

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

Commune SCHAERBEEK 5ème Div., Section C, n°68115

Rue Victor Hugo 130,132

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)
- 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 vingt-quatre, le 4 juillet,

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, représentant valablement le bureau d'expertise et de topographie, la s.p.r.l. « DENIS PIERLOT », dont les bureaux sont établis au 28, Avenue Victor Gilsoul à 1200 Woluwé-Saint-Lambert (tél. : 0497/647 888 & E-mail : info@gepierlot.be)

Agissant à la requête de :

Indivision PIRAS – PINTUS

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

Commune SCHAERBEEK 5 ème Div., Section C, n°68115
Rue Victor Hugo 130,132

Notes liminaires

Le présent rapport a pu être établi sur base d'un relevé topographique 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 plans annexés au Permis d'Urbanisme délivré en 2024, communiqués par l'architecte du requérant. 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 bruxellois du logement ou tout autre règlement en la matière. Les affectations des lieux sont données sur base des instructions du requérant.

Le calcul des quotités a été établi en tenant compte de la loi du 04-02-2020, modernisant et complétant la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupe d'immeubles bâtis.

Les dispositions de l'Article 3.85 du code civil 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 3.85 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 bâties - Le Label européen des Surfaces bâties, Comité de Liaison des Géomètres Européens, version 1.0, du 11 octobre 2012, Hanovre (Allemagne), ci-après dénommé Code*. 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 embrasures de portes 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 l'embrasure de porte traversant un mur porteur ;
- compte tenu du caractère non structurel et libre d'utilisation des cloisons fixes privatives, 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 embrasures de portes contenues dans des murs porteurs.

Les surfaces brutes de chaque partie privative apparaissent également pour information, car elles caractérisent la surface de propriété privative. 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 réellement fait : commerce, bureau, logement, ainsi que la destination des locaux annexes : cave, garage, mansarde, grenier, etc...

L'affectation sera la même que celle reprise dans l'acte de base rédigé par le Notaire.

La description de l'affectation tient compte des conditions de sa jouissance, notamment les restrictions ou limitations imposées par la loi, le permis d'urbanisme ou encore les statuts de l'immeuble.

La hauteur sous plafond détermine le volume disponible à l'intérieur des lots privatifs. Pour les cas particuliers, sortant d'une hauteur classique, une pondération de la surface concernée sera appliquée.

Ces espaces se mesurent jusqu'au nu intérieur des murs de façade et sont ensuite pondérés par rapport à leur configuration et plus particulièrement leur hauteur libre sous plafond, de sorte à ne les valoriser complètement (100%) qu'à une hauteur libre sous plafond de minimum 1,50m).

Cette affectation est prise en compte par l'application d'un coefficient de pondération variant entre 0.05 et 1.00. Le coefficient de 1.00 est traditionnellement utilisé pour un élément standard classique. On fait varier ensuite ce coefficient suivant l'affectation constatée.

Les coefficients s'appliquant suivant l'affectation sont généralement les suivants :

- Appartement – Bureau – Commerce :	0.90 à 1.20 ;
- Caves :	0.10 à 0.30 ;
- (anciennes) Cuisines-Caves :	0.30 à 0.70 ;
- Greniers :	0.10 à 0.40 ;
- Mansardes, espaces sous pente aménagés :	0.35 à 0.80 ;
- Balcons, terrasses :	0.30 à 0.50 ;
- Cours et jardins (dégressif en fonction de la surface) :	0.050 à 0.20 ;
- Parkings extérieurs, car-ports :	0.15 à 0.25 ;
- Parkings intérieurs ouverts ou fermés :	0.30 à 0.50 ;
- Garages fermés avec accès direct depuis extérieurs :	0.50 à 0.75 ;

Les coefficients sont adaptés au cas par cas, suivant la configuration des lieux mais en veillant à toujours garder une homogénéité au sein de l'immeuble.

- 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 qualité de l'accès au bien ainsi qu'à travers le bien. Cela comprend notamment la présence ou l'absence d'un ascenseur commun, la présence ou non d'un escalier privatif vers un grenier ou encore la découpe ou non du bien en plusieurs niveaux.

La situation géographique locale est également déterminante, en l'occurrence, 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 d'un ensemble 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 :

L'entité « Cave » située au sous-sol dénommée « **C1** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

au sous-sol : une cave aménagée en salle de banquets et spectacle, une cave arrière ;

En copropriété et indivision forcée :

les **109** /1.000ème des parties communes dont le terrain.

L'entité « Commerce » située au rez-de-chaussée dénommée « **Co0** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

au rez-de-chaussée : un espace traiteur, un atelier, une cuisine arrière ;

En copropriété et indivision forcée :

les **293**/1.000ème des parties communes dont le terrain.

L'entité « Appartement » située aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages dénommée « **A1** » comprend :

En propriété privative et exclusive :

Au 1^{er} étage : la volée d'escalier entre palier intermédiaire et 1^{er} étage, à compter de la 1^{ère} marche d'escalier, le palier avec escalier vers étages supérieurs, un débarras/buanderie, une salle de douche, deux chambres, un WC ;

au 2^{ème} étage : débarras à l'entresol, palier avec cage d'escalier, deux chambres, une salle de bains ;

au 3^{ème} étage : palier avec escalier, un séjour avec cuisine ;

En jouissance privative et exclusive :

Au 1^{er} étage : le balcon à rue ;

Au 2^{ème} étage : le balcon à rue ;

En copropriété et indivision forcée :

les **598** /1.000ème 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,
- Le recouvrement en tuiles ou autres de la toiture à versants,
- Toutes les zingueries extérieures de l'immeuble principal,
- Les décharges d'eau de pluie de l'immeuble principal,
- La structure horizontale de l'immeuble principal 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 privés,
- Au sous-sol, le dégagement, la cave avant avec compteurs,
- Au rez-de-chaussée, le dégagement et le hall d'entrée tout entier avec ses décorations tant plafond, murs que sol et la porte d'entrée de l'immeuble,
- La cage d'escalier du sous-sol jusqu'au palier intermédiaire inclus entre rez-de-chaussée et 1^{er} étage et avec tous ses accessoires,
- Les murs mitoyens en général,
- Tous les accessoires de la cave commune avec compteurs sont communs à l'exception des compteurs qui sont soit propriété des compagnies concernées soit propriété privée,
- 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,
- Les éventuelles cheminées servant à la ventilation/aération des locaux privés s'ils sont utilisés par plus d'une entité privée 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 éventuels adoucisseurs ne desservant qu'un seul lot ;
- L'ensemble des éléments formant l'annexe arrière du lot Co0 (cuisine) est privatif pour le lot en question ;
- L'ensemble des éléments formant le débarras annexe arrière du lot A1 (palier intermédiaire entre 1^{er} et 2^{ème} étages) est privatif pour le lot en question ;

Notes diverses, notes techniques et particularités

Isolation

Un isolant thermique ou acoustique peut être mis en œuvre dans une paroi type murs ou plafonds ou toitures ou encore sols.

Les isolants intégrés dans une toiture fermant un espace privatif seront entièrement privatifs, ceux fermant un espace commun seront communs.

Les isolants intégrés dans une façade extérieure commune seront considérés parties communes. Ce raisonnement s'appuie sur le principe général d'une façade commune. Tous les frais seront supportés par la copropriété suivant les quotités générales.

Les isolants horizontaux ou verticaux placés dans une paroi séparant deux espaces privatifs seront communs aux deux lots à part égale. Tous les frais seront supportés par les deux entités privatives en question, à part égale.

Les isolants horizontaux ou verticaux placés dans une paroi fermant un espace privatif vis-à-vis d'un espace commun ou d'une construction mitoyenne voisine à la copropriété ou de la terre ou encore d'un vide ventilé, seront privatifs pour le lot en question. Tous les frais seront supportés par l'entité privative en question.

Chauffage

Chaque logement dispose de son chauffage individuel avec production d'eau chaude.

Compteurs eau, gaz, électricité

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

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

Le compteur d'eau de la compagnie se trouve dans la cave commune au sous-sol. S'ils ne le sont pas encore, des compteurs d'eau de passage seront installés pour chaque entité principale. Un décompte des charges sera réalisé périodiquement pour la répartition des frais de consommation d'eau entre les différentes entités.

Gestion de la façade de l'immeuble côté rue

Cette façade se décompose verticalement en deux parties :

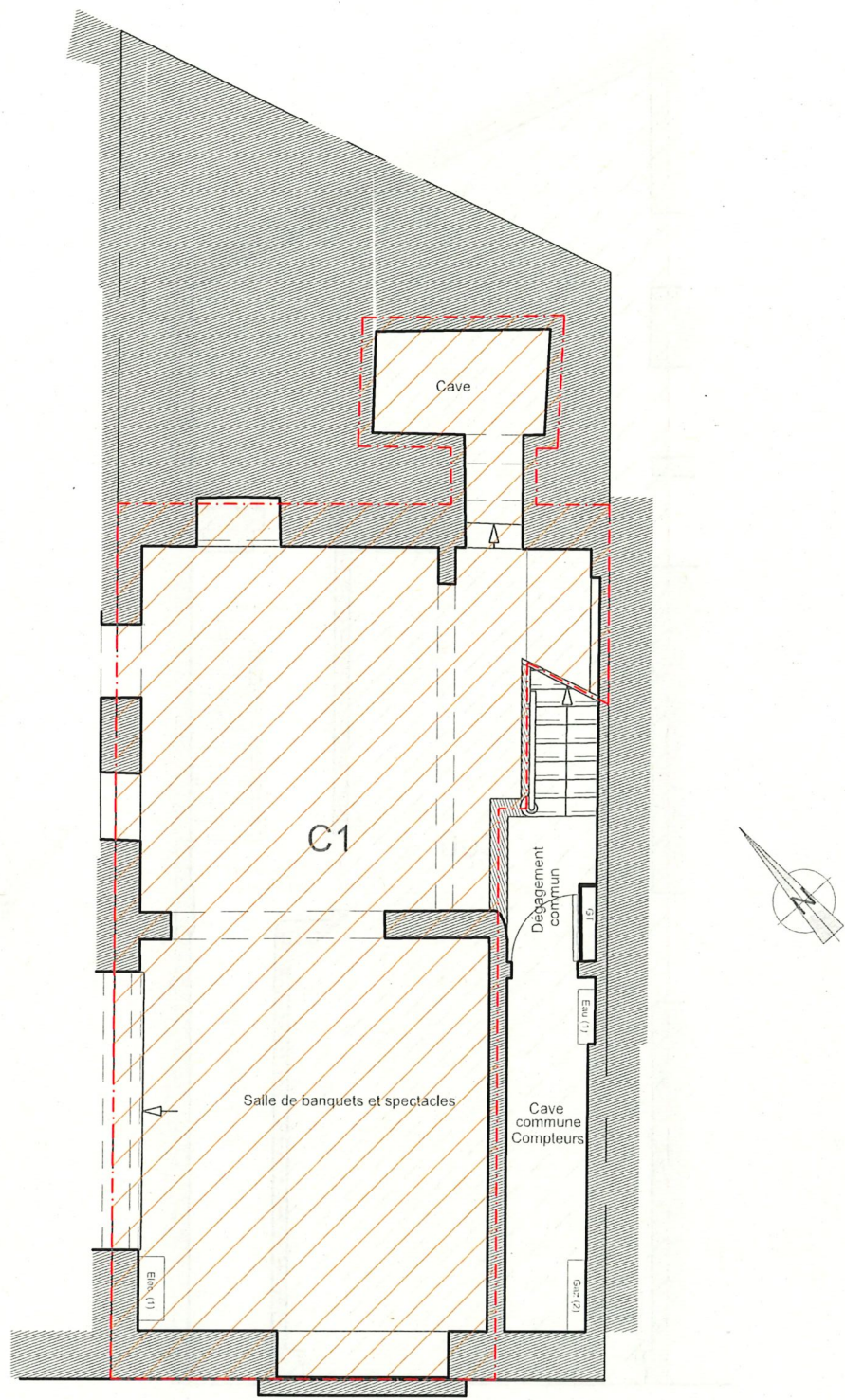
- Partie basse comprenant soubassement et élévation jusque sous le bandeau de pierre bleue à hauteur du balcon du 1^{er} étage ;
- Partie haute en brique à hauteur des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages.

Compte tenu de l'affectation commerciale des niveaux inférieurs, la partie basse de la façade sera gérée par les entités C1 et Co0. Ces entités sont autorisées, sans refus possible de la part des autres copropriétaires, à décorer cette façade par des éléments sobres liés à l'activité des entités, sous réserve des autorisations administratives requises. Les frais de cette façade sont supportés par les 2 entités susmentionnées, suivant leur quotité respective.

La partie haute de la façade sera gérée par l'ensemble de la copropriété.

Répartition des charges

Sauf convention contraire, les charges sont réparties suivant les quotités générales.



Sous-sol



s.r.l. DENIS PIERLOT

Adresse : Avenue Victor Gilsoul 28
1200 Bruxelles
Contact : Tel : 02/732 30 72
GSM : 049764 75 88

Ingénieur Pierlot
Géomètre-Expert Assermenté
inscrit au tableau sous le n° gso050874

E-mail : denis.pierlot@geometre-expert.org
<https://www.geometre-expert-pierlot.be/>

Situation de droit

Indivision PIRAS - PINTUS

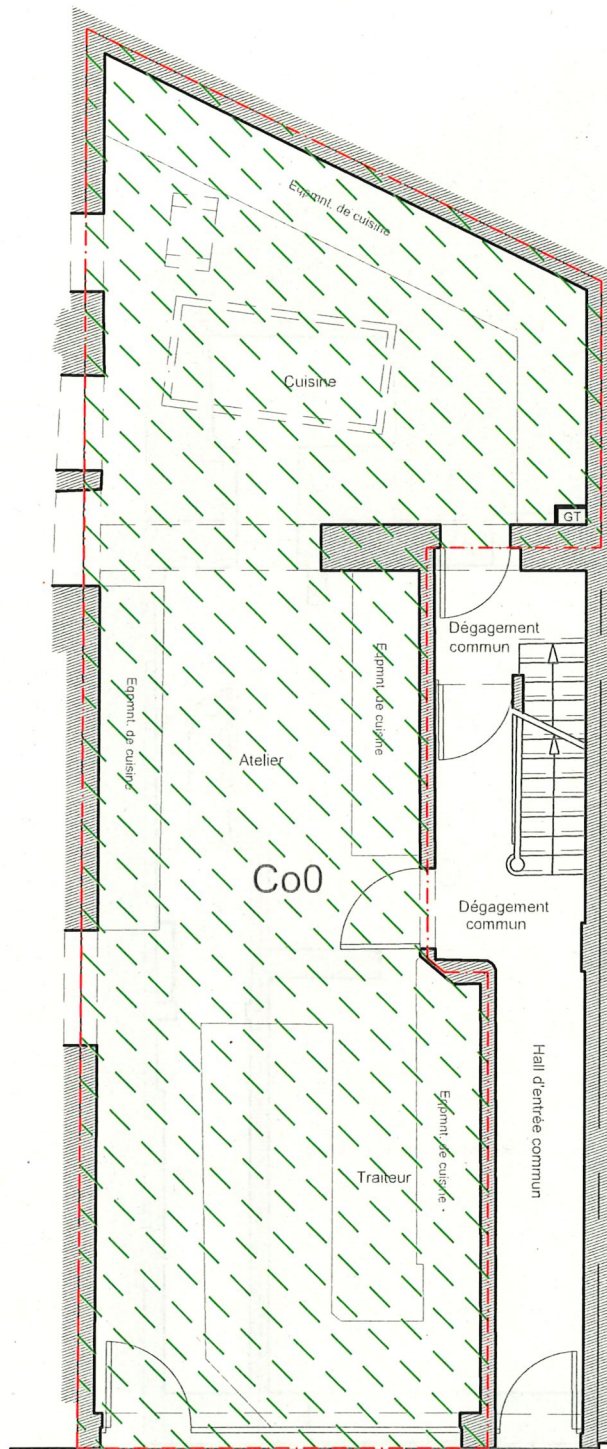
1030 Commune SCHARBEK 5^{ème} Div., Section C, n°68115
Rue Victor Hugo 130, 132

Représentation des parties communes et privatives - Annexe à l'acte de base

emile87-89/23 dressé le 14/12/2023

plan n° 8

échelle : 1/75



Rez-de-Chaussée



s.r.l. DENIS PIERLOT

Adresse: Avenue Victor Gilsoul 28
1200 Bruxelles
Contact: Tél: 02/732 30 72
GSM: 0497/64 73 88

Ingenieur Pierlot
Géomètre-Expert Assermenté
inscrit au tableau sous le n° geo030574

E-mail: denis.pierlot@geometre-expert.org
https://www.geometre-expert-pierlot.be/

Situation de droit

Indivision PIRAS - PINTUS

1030 Commune SCHAERBEEK 5^{ème} Div., Section C, n°68115
Rue Victor Hugo 130,132

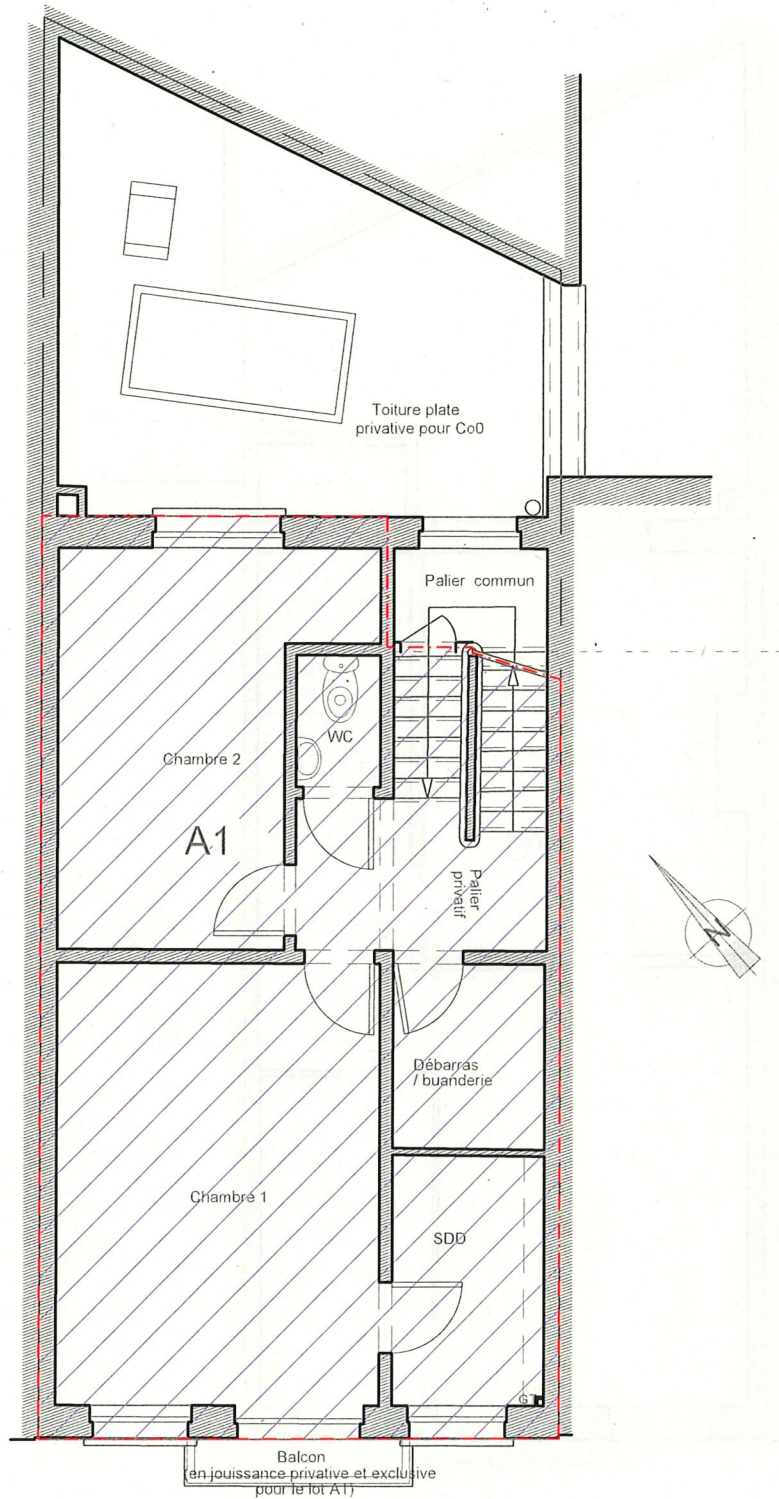
Représentation des parties communes et privatives - Annexe à l'acte de base

emile87-89/23

dressé le 14/12/2023

plan n° 9

échelle : 1/75



Premier étage



s.r.l. DENIS PIERLOT

Adresse : Avenue Victor Gilsoul 28
1200 Bruxelles
Contact : Tel : 02/732 30 72
GSM : 0497/64 75 88

Ingenieur Pierlot
Geometre-Expert Assermenté
inscrit au tableau sous le n° geo050874

E-mail : denis.pierlot@geometre-expert.org
<https://www.geometre-expert-pierlot.be/>

Situation de droit

Indivision PIRAS - PINTUS

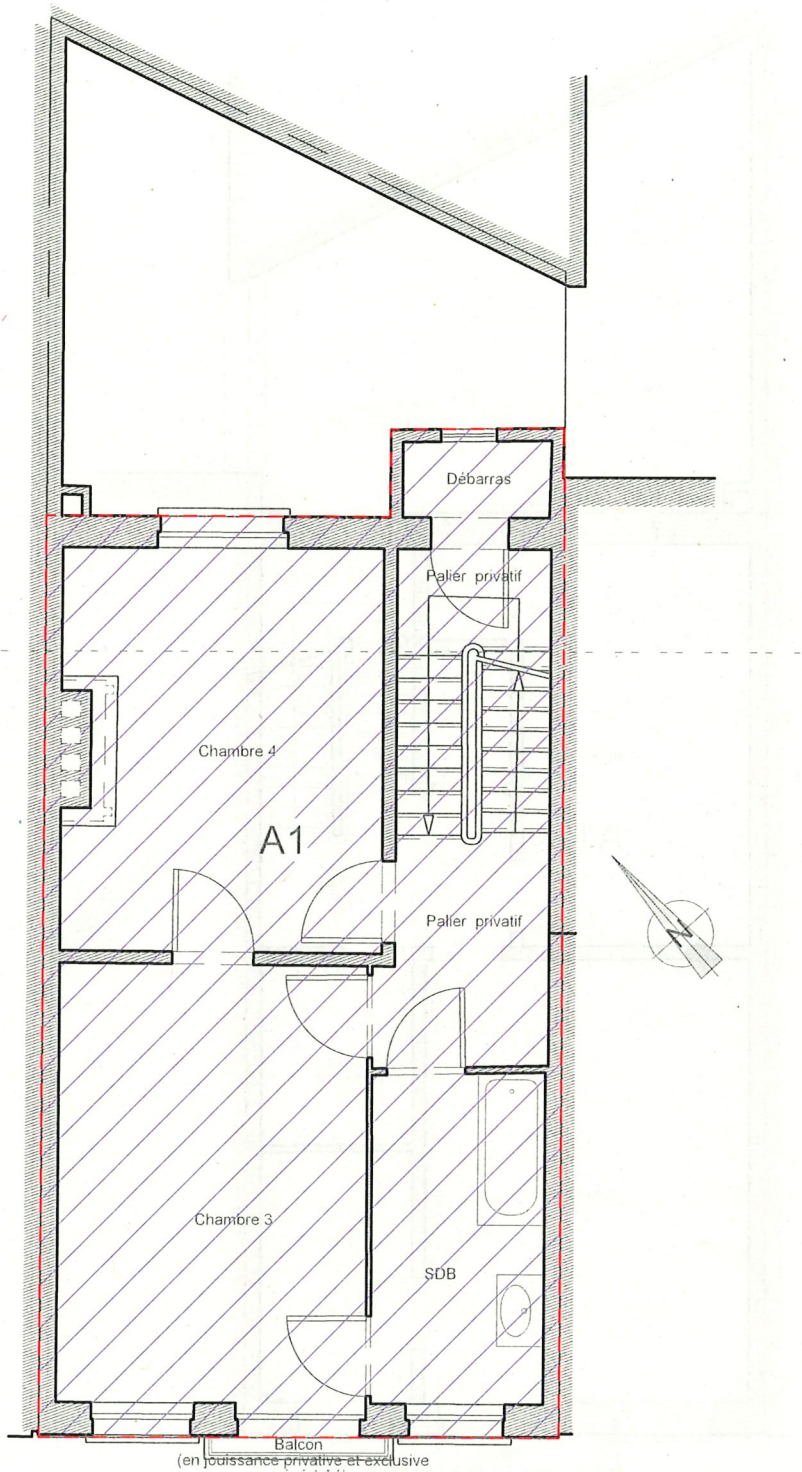
1030 Commune SCHAEARBEEK 5^{ème} Div., Section C, n°68115
Rue Victor Hugo 130,132

Représentation des parties communes et privatives - Annexe à l'acte de base

emile87-89/23 dressé le 14/12/2023

plan n° 10

échelle : 1/75



Deuxième étage



s.r.l. DENIS PIERLOT

Adresse : Avenue Victor Gilsoul 28
1200 Bruxelles
Contact : Tel : 02/732 30 72
GSM : 0497/64 78 88

Ingenieur Pierlot
Géomètre-Expert Assementé
inscrit au tableau sous le n° 99050874

E-mail : denis.pierlot@geometre-expert.org
https://www.geometre-expert-pierlot.be/

Situation de droit

Indivision PIRAS - PINTUS

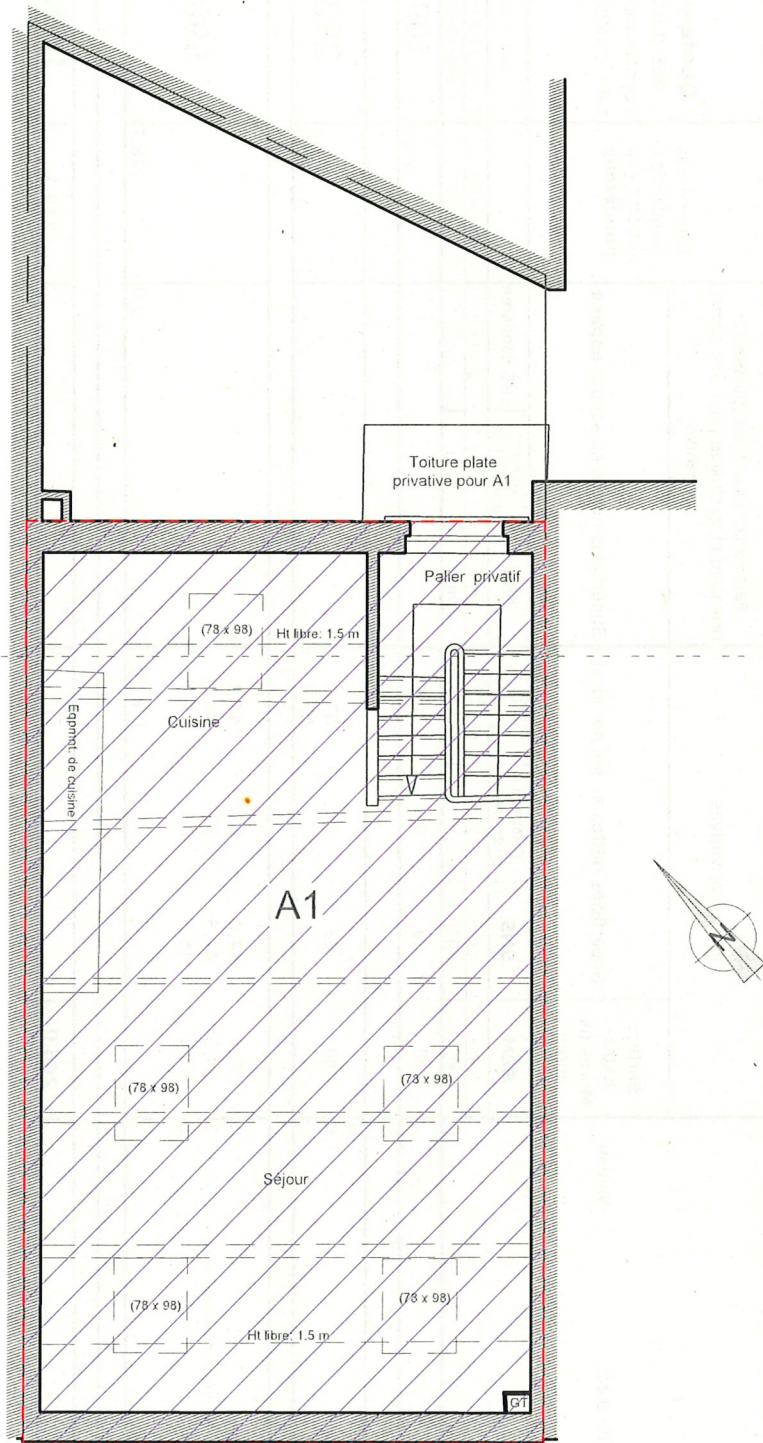
1030 Commune SCHAERBEEK 5^{ème} Div., Section C, n°68115
Rue Victor Hugo 130,132

Représentation des parties communes et privatives - Annexe à l'acte de base

emile87-89/23 dressé le 14/12/2023

plan n° 11

échelle : 1/75



Troisième étage



s.r.l. DENIS PIERLOT

Adresse : Avenue Victor Gilsoul 28
1200 Bruxelles
Contact : Tel 02/732 30 72
GSM : 0497/64 78 88

Ingénieur Pierlot
Géomètre-Expert Assermenté
inscrit au tableau sous le n° geo050574

E-mail : denis.pierlot@geometre-expert.org
<https://www.geometre-expert-pierlot.be/>

Situation de droit

Indivision PIRAS - PINTUS

1030 Commune SCHAEERBEEK 5^{ème} Div., Section C, n°68115
Rue Victor Hugo 130,132

Représentation des parties communes et privatives - Annexe à l'acte de base

emile87-89/23

dressé le 14/12/2023

plan n° 12

échelle : 1/75

Tableau des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative

Immeuble situé
130-132, rue Victor Hugo
1030 Schaerbeek

Entité	Type de pièce	Niveau	Parties privatives				Parties commune en jouissance privative et exclusive pour une partie privative				Somme des Superficies nettes au sol pondérées	Quote-part des parties communes par partie privative
			Surface Extra-Muros par entité		Superficies nettes au sol par local		Superficies nettes au sol par espace		Superficies nettes au sol par espace			
			SEM	SNS	Coefficient pondération	SNS pondérée	SNS	Coefficient pondération	SNS pondérée	SNS pondérée		
			a	b	c	d = b x c	e	f	g = f x e	h = d + g	i = h / Σ h x 1000	
			(m²)	(m²)		(m²)	(m²)		(m²)	(m²)	(1000/1000èmes)	
C1	Cave aménagée	(-1)	48	39	0,6	23,4				23,4	109	
C00	Commerce	0	60	63	1,0	63,0				63,0	293	
A1	Appartement											
	Niveau inférieur - chambres	1	50,5	44,0	1,0	44,0						
	Niveau intermédiaire - chambres + débarras entre:	2	54,5	47,5	1,0	47,5						
	Niveau supérieur sous toiture	3	53,0	46,5	0,8	37,2						
	Appartement					128,7			0,0	128,7	598	
Totaux			266,0							215,1	1000	

? Dégroupement Commerce - R+6