



Julian ISMAILI
Géomètre-Expert
Rue Victor Lowet, 53
1083 Bruxelles

+32(0)2 268 89 02
+32(0)2 268 67 03
+32(0)494 577 638
julian.ismaili@geometre-expert.org



Membre OBGE asbl



UBG 2640



UGEB 602

RAPPORT DE FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Rapport final permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble situé

Rue Godefroid de Bouillon, 21

~~1210 SAINT-JOSSE-TEN-NOODE~~

Date : 22.09.2018

✓

✓
2

Rapport final permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble situé Commune de SAINT-JOSSE-TEN-NOODE, Rue Godefroid de Bouillon, 21

Contenu :

- Préambule
- Notes liminaires
- Description des lieux proprement dite
- Description de l'immeuble
- Commentaires
- Calcul des millièmes
- Plans de l'immeuble (annexes)
- Tableau des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative (annexes)
- Attribution du numéro de référence pour le plan de délimitation délivré par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluation, Service du plan de Bruxelles et du Brabant wallon (annexes)

Préambule :

L'an deux mil dix-huit, vingt-deux septembre,

Je soussigné Julian ISMAILI, géomètre-expert, légalement admis et assermenté en cette qualité par le Tribunal de première instance séant à Bruxelles, Inscrit au Conseil Fédéral des géomètres-experts sous le n° GEO 071059, domicilié à 1083 Bruxelles – Rue Victor Lowet, 53 – tél. 02 268 89 02 ; fax 02 268 67 03 ; GSM 0494 577 638.

agissant à la requête de :

Mme.

et l'Etude du notaire Pablo De Doncker – Rue du Vieux Marché aux Grains, 51 à 1000 Bruxelles

avec pour mission de procéder à la répartition des quotités des parties communes afférentes à chaque partie privative sis en l'immeuble :

Rue Godefroid de Bouillon, 21 à 1210 SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

comprenant, à la demande des requérants, un commerce et quatre unités de logement.

Notes liminaires :

Le présent rapport a pu être établi sur base des plans de l'immeuble d'origine transmis par les requérants, contrôlés et complétés par nos soins sur place et des instructions du requérant permettant l'établissement des plans et le calcul des quotités des parties communes afférentes à chaque partie privative.

La division de l'immeuble telle qu'elle apparaît dans le présent rapport a été réalisée sur base des desideratas des demandeurs. Il n'entre pas dans la mission du géomètre-expert de procéder à la vérification du nombre de logements autorisé par l'(les)administration(s) compétente(s) dans le domaine et du contrôle de la conformité avec le code du logement bruxellois ou tout autre règlement en la matière. Les affectations des lieux sont données sur base des instructions des requérants. Ce calcul des quotités a été établi en tenant compte de la nouvelle loi du 2 juin 2010, modernisant et complétant la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis.

Cette nouvelle loi et plus particulièrement les dispositions de l'Article 577-4 § 1. de la loi du 2 juin 2010 prévoit que la fixation de la valeur respective de chaque partie privative doit tenir compte de :

- La superficie nette au sol,
- L'affectation,
- La situation de chaque partie privative.

L'Article 577-4 précise également que l'Acte de Base doit être accompagné du présent rapport motivé qui justifie la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Le rapport motivé établi par le Géomètre-Expert reprend :

- la superficie nette au sol de chaque partie privative ;
- les coefficients appliqués pour tenir compte de la situation et de l'affectation.

La valeur respective de chaque partie privative n'est pas la valeur vénale mais bien une valeur spécifique pour la détermination des quotes-parts dans les parties communes. Analyse des 3 critères fixant la valeur respective de chaque partie privative :

1. La superficie nette au sol :

Pour la détermination de cette superficie, le géomètre-expert s'est inspiré du "Code de Mesurage des Surfaces applicable aux immeubles bâtis - CMS" Version 2010-12-13. La superficie nette au sol" (SNS) est assimilée, à la nuance détaillée ci-dessous, à la SURFACE INTRAMUROS (appelée SIM) dudit code qui précise entre autres :

"La SIM d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie du plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façades, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes. Pour les locaux d'habitation, les cloisons sont toutes considérées comme fixes."

Dans la détermination de la superficie nette au sol, le géomètre-expert prendra en compte :

- la SIM ;
- la surface contenue dans les baies traversant des murs porteurs ;
- toutes les cloisons fixes situées à l'intérieur de l'entité privative et ne délimitant pas celle-ci ;

Les raisons motivant le géomètre-expert à prendre compte ces trois éléments sont les suivantes :

- tout mur porteur dans un immeuble est considéré comme une partie commune ; par contre, le propriétaire d'une entité jouira pleinement de la surface créée par la baie traversant un mur porteur ;
- compte tenu du caractère non structurel et libre d'utilisation des cloisons fixes, le propriétaire d'une entité aura à tout moment, sans accord de la copropriété, ni modification nécessaire des quotités, la possibilité de déplacer, supprimer ou encore ajouter des cloisons fixes à l'intérieur de son entité.

Il est donc normal de prendre en considération la surface au sol de ces cloisons fixes et baies traversant des murs porteurs.

Il importe de souligner que deux appartements de même surface extra-muros peuvent avoir des quotes-parts identiques alors que la SNS est légèrement différente.

Pour cette raison, dans le tableau récapitulatif, les surfaces brutes de chaque partie privative apparaissent. Ces surfaces sont déterminées selon les dispositions du Code de Mesurage dont question ci-dessus, et plus particulièrement selon la définition de la SEM ou Surface Extra-Muros.

Les deux superficies inscrites au tableau permettent de faire apparaître la différence entre "la superficie nette au sol" (SNS) et la "superficie brute" (SEM).



2. L'affectation

Il s'agit de considérer l'affectation du bien dans le sens de son utilisation, de l'usage qui en est fait : commerce, bureau, logement, ainsi que la destination des locaux annexes : cave, garage, mansarde, etc... L'affectation sera la même que celle reprise dans l'acte de base par le Notaire.

3. La situation

Il s'agit bien de la situation particulière de chaque partie privative dans l'ensemble immobilier concerné.

Un même appartement situé à des niveaux différents peut avoir une valeur relative différente.

Le Géomètre-Expert apprécie l'influence que peuvent avoir les étages sur la valeur respective des parties privatives, en tenant compte de la présence ou l'absence d'un ascenseur, de la localisation (en façade avant, arrière ou latérale, etc.). Il tiendra compte aussi de l'éventuel usage privatif d'une partie commune, au profit d'une partie privative (surface à usage de jardin, toiture plate aménagée en terrasse.)

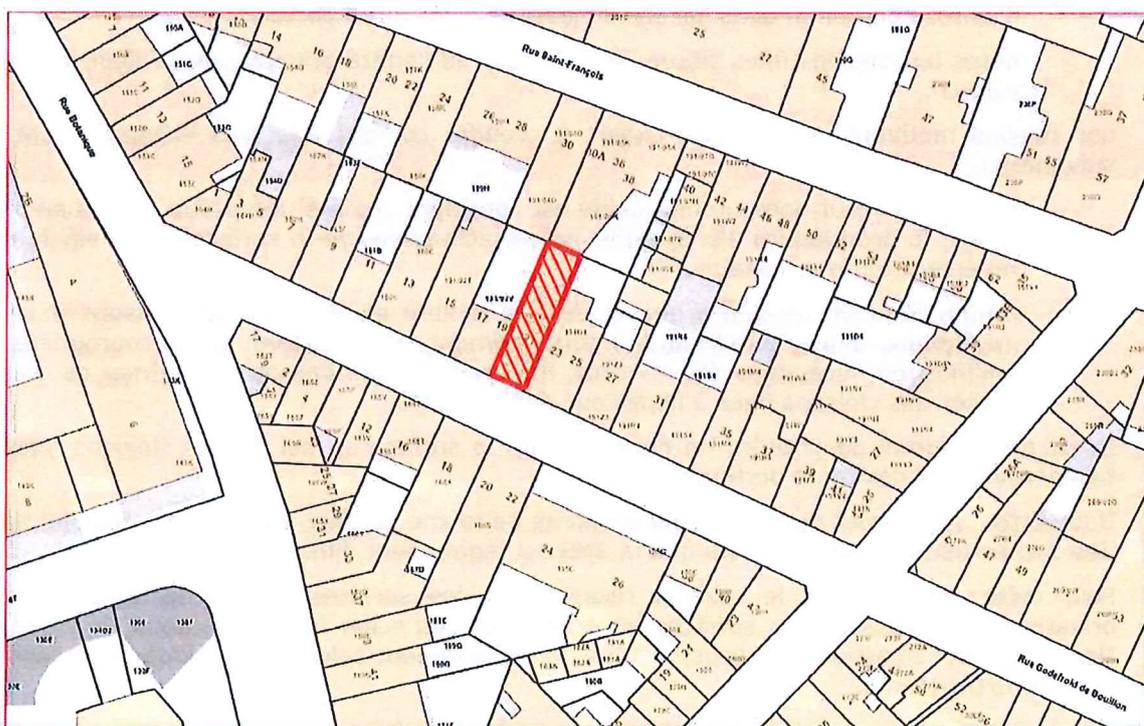
Ces critères d'affectation et de situation seront mis en évidence par l'utilisation de coefficients pondérant les superficies nettes au sol de chaque local par entité privative.

Les superficies nettes au sol pondérées sont ensuite sommées pour définir une superficie nette au sol pondérée par entité permettant d'établir les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative.

Description des lieux proprement dite :

Situation géographique :

Région de Bruxelles-Capitale – Commune de Saint-Josse-Ten-Noode cadastré : 4^{ème} Division Saint-Josse-Ten-Noode 21014; Section A ; Parcelle 191 V3 - Superficie de la parcelle 1a 10ca, dont 109,00 m² construite au sol ; 2 façades, façade avant 5,50m ; façade arrière 5,00m.



Site http://ccfr02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=fr_BE

Description de l'immeuble :

Description des entités privatives :

La cave située au sous-sol dénommé « **C1** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave proprement dite avec sa porte

En copropriété et indivision forcée :

L' 6/1000^{ème} des parties communes dont le terrain.

La cave située au sous-sol dénommé « **C2** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave proprement dite avec sa porte

En copropriété et indivision forcée :

L' 4/1000^{ème} des parties communes dont le terrain.

La cave située au sous-sol dénommé « **C3** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave proprement dite avec sa porte

En copropriété et indivision forcée :

L' 4/1000^{ème} des parties communes dont le terrain.

La cave située au sous-sol dénommé « **C4** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au sous-sol : la cave proprement dite avec sa porte

En copropriété et indivision forcée :

Les 3/1000^{ème} des parties communes dont le terrain.

L'appartement : rez-de-chaussée dénommé « **A1** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une cuisine, un SAS, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bain, une WC.

En jouissance privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : un cour

En copropriété et indivision forcée :

Les 280/1000^{ème} des parties communes dont le terrain.

L'appartement : 1^{er} étage dénommé « **A2** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au 1^{er} étage : un séjour, une cuisine, une chambre en façade arrière, une salle de bain avec WC.

En copropriété et indivision forcée :

Les 155/1000^{ème} des parties communes dont le terrain.



L'appartement duplex : 1^{er} étage et 2^{ème} étage dénommé « **A3** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au 1^{er} étage : un hall d'entrée, un séjour, une salle à manger, une cuisine, une salle de bain, une WC.

Au 2^{ème} étage : un bureau, deux chambres, une SAS, une WC.

En copropriété et indivision forcée :

Les 263/1000^{ème} des parties communes dont le terrain.

L'appartement : 2^{ème} étage dénommé « **A4** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au 2^{ème} étage : un séjour, une cuisine, une chambre en façade arrière, une salle de bain avec WC.

En copropriété et indivision forcée :

Les 152/1000^{ème} des parties communes dont le terrain.

L'appartement studio : 3^{ème} étage dénommé « **A5** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au 3^{ème} étage : un séjour, une cuisine, une salle de bain avec WC.

En jouissance privative et exclusive :

Au 3^{ème} étage : une terrasse en toiture.

En copropriété et indivision forcée :

Les 133/1000^{ème} des parties communes dont le terrain.

Calcul des millièmes :

Le résultat de mes calculs est comme suit :

Cave C1 – 6/1000 (Sous-sol)
Cave C2 – 4/1000 (Sous-sol)
Cave C3 – 4/1000 (Sous-sol)
Cave C4 – 3/1000 (Sous-sol)
Lot 1 A1 – 280/1000 – Appartement A1 (rez-de-chaussée)
Lot 2 A2 – 155/1000 – Appartement A2 (1^{er} étage)
Lot 3 A3 – 263/1000 – Appartement duplex A3 (1^{er} étage & 2^{ème} étage)
Lot 4 A4 – 152/1000 – Appartement A4 (2^{ème} étage)
Lot 5 A5 – 133/1000 – Appartement A5 (3^{ème} étage)

Commentaires :

Composition des parties communes :

Elles comprennent, d'une façon générale :

- Le gros œuvre de l'immeuble et ses fondations,
- L'ensemble de l'ossature portante de l'immeuble avec les plateformes de toiture sauf ce qui est mentionné dans la description des parties privatives,
- La charpente de la toiture à versants et la charpente des plateformes,
- Le recouvrement en tuiles ou autres de la toiture à versants et des plateformes,
- L'isolation de base des plateformes (cfr : notes diverses : toiture),
- L'étanchéité des plateformes,
- Toutes les zingueries extérieures,

- Les décharges d'eau de pluie,
- La structure horizontale séparant deux lots différents, à l'exception du recouvrement de la structure du lot supérieur et de la finition sous gîtage ou dalle de béton du lot inférieur,
- L'installation électrique des parties communes,
- La (les) gaine(s) technique(s) commune(s) ainsi que les regards d'accès dont quelques-uns peuvent se trouver dans des lots privés,
- Au sous-sol, deux locaux avec compteurs dont un de rangement pour vélos..., dégagement et son escalier. Tous les accessoires du local avec compteurs sont communs à l'exception des compteurs qui sont soit propriété des compagnies concernées soit propriété privative.
- Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée, le dégagement, la cage d'escalier, la cabine d'ascenseur, la porte d'entrée de l'immeuble.
- La cage d'escalier et les paliers du rez-de-chaussée jusqu'au 2^{ème} étage et avec tous ses accessoires,
- Les murs mitoyens en général,
- L'ensemble du réseau d'égouttage à la condition qu'il desserve au moins deux lots de l'immeuble, concerné (un tronçon d'égout ne desservant qu'un seul lot est considéré comme privé jusqu'à l'embranchement dans l'égout commun),
- Le parement des façades avant et arrière,
- La corniche et l'habillage de la corniche ainsi que son étanchéité,
- Toutes les décorations de la façade avant en ce compris les balcons/terrasses sauf les lisses restant privées,
- La structure horizontale divisant les niveaux d'un seul lot en ce compris le gîtage et/ou les dalles en béton,
- Les éventuelles cheminées servant à la ventilation/aération des locaux privés s'ils sont utilisés par plus d'une entité privative.
- Les éventuels équipements de groupe d'éclairage de sécurité et de système de détection et de protection incendie.

Composition des parties privées :

D'une manière générale,

- Toutes les conduites tant eau, gaz, électricité que décharges et égouts ne desservant qu'un seul lot jusqu'à l'embranchement avec les canalisations communes ;
- Tous les équipements sanitaires à l'usage exclusif d'un lot ;
- Tous les équipements de cuisine à l'usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations électriques à usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations de gaz à usage exclusif d'un lot ;
- Toutes les installations d'eau à usage exclusif d'un lot ;
- Tous les châssis de fenêtre à usage exclusif d'un lot (l'obligation de conserver l'harmonie de l'immeuble est toutefois de rigueur en cas de travaux à ses éléments ;
- Toutes les portes d'entrée de chaque entité ;
- Toute l'installation de chauffage à usage exclusif d'un lot ;
- Tous les recouvrements de sols en ce compris les planchers ;
- Tous les plafonnages tant de plafonds que de murs ainsi que les décorations de quelque type que ce soit pour l'ensemble des décors des lots concernés ;
- L'installation de parlophonie à l'exception de la plaquette à rue qui est commune ;
- Les installations d'alarme à usage exclusif d'un lot ;
- Les conduites de cheminées à usage exclusif d'un lot ;
- Les adoucisseurs ne desservant qu'un seul lot ;
- Le système de ventilation s'il est de type individuel ;

Notes diverses, notes techniques et particularités

Entretien de la terrasse : la totalité des frais relatifs à la terrasse (entretien, aménagements, réparations, murs de séparations,...) est à charge du propriétaire du lot «A5». Il ne pourra cependant pas y ériger une quelconque construction sans les autorisations administratives nécessaires en la matière de permis d'urbanisme.

Isolation

Pour tous les types de toitures, on considère comme communs les complexes d'isolation nécessaires à éviter, conformément aux règles de l'art, tous risques de condensation. La résistance thermique de ces complexes isolant pourra varier en fonction du type de toiture et du type de matériel isolant. Toutes les épaisseurs supplémentaires destinées à améliorer l'isolation thermique ou acoustique des locaux privatifs sera entièrement à charge des propriétaires des locaux bénéficiant directement de cette amélioration.

Réunion division des lots

Les propriétaires des lots privatifs sont autorisés à entreprendre à l'intérieur de leur lot, tous travaux qui leur semblent nécessaires au bon aménagement de l'habitation. Ils sont autorisés à diviser et/ou réunir des lots communicants, à leur charge de respecter la stabilité et la remise en état des parties communes.

Compteurs eau, gaz, électricité

Les compteurs d'électricité, de gaz et les compteurs d'eau se trouvent dans les parties communes du sous-sol.

Tous les locaux communs précités devront avoir un compteur commun général pour comptabiliser les consommations électriques des installations communes équipant ces locaux.

Chauffage

Chaque entité possède son propre système de chauffage.

Particularités

Chaque propriétaire d'une entité devra subir les servitudes de passage des canalisations desservant les parties privatives des autres lots.

Chaque propriétaire de chaque entité sera tenu de rendre son installation eau, gaz et électricité privative indépendante et toute comme le téléphone et câble de télévision.

Remarque relative aux surfaces données dans la description des entités :

Les surfaces présentées sont données à titre purement indicatif. Seul le plan annexé et la dénomination des pièces permettent de définir chaque entité et les parties communes.

* * *

Je certifie par la présente que les plans transmis à Administration Générale de la DOCUMENTATION PATRIMONIALE, MESURES & EVALUATIONS n'ont pas été modifiés depuis le dépôt. Une copie des métadonnées reprises dans la banque des données de l'AGDP est transmise aux demandeurs par mail.

J'atteste que ces métadonnées communiquées se rapportent aux plans tels que déposés à l'AGDP.

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent rapport pour servir et valoir ainsi que de droit, en quatre exemplaires, en mon domicile, date que dessus.

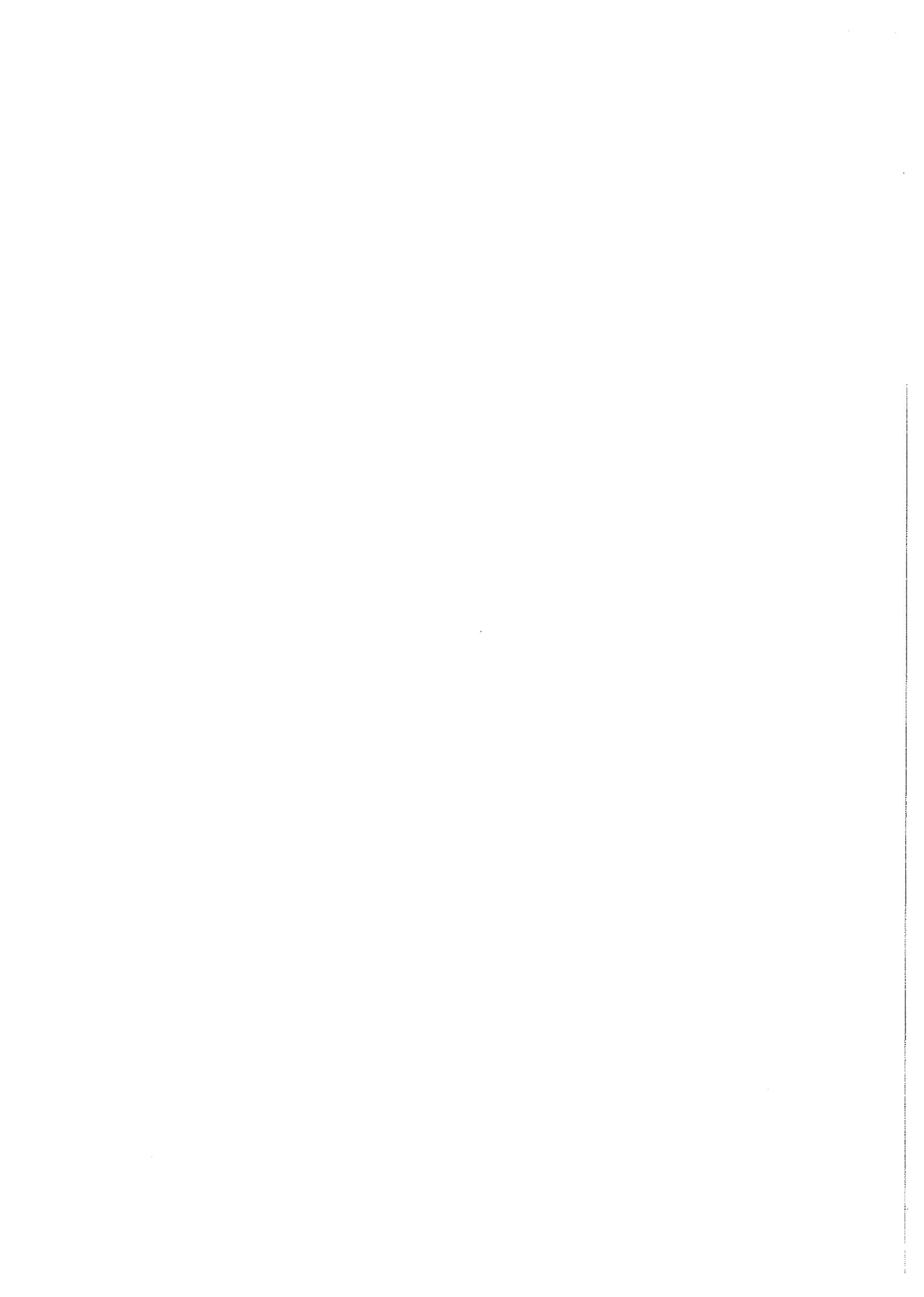
La présente annexe a été lue et commentée à toutes les parties comparantes et intervenantes à l'acte reçu à Bruxelles le 30 novembre 2018 par le notaire DE DONCKER, de résidence à Bruxelles, acte auquel elle restera annexée, et elle a été signée «no varletur» par toutes ces parties, le tout en présence dudit notaire qui signe également.

Julian ISMAILI
Géomètre-Expert

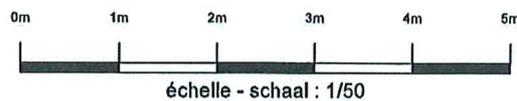
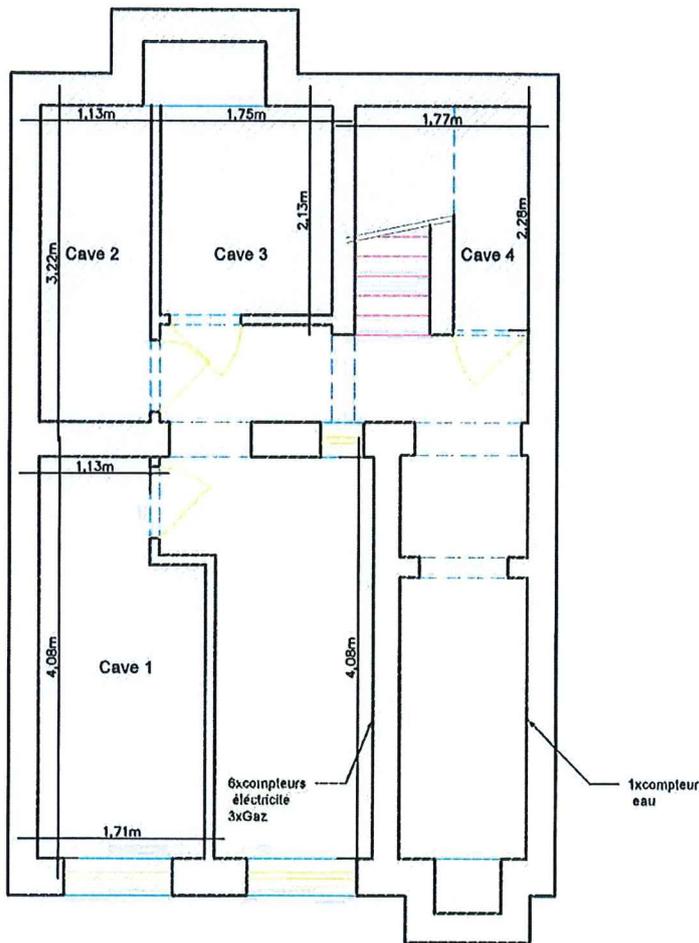


Annexes :

- 1- Tableau des calculs
- 2- Plan de détermination des parties communes et privatives



-  LOT 1
-  LOT 2
-  LOT 3
-  LOT 4
-  LOT 5
-  CAVES
-  COMMUN



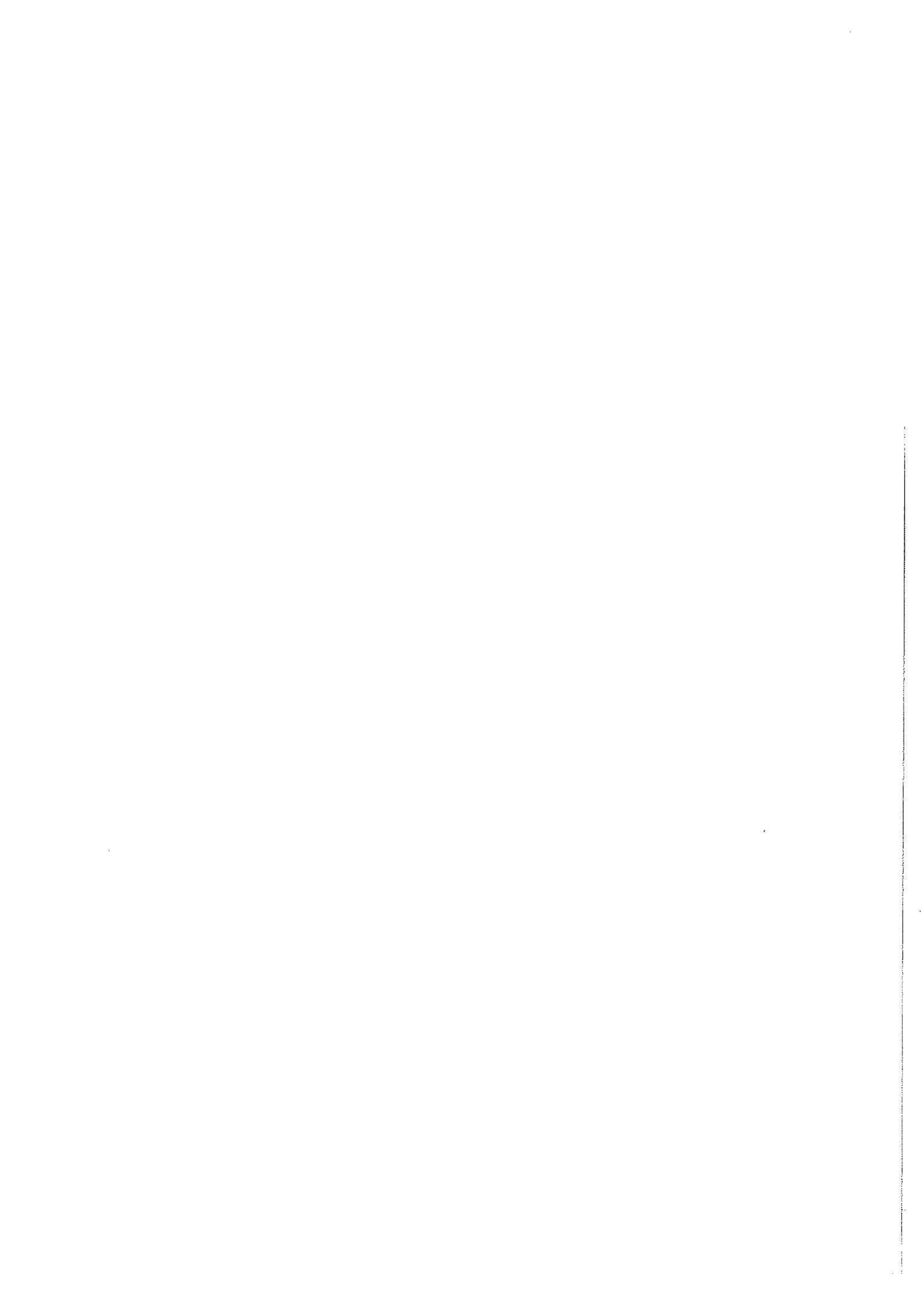
Sous-sol

Dossier n° : JI/DAB/2018-13
Echelle : 1/50

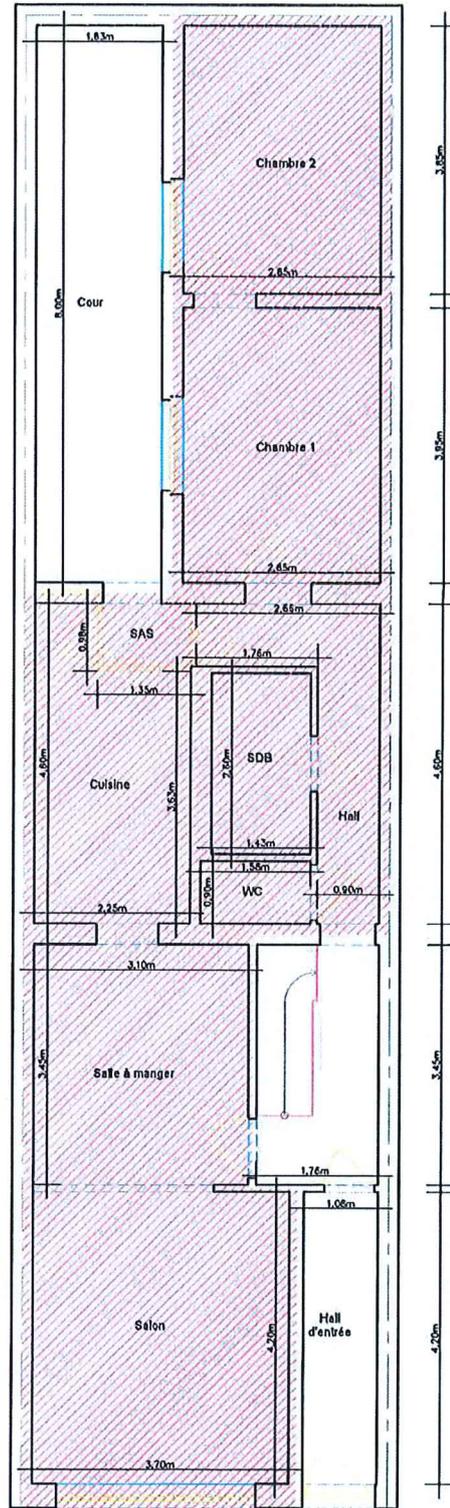
Contenu : Sous-sol
Date : 22/09/2018
Dessin : J.I.

Description :
PLAN DE DIVISION
 Rue Godéroid de Bouillon, 21
 1210 Bruxelles

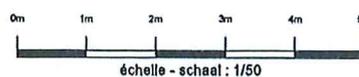
JULIAN ISMAILI
 Rue Victor Lowet, 53 - 1083 Bruxelles
 tel: 02/ 268.89.02
 gsm: 0494/577 638
 email:julian.ismaili@geometre-expert.org



-  LOT 1
-  LOT 2
-  LOT 3
-  LOT 4
-  LOT 5
-  CAVES
-  COMMUN



Rez-de-chaussée



Contenu: Rez de chaussée
 Dossier n°: J/DAB/2018-13
 Date: 22/09/2018
 Echelle: 1/50
 Dessin: J.I.

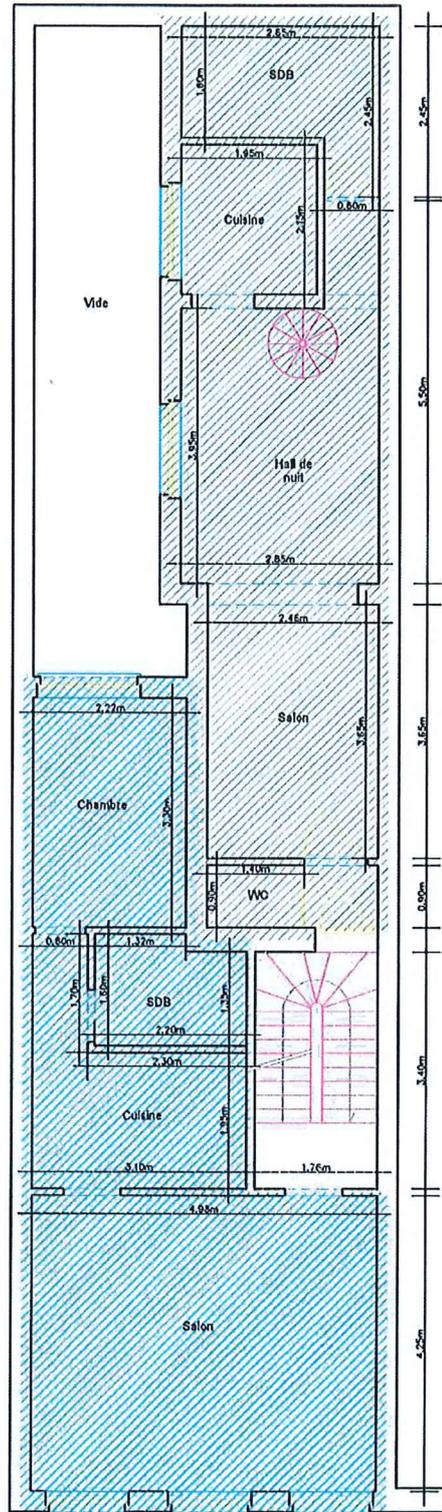
Description:
PLAN DE DIVISION
 Rue Godefroid de Bouillon, 21
 1210 Bruxelles

JULIAN ISMAILI
 Rue Victor Lowet, 53 - 1083 Bruxelles
 tel: 02/ 268.89.02
 gsm: 0494/577 638
 email:julian.ismaili@geometre-expert.org

Handwritten signature/initials in blue ink.



-  LOT 1
-  LOT 2
-  LOT 3
-  LOT 4
-  LOT 5
-  CAVES
-  COMMUN



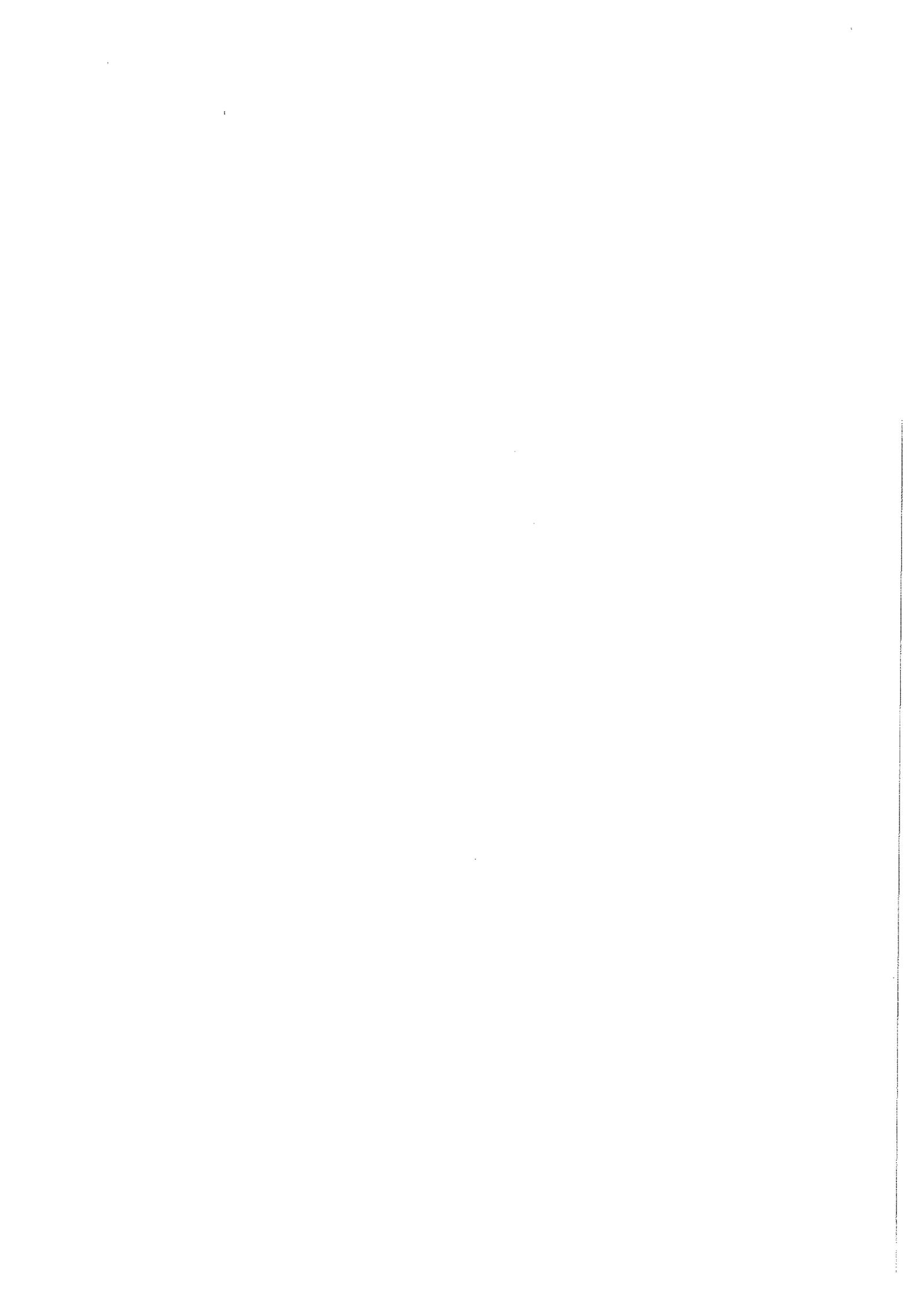
Etage 1

0m 1m 2m 3m 4m 5m
échelle - schaal : 1/50

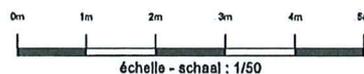
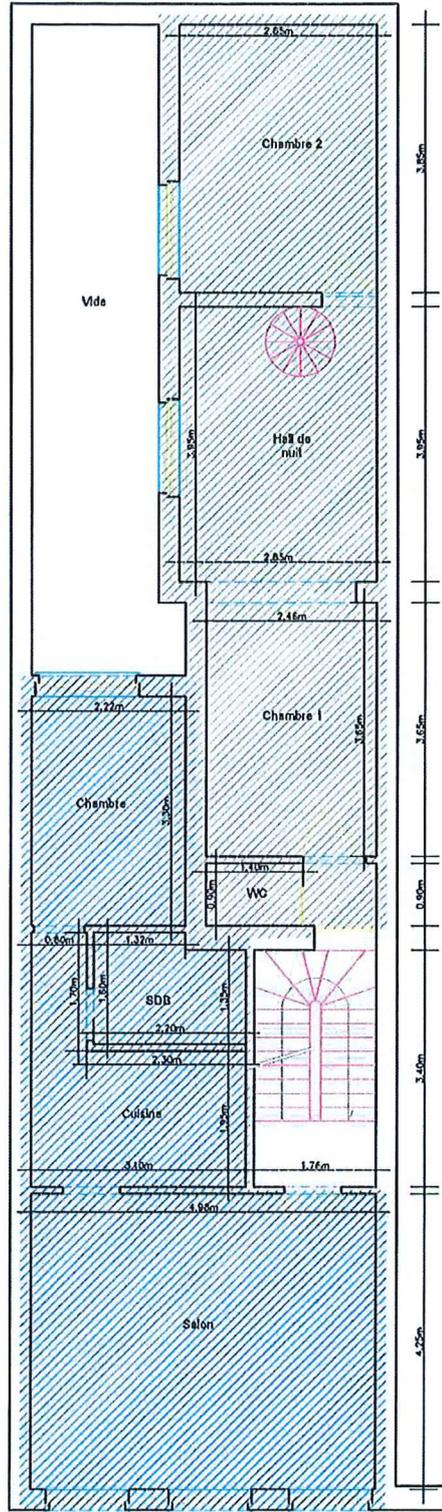
Contenu: Etage 1
Date: 22/09/2018
Dossier n°: J/DAB/2018-13
Echelle: 1/50
Dessin: J.I.

Description:
PLAN DE DIVISION
 Rue Godefroid de Bouillon, 21
 1210 Bruxelles

JULIAN ISMAILI
 Rue Victor Lowet, 53 - 1083 Bruxelles
 tel: 02/ 268.89.02
 gsm: 0494/577 638
 email:julian.ismaili@geometre-expert.org



-  LOT 1
-  LOT 2
-  LOT 3
-  LOT 4
-  LOT 5
-  CAVES
-  COMMUN

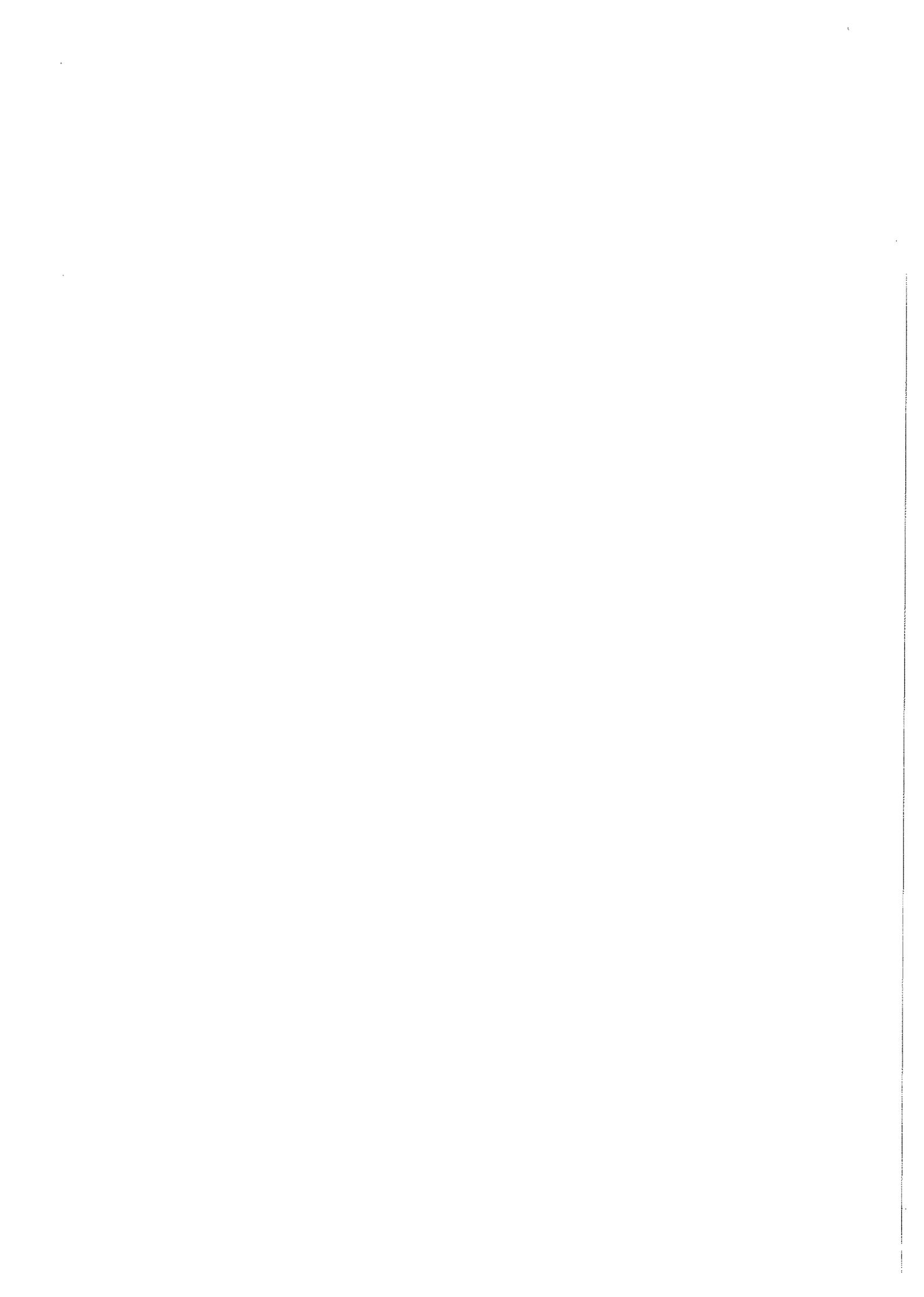


Etage 2

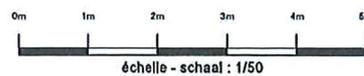
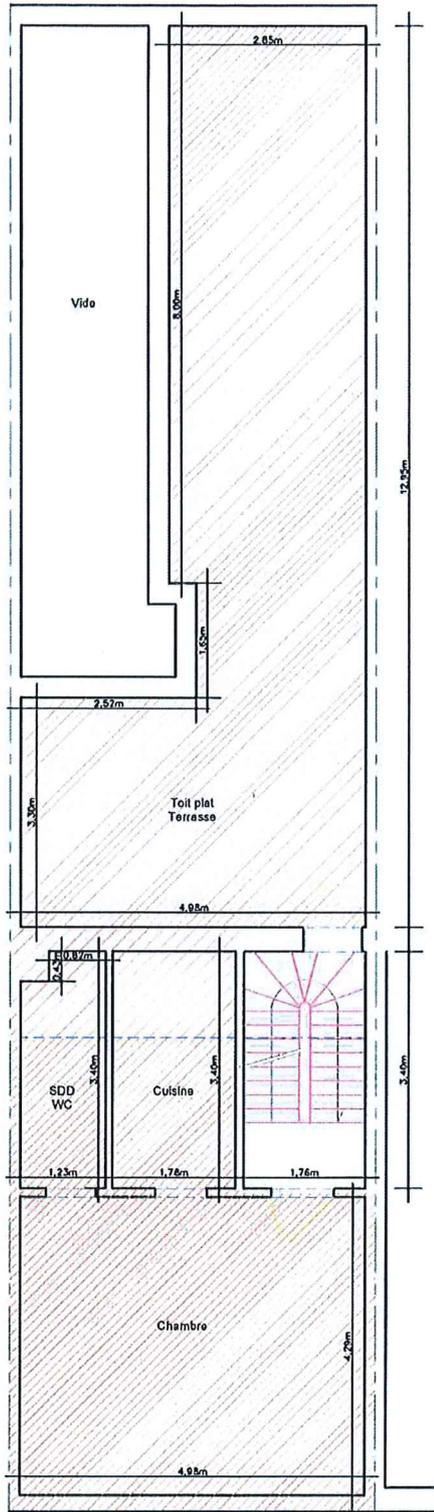
Contenu: Etage 2
Dossier n°: JI/DAB/2018-13
Date: 22/09/2018
Echelle: 1/50
Dessin: J.I.

Description:
PLAN DE DIVISION
 Rue Godefroid de Bouillon, 21
 1210 Bruxelles

JULIAN ISMAILI
 Rue Victor Lowet, 53 - 1083 Bruxelles
 tel: 02/ 268.89.02
 gsm: 0494/577 638
 email:julian.ismaili@geometre-expert.org



-  LOT 1
-  LOT 2
-  LOT 3
-  LOT 4
-  LOT 5
-  CAVES
-  COMMUN



Etage 3

Contenu: Etage 3
Date: 22/09/2018
Dessin: J.I.
Dossier n°: JI/DAB/2018-13
Echelle: 1/50

Description:
PLAN DE DIVISION
 Rue Godefroid de Bouillon, 21
 1210 Bruxelles

JULIAN ISMAILI
 Rue Victor Lowet, 53 - 1083 Bruxelles
 tel: 02/ 268.89.02
 gsm: 0494/577 638
 email:julian.ismaili@geometre-expert.org

