



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

Avenue Rogier 134  
Commune de SCHAERBEEK

Contenu :

- Préambule
- Notes liminaires
- Description de l'immeuble et notes techniques particulières
- Plans de l'immeuble délimitant les parties communes des parties privatives (annexes)
- Tableau des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative (annexes)

## Préambule

L'an deux mil quinze, le 17 mai,

Je soussigné Denis PIERLOT, Ingénieur Industriel, Géomètre-Expert légalement admis et assermenté en cette qualité auprès du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, inscrit au tableau des Géomètres Experts au numéro geo050874, dont les bureaux sont établis au 28, Avenue Victor Gilsoul, 1200 Woluwé-Saint-Lambert (tél. : 0497/647 888 & E-mail : [denis.pierlot@geometre-expert.org](mailto:denis.pierlot@geometre-expert.org))

Agissant à la demande de :

Madame Tezel Döndü  
Avenue Rogier 134  
1030 SCHAERBEEK

Avec mission de procéder à la rédaction des documents préparatoires permettant l'établissement d'un acte de base pour l'immeuble

**Commune de Schaerbeek, Avenue Rogier, 134**

comprenant, à la demande du requérant les entités suivantes :

- un commerce ;
- 3 appartements dénommés A1->A3.

## Notes liminaires

Le présent rapport a pu être établi sur base du levé topographique de l'immeuble 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 du demandeur. 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 du requérant.

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<sup>er</sup> 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 d'un 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 :

- 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).

- 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.

- 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 de l'immeuble

### Description des entités privatives :

Le commerce situé au sous-sol et rez-de-chaussée dénommé **C** comprend :

En propriété privative et exclusive :

au sous-sol : une grande cave avant, une cave arrière, un dégagement avec escalier privatif vers commerce, deux espaces sanitaires comprenant chacun deux WC ;  
au rez-de-chaussée : le commerce, un palier avec escalier vers mezzanine et sous-sol, l'espace en mezzanine, une cuisine.

En copropriété et indivision forcée :

les **321** /1.000<sup>ème</sup> des parties communes dont le terrain.

L'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage dénommé A1 comprend :

En propriété privative et exclusive :

au 1<sup>er</sup> étage : un hall, une salle de douche, une cuisine, un WC, deux chambres, un séjour.

En jouissance privative et exclusive :

La terrasse couvrant une partie de la toiture plate inférieure en annexe.

En copropriété et indivision forcée :

les **174** /1.000<sup>ème</sup> des parties communes dont le terrain.

N.B. : le WC en annexe est traversé par un conduit de cheminée desservant exclusivement l'entité 'C'.

L'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage dénommé A2 comprend :

En propriété privative et exclusive :

au 2<sup>ème</sup> étage : un hall, un WC, une cuisine, deux chambres, un séjour en deux pièces, une salle de bains.

En jouissance privative et exclusive :

Les trois balcons à rue.

En copropriété et indivision forcée :

les **186** /1.000<sup>ème</sup> des parties communes dont le terrain.

L'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage dénommé A3 comprend :

En propriété privative et exclusive :

La 2<sup>ème</sup> volée d'escalier entre 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage avec la moitié du palier intermédiaire ;  
Au 3<sup>ème</sup> étage : le palier et la cage d'escalier, un hall, un WC, une cuisine, deux chambres, un séjour en deux pièces, une salle de bains.  
L'étage complet des mansardes comprenant : cinq mansardes, un local sanitaires, une pièce d'angle, un dégagement et la cage d'escalier ;  
Les combles comprenant le grenier avec escalier d'accès.

En jouissance privative et exclusive :

les 3 balcons à rue au 3<sup>ème</sup> étage.

En copropriété et indivision forcée :

les **319** /1.000<sup>ème</sup> des parties communes dont le terrain.

### 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,
- 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 ainsi que les éventuels blocs d'éclairage de secours,
- La (les) gaine(s) technique(s) commune(s) ainsi que les regards d'accès dont quelques-uns peuvent se trouver dans des lots privatifs,
- Au rez-de-chaussée, le dégagement avant tout entier avec ses décorations tant plafond, murs que sol et la porte d'entrée de l'immeuble,
- La cage d'escalier du rez-de-chaussée jusqu'au petit palier intermédiaire entre 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage et avec tous ses accessoires,
- Les murs mitoyens en général,
- Au sous-sol, l'escalier principal, la cave avec compteurs et le dégagement central.
- Tous les accessoires des caves avec compteurs sont communs à l'exception des compteurs qui sont soit propriété des compagnies concernées soit propriété privative,
- 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 privatif 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 sauf les lisses restant privatives,
- 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 privatifs s'ils sont utilisés par plus d'une entité privative sauf celles mentionnées sur le plan comme condamnées. Ces dernières pourront être démontées par les propriétaires possédant les entités jouxtant ces cheminées. Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art et aux frais exclusif du(des) propriétaire(s) initiateur(s) de ce travail ;

#### Composition des parties privatives :

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 ;

#### Notes diverses, notes techniques et particularités

##### 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 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 sont raccordés sur un compteur commun général de passage 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.

Le propriétaire de l'entité A3 pourra, sans accord préalable de la copropriété, comme indiqué sur le plan, cloisonner la cage d'escalier privative vis-à-vis de la cage d'escalier commune tout en respectant le prescrit réglementaire en la matière. En cas de changement d'affectation des mansardes et combles en espaces habitables et après l'obtention de toutes les autorisations administratives en la matière pour ces changements, les quotités devront se voir modifier afin de tenir compte de la nouvelle situation. Les frais de modification d'acte de base seront pris en charge par le propriétaire du lot A3.

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

Denis PIERLOT  
Ingénieur Industriel,  
Géomètre-Expert Assermenté