



BUREAU DE GEOMETRES-EXPERTS

📍 Chaussée de Mons 574 bte 1 à 1070 Bruxelles

☎ +32 495 61 23 53 | ✉ info@geo-control.be | 🌐 www.geo-control.be

TVA BE 0716.788.329 | IBAN BE69 0018 5390 0978 | BIC GEBABEB

REQUIS PAR :

Monsieur VERHEYEN Serge

L'an deux mille vingt-quatre, le 16 décembre.

PROCÈS-VERBAL DE DIVISION

Pour l'établissement de l'acte de base de l'immeuble sis

Rue Coenraets 40-42

1060 SAINT-GILLES

Comportant la motivation sur la détermination des quotes-parts, le tableau des quotités et la note technique - ainsi que toutes ses annexes (plans de chaque niveau et documents PRECAD).

PROCÈS-VERBAL DE DIVISION

L'an deux mille vingt-quatre, le 16 décembre.

Nous soussignés **GEO CONTROL S.p.r.l.** dont le siège social est établi à 1070 Bruxelles Chaussée de Mons 574/1, ici représentée par **Robin LOOS**, Géomètre - Expert immobilier, légalement admis et assermenté en cette qualité près du tribunal de première instance de Bruxelles (GEO 16/1367).

Agissant à la requête de **Monsieur VERHEYEN Serge**

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

COMMUNE DE SAINT-GILLES – 2^{ème} DIVISION

Deux immeubles de rapport situés à front de la **Rue Coenraets 40-42** comportant : un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages, cadastré ou l'ayant été selon cadastre, Section **A** numéro **342 t 12** pour une superficie cadastrale de **1 are 39 centiares** et numéro **342 v 12** pour une superficie cadastrale de **2 ares 91 centiares**.

Cette propriété comporte :

Deux immeubles de rapport composés comme suit : des caves au sous-sol, deux appartements et 5 box garage au rez-de-chaussée, un deux appartements par étage du premier étage au troisième étage.

Plans :

Les plans suivants dressés, suivant notre relevé sur place le 13/11/2024 à l'échelle graphique figurent au présent projet de division : Le plan du sous-sol, le plan du rez-de-chaussée, le plan du premier étage, le plan du deuxième étage et le plan du troisième étage.

Enregistrement PRECAD **A VENIR**

Les plans sont enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration des Mesures et Évaluations (Cadastre) sous le numéro de référence :

MEOW- XXX **Numéro de plan : XXX**

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 vérification sur la destination des différents lots ou leur régularité urbanistique n'a été réalisée par le géomètre.

Sont parties communes par définition

Tout le gros œuvre de l'ouvrage, c'est-à-dire les fondations, les murs porteurs et mitoyens, les clôtures, l'ensemble de l'ossature, toutes cloisons formant séparation entre parties communes et privatives des appartements, des garages, tous les hourdis et gîtages, toutes les décharges ou ventilations pouvant desservir tous les niveaux, le réseau d'égout, toutes couvertures de murs mitoyens et des toitures, l'étanchéité des toitures plates, les conduits de fumée, les diverses canalisations et les colonnes principales, cette énumération n'étant pas limitative.

Les jardins, les balcons et les terrasses font partie des parties communes ; la jouissance étant exclusivement et perpétuellement réservée aux occupants des lots auxquels ils correspondent. (Voir les plans)

Sont parties privatives par définition

Les installations d'eau, gaz, électricité et ce depuis les compteurs, toutes les installations sanitaires et les raccordements intérieurs jusqu'aux décharges générales y compris le raccord, tous les revêtements de sol y compris les chapes, parquets, planchers, carrelages, les foyers de cheminées, l'ensemble des décors tels que peinture, tapissage, lambris, les radiateurs faisant partie de l'installation de chauffage avec leurs canalisations intérieures jusqu'aux colonnes principales, cette énumération n'étant pas limitative.

La propriété se subdivise comme suit:**A. DES PARTIES COMMUNES**Sous teinte jaune :Dans l'immeuble n°40Au sous-sol :

- Les dégagements desservant les différentes caves et l'escaliers vers le rez-de-chaussée avec **5 compteurs d'ELECTRICITE**
- Le local chaufferie
- Le local citerne à mazout
- Le local compteurs GAZ avec **4 compteurs de GAZ et 1 compteur d'EAU**

Au rez-de-chaussée :

- Le hall d'entrée avec le dégagement d'escaliers.

Du premier étage au deuxième étage :

- Les dégagements d'escaliers avec les paliers d'étage.

Dans l'immeuble n°42Au sous-sol :

- Les dégagements desservant les différentes caves et l'escaliers vers le rez-de-chaussée
- Une cave commune
- Le local compteurs GAZ avec *4 compteurs de GAZ et 1 compteur d'EAU*
- Le local compteurs ELECTRICITE avec *5 compteurs d'ELECTRICITE*

Au rez-de-chaussée :

- L'entrée carrossable.
- Le hall d'entrée avec le dégagement d'escaliers.
- A l'arrière, une aire de manœuvre.

Du premier étage au deuxième étage :

- Les dégagements d'escaliers avec les paliers d'étage.

B. DES PARTIES PRIVATIVES

LE LOT 1. l'appartement RDC GAUCHE (APP RDC G) repris au plan sous la teinte rouge comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

Dans l'immeuble n°40

Au rez-de-chaussée : Un séjour, une salle à manger, une cuisine, une salle de douche avec logette WC et une chambre.

En jouissance exclusive et perpétuelle, sous le régime de servitude :

Au rez-de-chaussée: A l'arrière, une terrasse et un jardin.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

128/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 2. le studio RDC DROIT (STD RDC D) repris au plan sous la teinte bleu clair comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°42

Au rez-de-chaussée : Un studio avec un séjour avec cuisine ouverte et une salle de douche. Un bureau séparé à l'avant.

En jouissance exclusive et perpétuelle, sous le régime de servitude :

Au rez-de-chaussée: A l'arrière, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

68/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 3, l' appartement 1^{ER} GAUCHE (APP 1 G) repris au plan sous la teinte verte comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°40

Au premier étage : Un séjour, une salle à manger, une cuisine, une salle de douches avec une logette WC et deux chambres.

En jouissance exclusive et perpétuelle, sous le régime de servitude :

Au premier étage : A l'avant, un balcon. A l'arrière, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

123/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 4, l' appartement 1^{ER} DROIT (APP 1 D) repris au plan sous la teinte orange comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°42

Au premier étage : Un hall d'entrée, un hall de jour, une salle de douches, un séjour, une salle à manger, une cuisine, un hall de nuit, une logette WC et deux chambres.

En jouissance exclusive et perpétuelle, sous le régime de servitude :

Au premier étage : A l'avant, un balcon. A l'arrière, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

127/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 5, l' appartement 2^{ème} GAUCHE (APP 2 G) repris au plan sous la teinte rose comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°40

Au deuxième étage : Un séjour, une salle à manger, une cuisine, une salle de douches avec une logette WC et deux chambres.

En jouissance exclusive et perpétuelle, sous le régime de servitude :

Au premier étage : A l'arrière, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

118/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 6, l' appartement 2^{ème} DROIT (APP 2 D) repris au plan sous la teinte bleu saphir comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au deuxième étage : Un hall d'entrée, un hall de jour, une salle de douches, un séjour, une salle à manger, une cuisine, un hall de nuit, une logette WC et deux chambres.

En jouissance exclusive et perpétuelle, sous le régime de servitude :

Au deuxième étage : A l'arrière, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

121/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 7, l' appartement 3^{ème} GAUCHE (APP 3 G) repris au plan sous la teinte brune comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°40

Au deuxième étage : Le dégagement d'escaliers vers le 3^{ème} étage.

Au troisième étage : Le dégagement d'escaliers, le palier, un séjour, une salle à manger, une cuisine, une salle de douches avec une logette WC et deux chambres.

En jouissance exclusive et perpétuelle, sous le régime de servitude :

Au premier étage : A l'arrière, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

[117/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.](#)

LE LOT 8, l' appartement 3^{ème} DROIT (APP 3 D) repris au plan sous la teinte brune comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°42

Au deuxième étage : Le dégagement d'escaliers vers le 3^{ème} étage.

Au troisième étage : Un hall d'entrée, un hall de jour, une salle de douches, un séjour, une salle à manger, une cuisine, un hall de nuit, une logette WC et deux chambres.

En jouissance exclusive et perpétuelle, sous le régime de servitude :

Au troisième étage : A l'arrière, une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

[117/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.](#)

LE LOT 9, le box de garage n° 1 (GAR 1) repris au plan sous hachures orange comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : le box de garage n°1.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

10/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 10, le box de garage n° 2 (GAR 2) repris au plan sous hachures orange comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : le box de garage n°2.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

10/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 11, le box de garage n° 3 (GAR 3) repris au plan sous hachures orange comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : le box de garage n°3.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

10/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 12, le box de garage n° 4 (GAR 4) repris au plan sous hachures orange comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : le box de garage n°4.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

10/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 13, le box de garage n° 5 (GAR 5) repris au plan sous hachures orange comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : le box de garage n°5.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

10/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 14, la cave n°1 (C 1) repris au plan sous la hachures grises comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°40

Au sous-sol : la cave n°1.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

5/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 15, la cave n°2 (C 2) repris au plan sous la hachures grises comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°40

Au sous-sol : la cave n°2.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

2/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 16, la cave n°3 (C 3) repris au plan sous la hachures grises comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°40

Au sous-sol : la cave n°3.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

3/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 17, la cave n°4 (C 4) repris au plan sous la hachures grises comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°40

Au sous-sol : la cave n°4.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

4/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 18, la cave n°5 (C 5) repris au plan sous la hachures grises comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°42

Au sous-sol : la cave n°5.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

5/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 19, la cave n°6 (C 6) repris au plan sous la hachures grises comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°42

Au sous-sol : la cave n°6.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

4/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 20, la cave n°7 (C 7) repris au plan sous la hachures grises comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°42

Au sous-sol : la cave n°7.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

4/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

LE LOT 21, la cave n°8 (C 8) repris au plan sous la hachures grises comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Dans l'immeuble n°42

Au sous-sol : la cave n°8.

b) en copropriété et indivision forcée:

Quotités :

4/1000èmes liés aux charges et parties communes dont le terrain.

* * * * *

MOTIVATION SUR LA DÉTERMINATION DES QUOTES-PARTS

Conformément à la loi sur la copropriété, entrée en vigueur en date du 1er septembre 2010, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci, fixée en fonction de sa superficie nette au sol (S.N.S.), de son affectation et de sa situation.

Les S.N.S. sont les SIM (surface intramuros) 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.

On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation. En fonction de cette affectation, une même surface peut donc faire l'objet de pondérations différentes selon les parties de cette même surface.

Exemples* :

* données à titre indicatif

- Terrasse, jardin et balcon : 0,15 à 0,65
- Cave : 0,15 à 0,60
- Commerce – surface principale : 0.9 à 1.20
- Appartement – surface principale : 0.85 à 1.00
- Garage et parking : 0,35 à 0,7

La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini ci-dessus.

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.

Les plans joints reprennent la configuration des lieux reprise sur base du relevé effectué, 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.

Les hachures colorées des différents lots représentent les surfaces nettes prises en compte pour le calcul motivé des quotités.

TABLEAU DES QUOTITÉS SITUATION ACTUELLE

1.000èmes TERRAIN	
LOT 1 – APPARTEMENT RDC GAUCHE (APP RDC G)	128
LOT 2 – APPARTEMENT RDC DROIT (APP RDC D)	68
LOT 3 – APPARTEMENT 1 ^{ER} GAUCHE(App 1 G)	123
LOT 4 – APPARTEMENT 1 ^{ER} DROIT (App 1 D)	127
LOT 5 – APPARTEMENT 2 ^{EME} GAUCHE(App 2 G)	118
LOT 6 – APPARTEMENT 2 ^{EME} DROIT (App 2 D)	121
LOT 7 – APPARTEMENT 3 ^{EME} GAUCHE(App 3 G)	117
LOT 8 – APPARTEMENT 3 ^{EME} DROIT(App 3 D)	117
LOT 9 – BOX GARAGE n°1 (GAR 1)	10
LOT 10 – BOX GARAGE n°2 (GAR 2)	10
LOT 11 – BOX GARAGE n°3 (GAR 3)	10
LOT 12 – BOX GARAGE n°4 (GAR 4)	10
LOT 13 – BOX GARAGE n°5 (GAR 5)	10
LOT 14 – CAVE n°1 (C 1)	5
LOT 15 – CAVE n°2 (C 2)	2
LOT 16 – CAVE n°3 (C 3)	3
LOT 17 – CAVE n°4 (C 4)	4
LOT 18 – CAVE n°5 (C 5)	5
LOT 19 – CAVE n°6 (C 6)	4
LOT 20 – CAVE n°7 (C 7)	4
LOT 21 – CAVE n°8 (C 8)	4
TOTAL	1.000

* * * * *

* * * *

NOTES PARTICULIÈRES

1. 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 dominants ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Livre 3 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.

Dans le cas où un propriétaire d'un lot privatif désirerait créer des gaines techniques nécessitant le passage des tuyauteries par les appartements des étages inférieurs ou supérieurs, il devra en faire la demande à la copropriété. Ce passage devra se faire de manière à ce qu'il pose le moins de désagrément possible. Le coût des travaux sera pris en charge par le propriétaire qui en aura l'utilité. Dans l'hypothèse où ces gaines et travaux servent à plusieurs copropriétaires, ces derniers s'arrangeront directement entre eux en ce qui concerne la répartition des frais engagés. Il est entendu que les gaines et conduites existantes pourront être réutilisées.

2. Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs.

3. Les différents lots auront pleinement la jouissance perpétuelle et exclusive de leur jardin, cour, terrasse et balcon à charge d'en assumer à leurs frais exclusifs l'entretien, y compris les réparations, voire le renouvellement des pavements et des éventuelles plantations et/ou clôtures.

4. En aucun cas les différents appartements ne pourront être affectés autrement qu'en logement. La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété sauf conditions spéciales décidées à la majorité des voix requises par la loi, lors d'une assemblée générale des copropriétaires et sous réserve de l'accord des autorités communales compétentes.

5. Les propriétaires des appartements sont libres de remplacer leurs menuiseries extérieures (châssis de fenêtres), à condition que celles-ci respectent une uniformité esthétique, tant point de vue du matériau que de la couleur et du format, ainsi que les prescriptions urbanistiques.

6. Les frais relatifs aux entretiens, réparations et renouvellements du réseau d'égouttage souterrain sont à charge de l'ensemble des lots. Ces frais seront ventilés selon les quotités générales.

7. En aucun cas, la structure de la toiture ne pourra être modifiée, sauf acceptation par la copropriété, à la majorité des voix et sous réserve d'un permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes. La toiture appartient à la copropriété, et sa structure ne pourra être modifiée. Les frais relatifs aux entretiens, réparations et renouvellement sont à charge de la copropriété.

Compteurs :

1. Il y a 10 compteurs d'électricité, 8 compteurs de gaz et 2 compteurs d'eau.

Répartition de la consommation d'eau suivant des compteurs de passage

Chauffage :

1. Les appartements bénéficient d'une installation de chauffage central collective, dont la chaudière fonctionne au mazout et est présente dans la chaufferie. La citerne à mazout est présente dans le local citerne.

La répartition de la consommation se fait suivant le relevé des calorimètres.

Servitude(s) particulière(s) :

Aucune servitude particulière.

* * * * *

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

Dressé à Bruxelles, le 16 décembre deux mille vingt-quatre.

Robin LOOS

**Calcul des millièmes
pour un immeuble situé Rue Coenraets 40-42 à 1060 SAINT-GILLES**

N° Lot	Entité	Descriptif	Niveau	SEM Totale	SIM Totale	Surfaces Intra Muros (SIM)								Servitude : jouissance exclusive et perpétuelle		Surfaces pondérées m²	Total Lot m²	Millièmes	Millièmes ajustés
						Principales		Résiduelles		Accessoires		Services							
						m²	coefficient	m²	coefficient	m²	coefficient	m²	coefficient	m²	coefficient				
1	APP n°40 RDC GAUCHE	Appartement	0	76,68	63,64	63,64	1							38,46	0,3	75,18	75,18	128	128
2	APP n°42 RDC DROITE	Studio arrière	0	31,51	26,99	26,99	1							4,16	0,25	28,03	40,26	68	68
		Bureau avant	0	18,01	14,39					14,39	0,85					12,23			
3	App n°40 1ER GAUCHE																72,42	123	123
		Appartement	1	87,63	72,59	72,59	0,97							6,7	0,3	72,42			
4	App n°42 1ER DROITE																74,49	127	127
		Appartement	1	89,16	73,88	73,88	0,97							9,43	0,3	74,49			
5	App n°40 2EME GAUCHE																69,40	118	118
		Appartement	2	87,63	72,38	72,38	0,94							4,54	0,3	69,40			
6	App n°42 2EME DROITE	Appartement	2	89,16	73,71	73,71	0,94							7,16	0,3	71,44	71,44	121	121
7	App n°40 3EME GAUCHE																68,03	116	117
		Escaliers	2	1,58	1,24							1,24	0,1			0,12			
		Appartement	3	100,76	84,58	73,78	0,88					10,8	0,15	4,54	0,3	67,91			
8	App n°40 3EME DROIT																68,69	117	117
		Escaliers	2	3,57	3,14							3,14	0,1			0,31			
		Appartement	3	98,98	83,04	74,26	0,88					8,78	0,1	7,16	0,3	68,37			
9	Garage 1	Garage	0		11,95					11,95	0,5					5,98	5,98	10	10
10	Garage 2	Garage	0		12,29					12,29	0,5					6,15	6,15	10	10
11	Garage 3	Garage	0		12,29					12,29	0,5					6,15	6,15	10	10
12	Garage 4	Garage	0		12,29					12,29	0,5					6,15	6,15	10	10
13	Garage 5	Garage	0		12,35					12,35	0,5					6,18	6,18	10	10

14	n°40 Cave 1	Cave	-1		10,67					10,67	0,3					3,20	3,20	5	5
15	n°40 Cave 2	Cave	-1		3,29					3,29	0,3					0,99	0,99	2	2
16	n°40 Cave 3	Cave	-1		6,66					6,66	0,3					2,00	2,00	3	3
17	n°40 Cave 4	Cave	-1		8,29					8,29	0,3					2,49	2,49	4	4
18	n°42 Cave 5	Cave	-1		9,07					9,07	0,3					2,72	2,72	5	5
19	n°42 Cave 6	Cave	-1		8,49					8,49	0,3					2,55	2,55	4	4
20	n°42 Cave 7	Cave	-1		9,57					9,57	0,22					2,11	2,11	4	4
21	n°42 Cave 8	Cave	-1		10,1					10,1	0,22					2,22	2,22	4	4
																TOTAL	588,76	999	1000

Surface **nette** totale 696,89 m²

Surface **servitude** totale 82,15 m²

Total quotités 1000 1000

LA SURFACE INTRA-MUROS (appelée SIM) se rapporte au contour intérieur de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesuré au-dessus de la plinthe du plancher.
La SIM est subdivisée en quatre catégories de surfaces: les surfaces principales, les surfaces accessoires, les surfaces résiduelles et les surfaces de services
SURFACES PRINCIPALES Ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.
SURFACES RÉSIDUELLES Ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure à 2,10 mètres

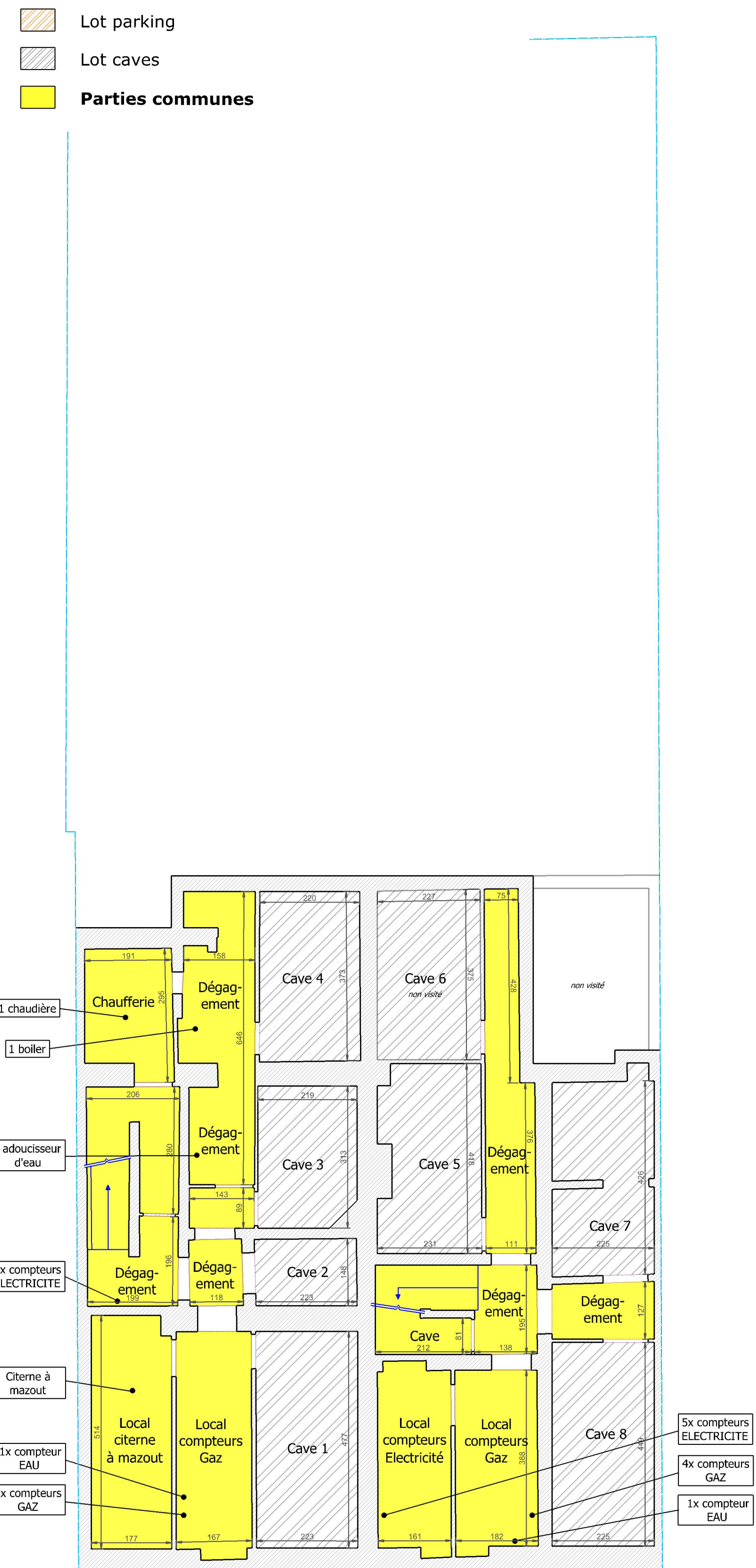
Légende :

- Lot 1
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 1
- Lot 2
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 2
- Lot 3
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 3
- Lot 4
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 4
- Lot 5
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 5
- Lot 6
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 6
- Lot 7
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 7
- Lot 8
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 8
- Lot 9

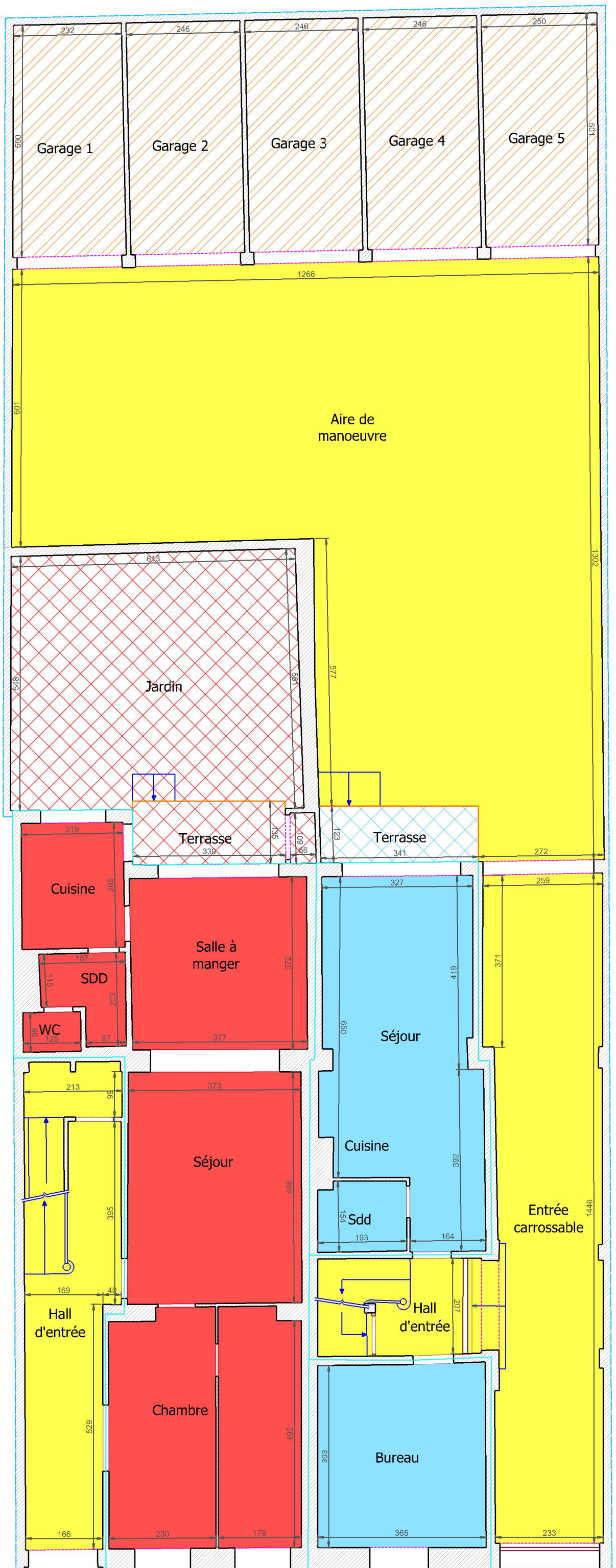
Lot parkingLot cavesParties communes

PLAN DE DIVISION POUR ACTE DE BASE

Détermination des parties communes et privatives



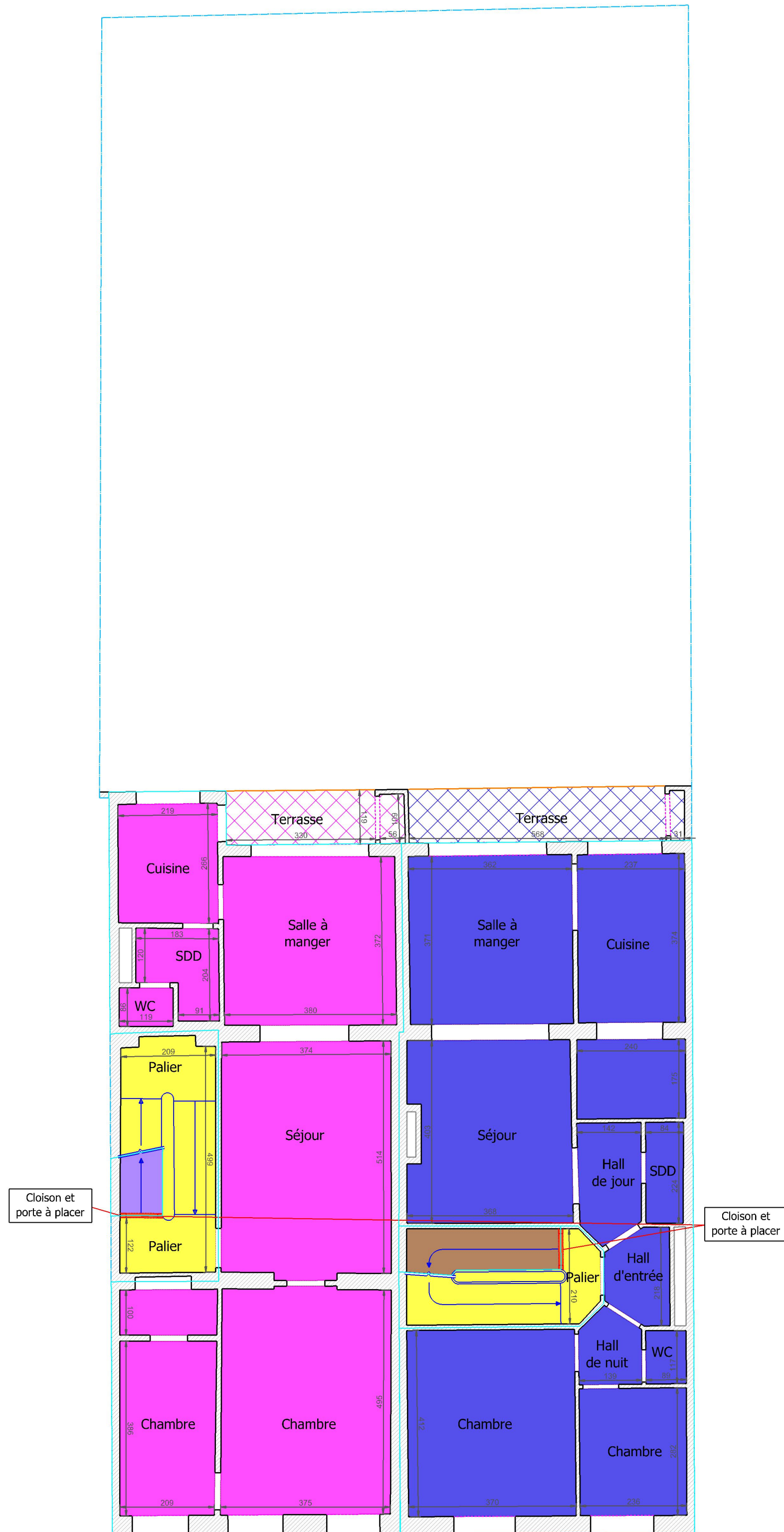
SOUS-SOL



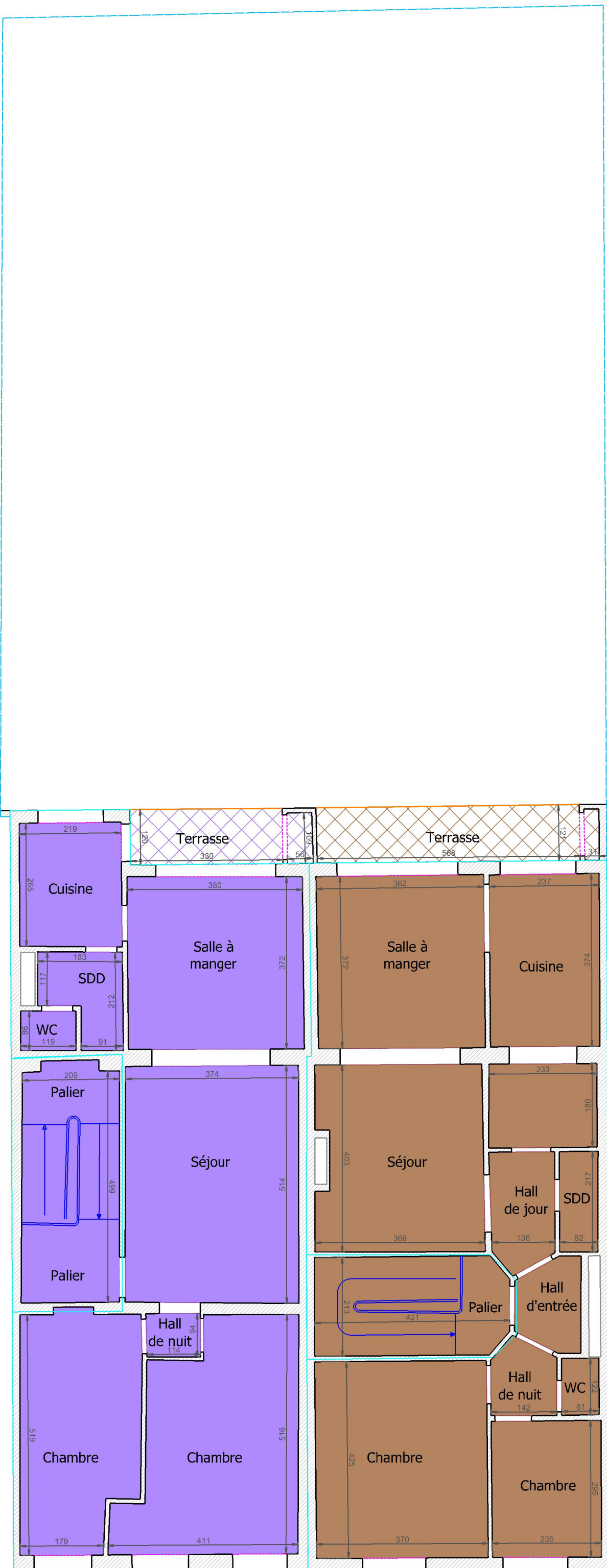
REZ-DE-CHAUSSÉE



PREMIER ETAGE



DEUXIÈME ETAGE



TROISIÈME ETAGE

Les plans représentent la configuration des lieux au jour de la visite. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés à l'avenir sans que cela n'ait été à la détermination des différents lots et aux calculs des quotes-parts. La limite entre les parties communes et privatives est fixée dans l'acte des parties qui les séparent. Les surfaces de représentation sont des surfaces INTRAMURS (S.M), aussi appelées superficie nette au sol (S.N.S), tel que défini dans le "Code de mesurage des surfaces appliquées aux immeubles bâtis" composé par l'ONIG, l'ONIG et l'ADGP en 2011.



BUREAU DE GEOMETRES-EXPERTS

Chaussée de Mons 574 b1 - 1070 Bruxelles

+32 495 61 23 53
info@geo-control.be
www.geo-control.be

Références cadastrales : Commune de Saint-Gilles - 2ème Division - Section A - n° 342 t 12 et n°342 v 12

Adresse : Rue Coenraets, 40 - 42

Demandeur : Monsieur VERHEYEN Serge

Niveau : Plans d'étage

Auteur : Robin LOOS GEO 161367

Date :

Le 13 novembre 2024

Echelle graphique

Format A0

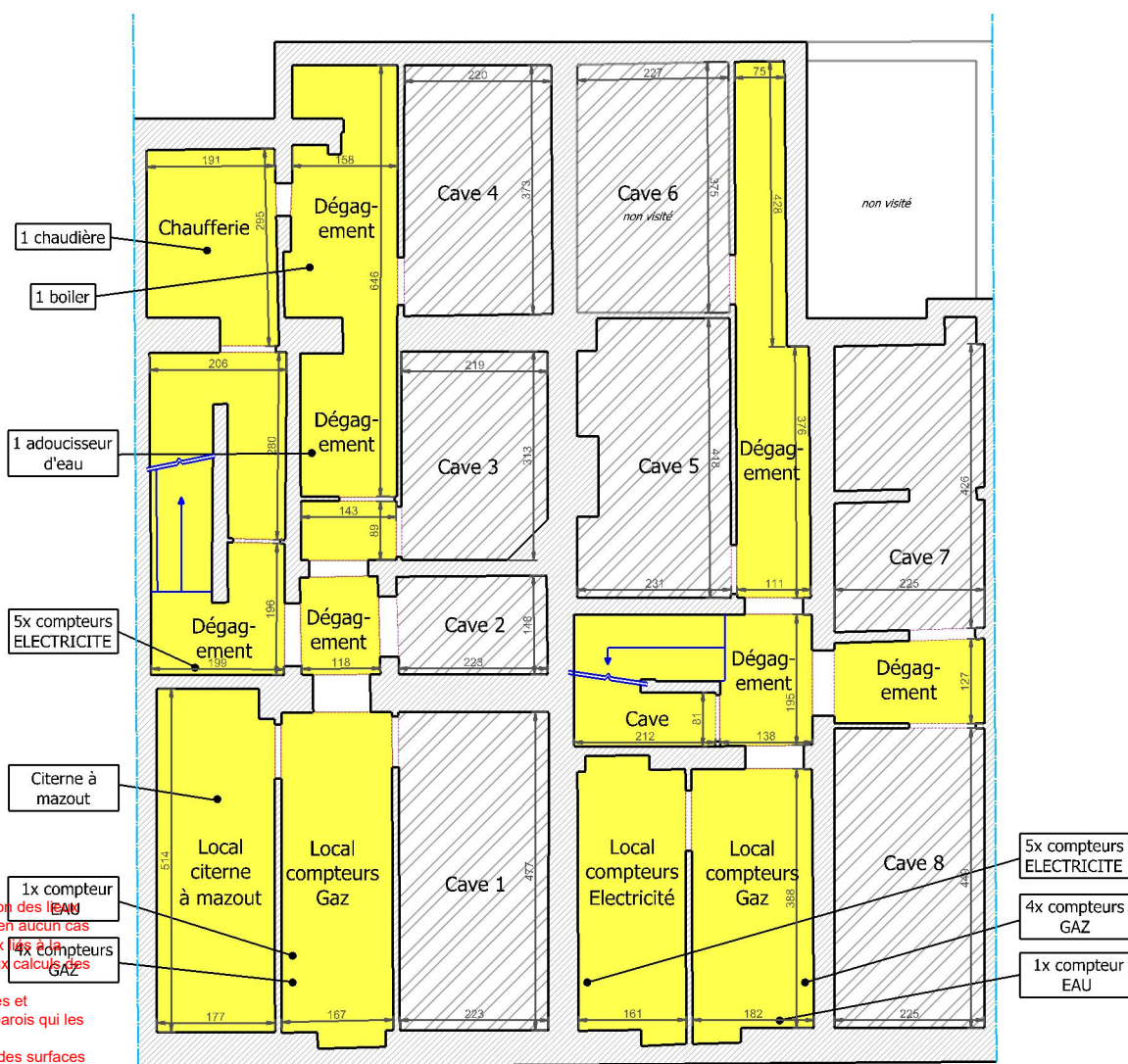
Dossier : ADB 241113

Légende :

- | | | | |
|--|---|---|---|
|  | Lot 1 |  | Lot 6 |
|  | Parties communes à jouissance exclusive Lot 1 |  | Parties communes à jouissance exclusive Lot 6 |
|  | Lot 2 |  | Lot 7 |
|  | Parties communes à jouissance exclusive Lot 2 |  | Parties communes à jouissance exclusive Lot 7 |
|  | Lot 3 |  | Lot 8 |
|  | Parties communes à jouissance exclusive Lot 3 |  | Parties communes à jouissance exclusive Lot 8 |
|  | Lot 4 | | Lot 9 |
|  | Parties communes à jouissance exclusive Lot 4 |  | Lot parking |
|  | Lot 5 |  | Lot caves |
|  | Parties communes à jouissance exclusive Lot 5 |  | Parties communes |

PLAN DE DIVISION POUR ACTE DE BASE

Détermination des parties communes et privatives



Les plans reprennent la configuration des lieux au jour de la visite. Ils ne peuvent, en aucun cas être utilisés à d'autres fins que ceux pour lesquels ils ont été établis, à savoir la délimitation des différents lots et aux calculs des quotes-parts.

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

Les surfaces ici représentées sont des surfaces INTRAMUROS (SIM), aussi appelées superficie nette au sol (SNS), tel que défini dans le "Code de mesurage des Surfaces applicables aux immeubles bâtis" composé par l'OGE, l'OBGE et l'AGDP en 2011.

Références cadastrales : Commune de Saint-Gilles - 2ème Division - Section A - n° 342 t 12 et n°342 v 12

Adresse : Rue Coenraets, 40 - 42

Auteur : Robin LOOS GEO 161367

Demandeur : Monsieur VERHEYEN Serge

Date :

Le 13 novembre 2024

Niveau : Sous-sol

Dossier : ADB 241113

Echelle graphique

Format A4

GEO CONTROL

BUREAU DE GEOMETRES-EXPERTS

Chaussée de Mons 574 b1 - 1070 Bruxelles

+32 495 61 23 53
info@geo-control.be
www.geo-control.be

PLAN DE DIVISION POUR ACTE DE BASE

Détermination des parties communes et privatives



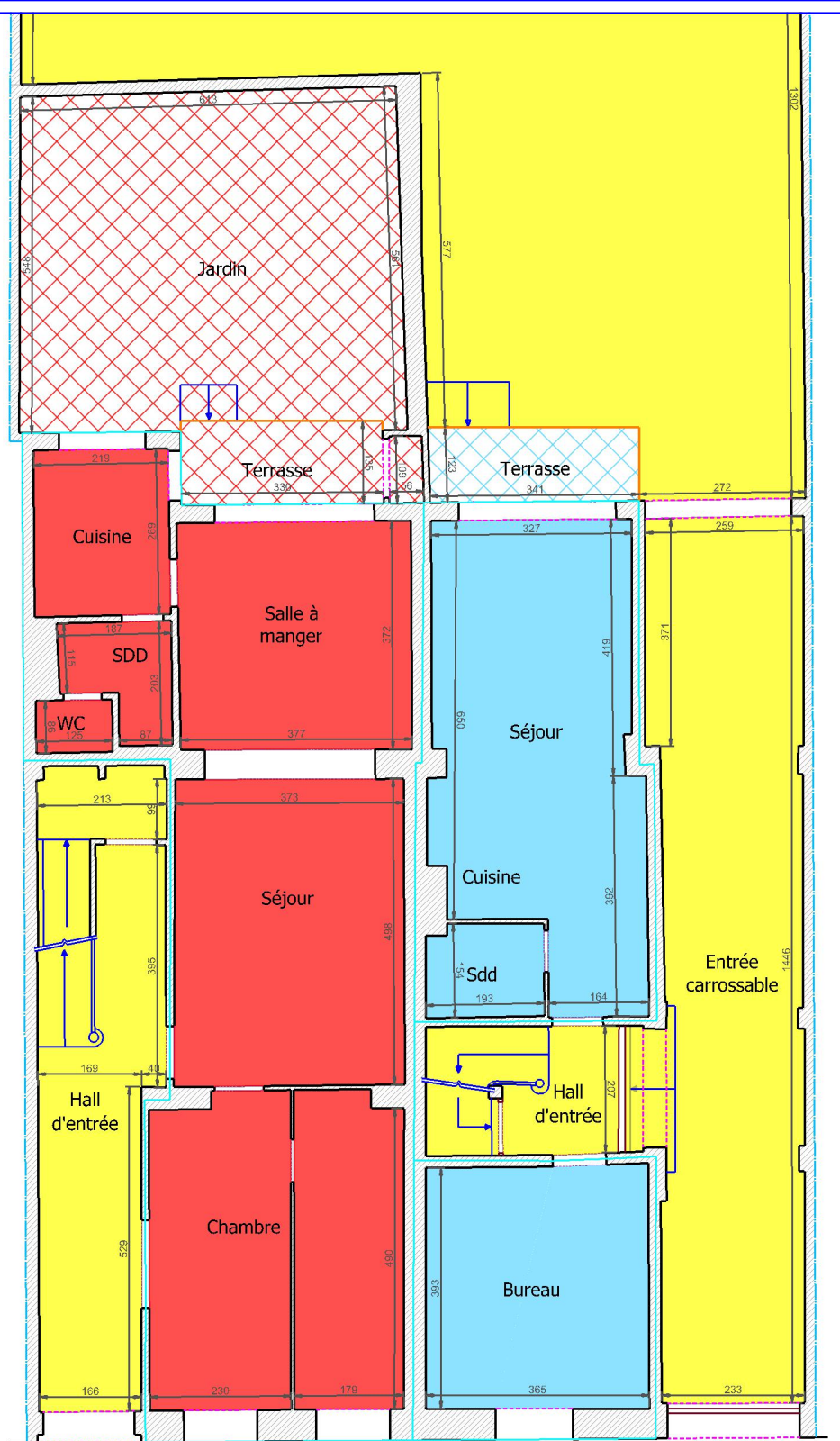
Légende :

- Lot 1
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 1
- Lot 2
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 2
- Lot 3
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 3
- Lot 4
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 4
- Lot 5
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 5
- Lot 6
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 6
- Lot 7
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 7
- Lot 8
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 8
- Lot 9
- Parties communes**
- Lot parking
- Lot caves

Les plans reprennent la configuration des lieux au jour de la visite. Ils ne peuvent, en aucun cas être utilisés à d'autres fins que ceux liés à la délimitation des différents lots et aux calculs des quotes-parts.

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

Les surfaces ici représentées sont des surfaces INTRAMUROS (SIM), aussi appelées superficie nette au sol (SNS), tel que défini dans le "Code de mesurage des Surfaces applicables aux immeubles bâtis" composé par l'OGE, l'OBGE et l'AGDP en 2011.



GEO CONTROL

BUREAU DE GEOMETRES-EXPERTS

Chaussée de Mons 574 b1 - 1070 Bruxelles

+32 495 61 23 53
info@geo-control.be
www.geo-control.be

Références cadastrales : Commune de Saint-Gilles - 2ème Division - Section A - n° 342 t 12 et n°342 v 12

Adresse : Rue Coenraets, 40 - 42

Auteur : Robin LOOS GEO 161367

Demandeur : Monsieur VERHEYEN Serge

Date :

Le 13 novembre 2024

Niveau : Rez-de-chaussée - partie avant

Dossier : ADB 241113

Echelle graphique

Format A4

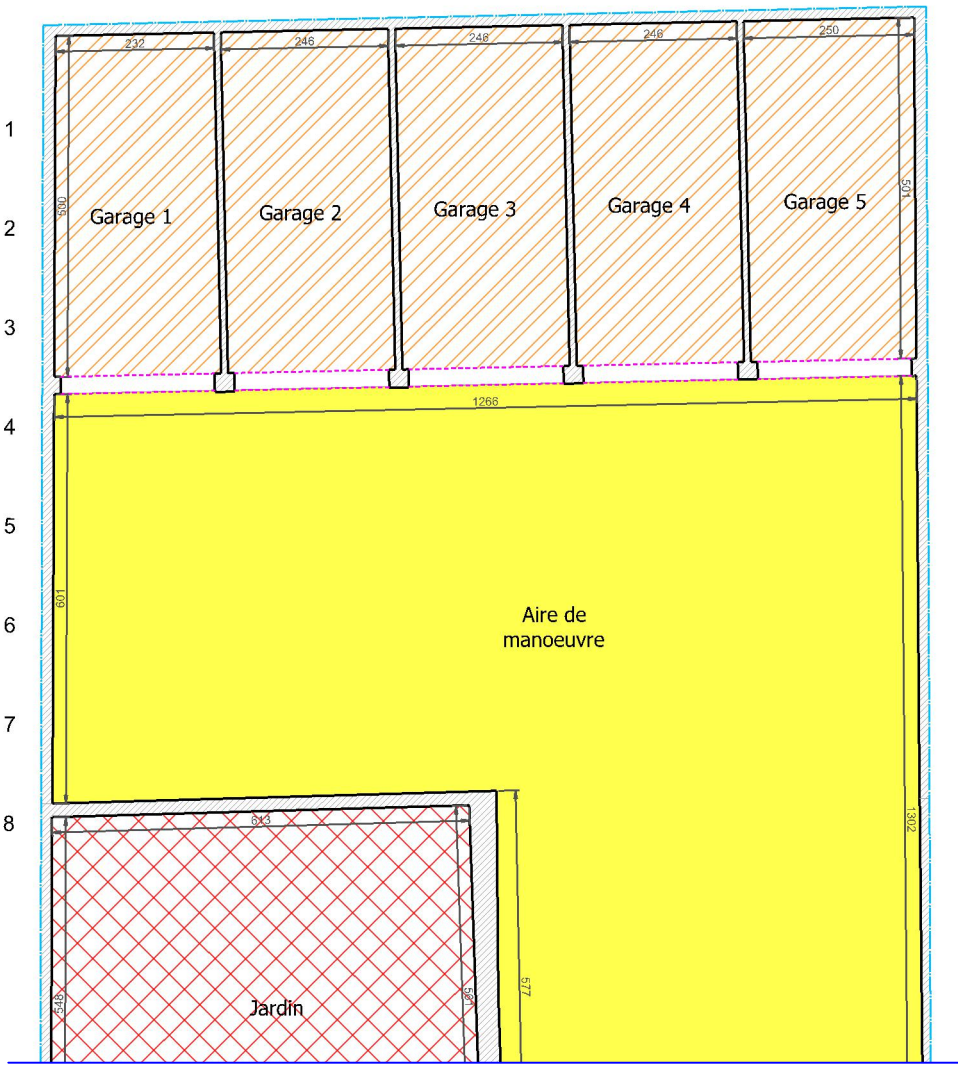
PLAN DE DIVISION POUR ACTE DE BASE

Détermination des parties communes et privatives



Légende :

-  Lot 1
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 1
-  Lot 2
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 2
-  Lot 3
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 3
-  Lot 4
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 4
-  Lot 5
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 5
-  Lot 6
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 6
-  Lot 7
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 7
-  Lot 8
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 8
-  Lot 9
-  Lot parking
-  Lot caves
-  **Parties communes**



Les plans reprennent la configuration des lieux au jour de la visite. Ils ne peuvent, en aucun cas être utilisés à d'autres fins que ceux liés à la délimitation des différents lots et aux calculs des quotes-parts.

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

Les surfaces ici représentées sont des surfaces INTRAMUROS (SIM), aussi appelées superficie nette au sol (SNS), tel que défini dans le "Code de mesurage des Surfaces applicables aux immeubles bâtis" composé par l'OGE, l'OBGE et l'AGDP en 2011.



GEO CONTROL

BUREAU DE GEOMETRES-EXPERTS

Chaussée de Mons 574 b1 - 1070 Bruxelles

+32 495 61 23 53
info@geo-control.be
www.geo-control.be

Références cadastrales : Commune de Saint-Gilles - 2ème Division - Section A - n° 342 t 12 et n°342 v 12

Adresse : Rue Coenraets, 40 - 42

Auteur : Robin LOOS GEO 161367

Demandeur : Monsieur VERHEYEN Serge

Date :

Le 13 novembre 2024

Niveau : Rez-de-chaussée - partie arrière

Dossier : ADB 241113

Echelle graphique

Format A4

PLAN DE DIVISION POUR ACTE DE BASE

Détermination des parties communes et privatives



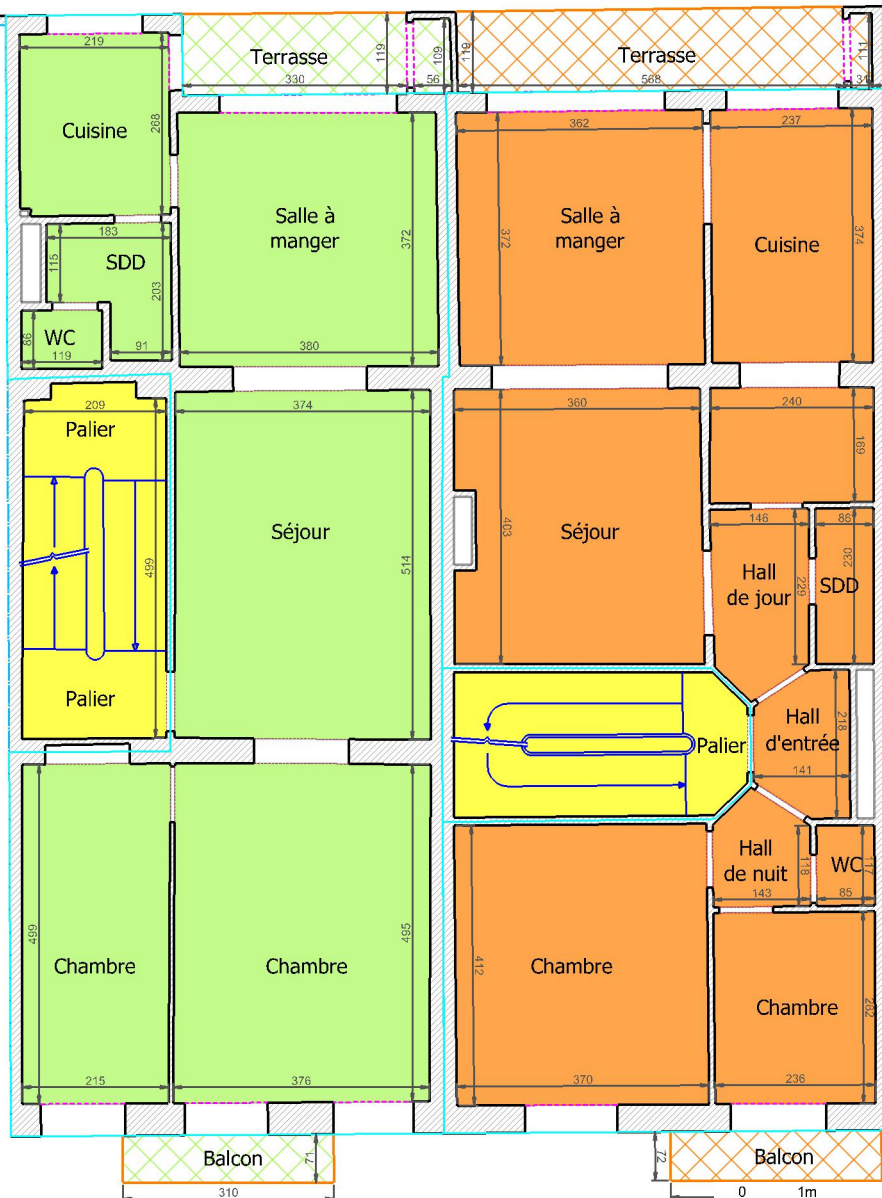
Légende :

- Lot 1
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 1
- Lot 2
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 2
- Lot 3
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 3
- Lot 4
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 4
- Lot 5
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 5
- Lot 6
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 6
- Lot 7
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 7
- Lot 8
- Parties communes à jouissance exclusive Lot 8
- Lot 9
- Lot parking
- Lot caves
- Parties communes**

Les plans reprennent la configuration des lieux au jour de la visite. Ils ne peuvent, en aucun cas être utilisés à d'autres fins que ceux liés à la délimitation des différents lots et aux calculs des quotes-parts.

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

Les surfaces ici représentées sont des surfaces INTRAMUROS (SIM), aussi appelées superficie nette au sol (SNS), tel que défini dans le "Code de mesurage des Surfaces applicables aux immeubles bâtis" composé par l'OGÉ, l'OBGE et l'AGDP en 2011.



GEO CONTROL

BUREAU DE GEOMETRES-EXPERTS

Chaussée de Mons 574 b1 - 1070 Bruxelles

+32 495 61 23 53
info@geo-control.be
www.geo-control.be

Références cadastrales : Commune de Saint-Gilles - 2ème Division - Section A - n° 342 t 12 et n°342 v 12

Adresse : Rue Coenraets, 40 - 42

Auteur : Robin LOOS GEO 161367

Demandeur : Monsieur VERHEYEN Serge

Niveau : Premier étage

Dossier : ADB 241113

Date :

Le 13 novembre 2024

Echelle graphique

Format A4

PLAN DE DIVISION POUR ACTE DE BASE

Détermination des parties communes et privatives



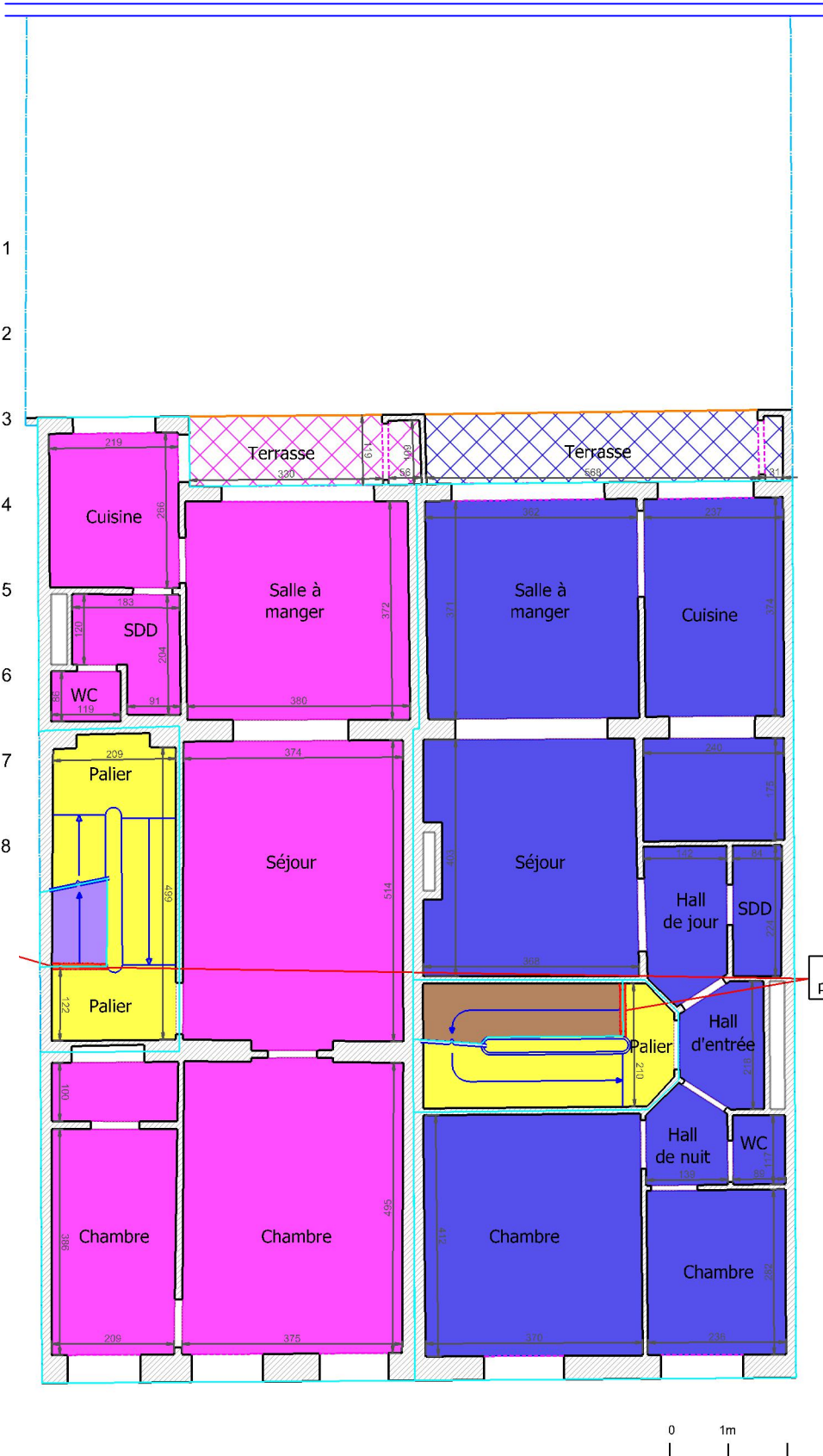
Légende :

-  Lot 1
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 1
-  Lot 2
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 2
-  Lot 3
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 3
-  Lot 4
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 4
-  Lot 5
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 5
-  Lot 6
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 6
-  Lot 7
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 7
-  Lot 8
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 8
-  Lot 9
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 9
-  Lot parking
-  Lot caves
-  **Parties communes**

Les plans reprennent la configuration des lieux au jour de la visite. Ils ne peuvent, en aucun cas être utilisés à d'autres fins que ceux liés à la délimitation des différents lots et aux calculs des quotes-parts.

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

Les surfaces ici représentées sont des surfaces INTRAMUROS (SIM), aussi appelées superficie nette au sol (SNS), tel que défini dans le "Code de mesurage des Surfaces applicables aux immeubles bâtis" composé par l'OGE, l'OBGE et l'AGDP en 2011.



Références cadastrales : Commune de Saint-Gilles - 2ème Division - Section A - n° 342 t 12 et n°342 v 12

Adresse : Rue Coenraets, 40 - 42

Auteur : Robin LOOS GEO 161367

Demandeur : Monsieur VERHEYEN Serge

Niveau : Deuxième étage

Dossier : ADB 241113

Date :

Le 13 novembre 2024

Echelle graphique

Format A4

GEO CONTROL

BUREAU DE GEOMETRES-EXPERTS

Chaussée de Mons 574 b1 - 1070 Bruxelles

+32 495 61 23 53
info@geo-control.be
www.geo-control.be

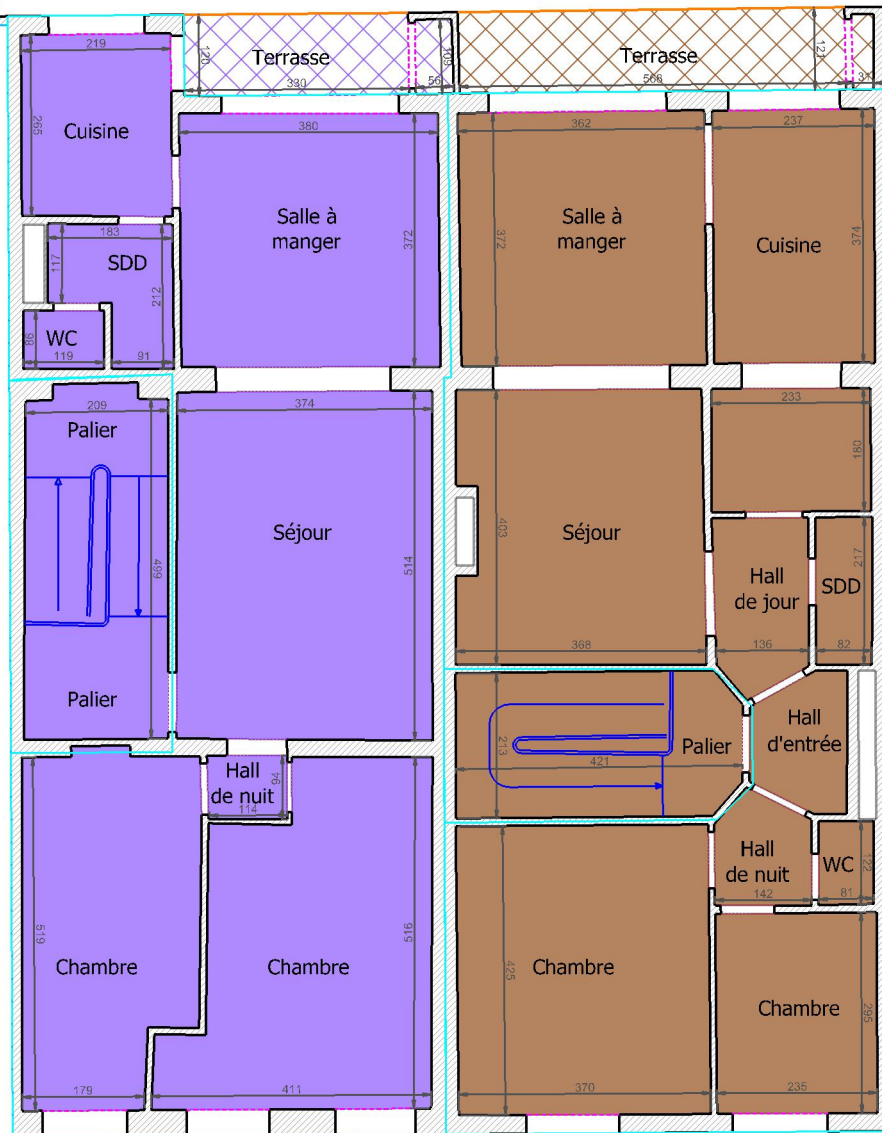
PLAN DE DIVISION POUR ACTE DE BASE

Détermination des parties communes et privatives



Légende :

-  Lot 1
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 1
-  Lot 2
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 2
-  Lot 3
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 3
-  Lot 4
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 4
-  Lot 5
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 5
-  Lot 6
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 6
-  Lot 7
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 7
-  Lot 8
-  Parties communes à jouissance exclusive Lot 8
-  Lot 9
-  Lot parking
-  Lot caves
-  **Parties communes**



Les plans reprennent la configuration des lieux au jour de la visite. Ils ne peuvent, en aucun cas être utilisés à d'autres fins que ceux liés à la délimitation des différents lots et aux calculs des quotes-parts.

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

Les surfaces ici représentées sont des surfaces INTRAMUROS (SIM), aussi appelées superficie nette au sol (SNS), tel que défini dans le "Code de mesurage des Surfaces applicables aux immeubles bâtis" composé par l'OGE, l'OBGE et l'AGDP en 2011.



GEO CONTROL

BUREAU DE GEOMETRES-EXPERTS

Chaussée de Mons 574 b1 - 1070 Bruxelles

+32 495 61 23 53
info@geo-control.be
www.geo-control.be

Références cadastrales : Commune de Saint-Gilles - 2ème Division - Section A - n° 342 t 12 et n°342 v 12

Adresse : Rue Coenraets, 40 - 42

Auteur : Robin LOOS GEO 161367

Demandeur : Monsieur VERHEYEN Serge

Niveau : Troisième étage

Dossier : ADB 241113

Date :

Le 13 novembre 2024

Echelle graphique

Format A4