
<b>Lot C.5</b>	Sous-sol : Cave nr.5		4,30 m²	3,55 m²			3,55 m²			<b>2</b>
<b>Lot C.6</b>	Sous-sol : Cave nr.6		4,11 m²	3,53 m²			3,53 m²			<b>2</b>
<b>Lot C.7</b>	Sous-sol : Cave nr.7		4,29 m²	3,70 m²			3,70 m²			<b>2</b>
<b>Lot C.8</b>	Sous-sol : Cave nr.8		4,11 m²	3,53 m²			3,53 m²			<b>2</b>
<b>Lot C.9</b>	Sous-sol : Cave nr.9		5,46 m²	4,61 m²			4,61 m²			<b>2</b>
<b>Lot C.10</b>	Sous-sol : Cave nr.10		5,35 m²	4,56 m²			4,56 m²			<b>2</b>
<b>Lot C.11</b>	Sous-sol : Cave nr.11		5,78 m²	4,79 m²			4,79 m²			<b>2</b>
<b>TOTAL LOTS C.1 à C.11 :</b>		<b>62,32 m²</b>	<b>50,83 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>50,83 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	
<b>Lot 0.1</b>	Rez-de-chaussée : Commerce		163,44 m²	147,58 m²						
<b>Lot 0.1</b>	Sous-sol : Cave avant "cave commerce"		26,96 m²	21,27 m²						
<b>Lot 0.1</b>	<b>TOTAL LOT 0.1 :</b>	<b>190,40 m²</b>	<b>168,85 m²</b>	<b>168,85 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>239</b>
<b>Lot E.1</b>	Entresol avant : Appartement E.1		96,92 m²	80,04 m²						
<b>Lot E.1</b>	Entresol avant : Terrasse arrière		4,16 m²	4,16 m²					4,16 m²	
<b>Lot E.1</b>	<b>TOTAL LOT E.1 :</b>	<b>96,92 m²</b>	<b>80,04 m²</b>	<b>80,04 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>4,16 m²</b>	<b>4,16 m²</b>	<b>125</b>
<b>Lot E.2</b>	Entresol arrière : Appartement E.2		42,75 m²	34,46 m²						
<b>Lot E.2</b>	<b>TOTAL LOT E.2 :</b>	<b>42,75 m²</b>	<b>34,46 m²</b>	<b>34,46 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>53</b>
<b>Lot 1.1</b>	Premier étage avant : Appartement 1.1		96,90 m²	83,13 m²						
<b>Lot 1.1</b>	Premier étage avant : Balcon avant		4,66 m²	4,66 m²					4,66 m²	
<b>Lot 1.1</b>	Premier étage avant : Terrasse arrière		4,09 m²	4,09 m²					4,09 m²	
<b>Lot 1.1</b>	<b>TOTAL LOT 1.1 :</b>	<b>96,90 m²</b>	<b>83,13 m²</b>	<b>83,13 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>8,75 m²</b>	<b>8,75 m²</b>	<b>132</b>
<b>Lot 1.2</b>	Premier étage arrière : Appartement 1.2		43,00 m²	34,49 m²						
<b>Lot 1.2</b>	Premier étage arrière : Terrasse latérale		3,23 m²	3,23 m²					3,23 m²	
<b>Lot 1.2</b>	<b>TOTAL LOT 1.2 :</b>	<b>43,00 m²</b>	<b>34,49 m²</b>	<b>34,49 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>3,23 m²</b>	<b>3,23 m²</b>	<b>55</b>
<b>Lot 2.1</b>	Deuxième étage avant : Appartement 2.1		97,22 m²	83,16 m²						
<b>Lot 2.1</b>	Deuxième étage avant : Balcon avant		1,06 m²	1,06 m²					1,06 m²	
<b>Lot 2.1</b>	Deuxième étage avant : Terrasse arrière		4,20 m²	4,20 m²					4,20 m²	
<b>Lot 2.1</b>	<b>TOTAL LOT 2.1 :</b>	<b>97,22 m²</b>	<b>83,16 m²</b>	<b>83,16 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>5,26 m²</b>	<b>5,26 m²</b>	<b>130</b>
<b>Lot 2.2</b>	Deuxième étage arrière : Appartement 2.2		42,96 m²	34,75 m²						
<b>Lot 2.2</b>	Deuxième étage arrière : Terrasse latérale		3,31 m²	3,31 m²					3,31 m²	
<b>Lot 2.2</b>	<b>TOTAL LOT 2.2 :</b>	<b>42,96 m²</b>	<b>34,75 m²</b>	<b>34,75 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>3,31 m²</b>	<b>3,31 m²</b>	<b>55</b>
<b>Lot 3.1</b>	Troisième étage avant : Appartement 3.1		96,88 m²	83,99 m²						
<b>Lot 3.1</b>	Troisième étage avant : Balcon avant		0,31 m²	0,31 m²					0,31 m²	
<b>Lot 3.1</b>	Troisième étage avant : Terrasse arrière		4,15 m²	4,15 m²					4,15 m²	
<b>Lot 3.1</b>	<b>TOTAL LOT 3.1 :</b>	<b>96,88 m²</b>	<b>83,99 m²</b>	<b>83,99 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>4,46 m²</b>	<b>4,46 m²</b>	<b>130</b>
<b>Lot 3.2</b>	Troisième étage arrière : Studio 3.2		44,49 m²	36,59 m²						
<b>Lot 3.2</b>	<b>TOTAL LOT 3.2 :</b>	<b>44,49 m²</b>	<b>36,59 m²</b>	<b>36,59 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>55</b>
<b>TOTAL:</b>		<b>813,84 m²</b>	<b>690,29 m²</b>	<b>639,46 m²</b>	<b>50,83 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>29,17 m²</b>	<b>1.000</b>	

*Remarque : toutes les surfaces reprises dans le tableau sont établies dans un but interne et comparatif entre chaque lot. Celles-ci ont été calculées sur base des plans de relevé et d'architecte fournis et, sont établies à titre purement indicatif et sans aucune reconnaissance préjudiciable contre le Géomètre-Expert.*

#### **H. MOTIVATION DU GEOMETRE SUR LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS.**

1. Les quotes-parts tiennent compte de la **valeur respective** de chaque lot en fonction des **surfaces nettes au sol** (S.N.S), de leur **affectation** et de leur **situation**.
2. Les S.N.S. sont les SIM (surface intra muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des géomètres-experts français, .....  
➤ *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 constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.*
3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.

<b>Exemples*</b> :	- Terrasse, plate-forme et balcon : coeff. :	0,05 à 0,35
	- Garage :	0,35 à 0,60
	- Cave :	0,30 à 0,50
	- Grenier :	0,10 à 0,60
	- Jouissance (jardin ou cour) :	0,05 à 0,20

\* données à titre indicatif

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point 3.
5. 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.
6. Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
7. Les plans joints reprennent la configuration des lieux reprise sur base des plans de relevé et d'architecte fournis, en mentionnant les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

#### **I. PLANS**

Les plans ci-dessous sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité du Géomètre-Expert.

\* \* \*

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé la présente note technique d'acte de base et de division d'immeuble, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Note dressée le 22 septembre 2025 par :

**La SRL OGEXIM**



Office des Géomètres & Experts Immobiliers SRL (OGEXIM SRL)

Avenue du Pérou, 4 à 1000 Bruxelles

Tél : 02/344.49.15 - Email : [info@ogexim.be](mailto:info@ogexim.be) - Site web : [www.ogexim.be](http://www.ogexim.be)

Compte BELFIUS (IBAN): BE31 0689 4378 3755 - Code BIC : GKCCBEBB - TVA : BE 0779.400.245