


Calcul de Quotes-parts :  
**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
 Commune de **SCHAERBEEK**  
 Boulevard Lambermont, 166

LEVE ET DRESSE PAR :  
 SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES  
 rue M. Charliet straat 43, B1160 Bruxelles - Brussel  
 Tél. (322) 660.00.77  
 Fax. (322) 672.93.13  
 e-mail : set@7ge.be



Date : 22/06/2012 Dossier : k14Lie2 Fichier : k14vp01

Commission TECHNIQUE & DROIT de l'UGEB-ULEB										
Immeuble sis : Boulevard Lambermont, 166 à Schaerbeek										
Date : 22/06/2012		S.E.M.		Total des S.N.S.		RÉCAPITULATIF PAR LOTS				
14 Lots	Identifications	m²	Produits	Quote-part dans les parties communes (C.C. 577-4)	SNS pondérées	Clés de répartition des charges communes (C.C. 577-9)				
						Par défaut, Identiques aux quotes-parts	Répartition de charges communes suivant modification			
J	Cave	6,2 m²	0,00	J	33	2,6 m²	35			
K	Cave	10,3 m²	0,00	K	29	3,8 m²	48			
L	Cave	6,8 m²	0,00	L	49	3,2 m²	32			
M	Cave	8,1 m²	0,00	M	41	3,2 m²	41			
N	Cave	13,6 m²	0,00	N	15	1,2 m²	42			
A	Restaurant	124,3 m²	0,00	A	3604	285,6 m²	16			
Total		191,6 m²	146,3 m²			3169				
B	Studio	52,4 m²	0,00	B	507	40,1 m²	525			
C	Appartement	100,6 m²	81,7 m²	C	1037	82,2 m²	1076			
D	Appartement	86,7 m²	73,3 m²	D	950	75,2 m²	984			
E	Appartement	99,2 m²	80,0 m²	E	1018	80,5 m²	1054			
F	Appartement	85,1 m²	71,5 m²	F	924	73,2 m²	958			
G	Appartement	103,1 m²	80,0 m²	G	924	73,2 m²	1064			
H	Appartement	85,1 m²	71,5 m²	H	834	66,0 m²	958			
Total		966,8 m²	792,1 m²			10000/10 000èmes		10000/10 000èmes		

**Définitions**  
 S.E.M. : Surfaces Extra-Muros  
 S.N.S. : Surfaces Nettes au Sol  
 SP : Surfaces principales  
 SR : Surfaces résiduelles  
 SA : Surfaces accessoires  
 SS : Surfaces de services

Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurées au niveau du plancher.  
 En référence au code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis, se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurés au-dessus de la plâche du plancher.  
 Ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.  
 Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur qui ne correspondent pas à un usage principal du bâtiment.  
 Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment.  
 Le contour intérieur des éléments de construction est le contour directement visible, accessible et mesurable.  
 Alain Hindoux, Géomètre-Expert

Trame	Lots	Type de surface	Coefficient	Trame	Lots	Type de surface	Coefficient
■	A	Principale	1.30	■	G	Principale	1.00
■	A	Accessoire	0.70	■	G	Accessoire	0.50
■	A	Services	0.33	■	H	Principale	1.00
■	B	Principale	1.00	■	H	Accessoire	0.33
■	C	Principale	1.00	■	I	Accessoire	0.50
■	C	Accessoire	0.33	■	J	Accessoire	0.50
■	D	Principale	1.00	■	K	Accessoire	0.50
■	D	Accessoire	0.33	■	L	Accessoire	0.50
■	E	Principale	1.00	■	M	Accessoire	0.50
■	E	Accessoire	0.33	■	N	Accessoire	0.50
■	F	Principale	1.00	Parties Communes Générales			
■	F	Accessoire	0.33				

**MOTIVATION CONCERNANT LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS**

- Il a été décidé d'instaurer 10.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.
- Les surfaces prises en compte pour le calcul des quotes-parts sont les surfaces nettes au sol suivant le code de mesurage des surfaces (voir tableau ci-joint).
- Ces surfaces nettes au sol sont subdivisées en 3 catégories selon leur affectation (voir tableau ci-joint).
  - Les surfaces principales ont un coefficient de 1.00 car elles correspondent à un appartement à usage normal dont la hauteur libre est égale ou supérieure à 2.10m.
    - A l'exception de :
      - Les surfaces principales du rez-de-chaussée ont un coefficient de 1.30 parce qu'elles correspondent à un restaurant.
      - Les surfaces principales du troisième ont un coefficient de 0.90 parce que cet étage n'est pas desservi par un ascenseur.
  - Les caves et le débarras du troisième étage sont des surfaces accessoires avec un coefficient de 0.50. L'espace au sous-sol dédié au restaurant est une surface accessoire avec un coefficient de 0.70. Les balcons sont des surfaces accessoires avec un coefficient de 0.33.
  - Les escaliers privatifs sont des surfaces de services avec un coefficient de 0.33.
- Le jardin avant et la cour arrière restent des parties communes mais à usage exclusif du lot A. Un coefficient de 0.15 a été appliqué. La terrasse avant au rez-de-chaussée reste une partie commune mais à usage exclusif du lot A. Un coefficient de 0.33 a été appliqué. L'entretien de ceux-ci sont à charge du lot A.

**MOTIVATION SUR LA DETERMINATION DES CHARGES COMMUNES**

- Les règles sont les mêmes que pour la répartition des quotes-parts à l'exception de :
  - Les surfaces principales du rez-de-chaussée et du troisième étage ont un coefficient de 1.00.

