Calcul de Quotes-parts :

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de SCHAERBEEK Boulevard Lambermont, 166

LEVE ET DRESSE PAR :

SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES

rue M. Charlent straat 43, B1160 Bruxelles - Brussel Tél. (322) 660.00.77 Fax. (322) 672.93.13



e-mail : set@7ge.be

Date: 22/06/2012

Fichier: k14vp01 Dossier: k14Lie2

| | | | Commission TECHNIQUE & DROIT de l'UGEB-ULEB | | | | | | | | _ |
|---|----------|-------------------------|---|---|---|----------------|------------------------|--------------------------------|--------------------|--|--|
| | | Immeu | | | uleva | rd La | mbe | rmont, 166 | à Schae | rbeek | |
| ı | Dossier: | k14Lie2 | SURFACES | | | | | | | | |
| | | Date : 22/06/2012 | | | Jouissance des parties communes à usage privatif. | | Récapitulatif par LOTS | | | Clés de répartition | |
| | Date : | | | | | | LOTS | Quote-part dans les parties | SNS | des charges communes (C.C. 577-9) | |
| | 14 Lots | Identifications | | S.N.S. | m² | Produits | | (C.C. 577-4) | pondérées | Par défaut, identiques aux quotes-parts | Répartition de charges communes suivant motivation |
| - | I | Cave | 6.2 m ² | 6.0 m ² | | 0.00 | 1 | 33 | 2.6 m ² | | 35 |
| | J | Cave | 10.3 m ² | 7.3 m ² | | 0.00 | J | 46 | 3.6 m ² | | 48 |
| | К | Cave | 6.8 m ² | 4.6 m ² | | 0.00 | K | 29 | 2.3 m ² | | 30 |
| | L | Cave | 8.1 m ² | 6.3 m ² | | 0.00 | L | 40 | 3.2 m ² | | 41 |
| | M | Cave | 13.6 m² | 6.4 m² | | 0.00 | M | 41 | 3.2 m² | | 42 |
| | N A | Cave Restaurant | 3.5 m ² 124.3 m ² | 2.4 m ² 93.7 m ² | | 0.00 | N | 15 | 1.2 m² | | 16 |
| | A | Restaurant | 181.6 m ² | 146.3 m ² | 42.00 m ² 115.00 m ² | 13.86 17.25 | A | 3604 | 285.6 m² | | 3169 |
| + | В | Obodia | 50.42 | 40.43 | | 0.00 | В | F07 | 40.4 2 | | 525 |
| 5 | _ B | Studio | 52.4 m² | 40.1 m² | | 0.00 | - B | 507 | 40.1 m² | | 323 |
| - | С | Appartement Balcon | 100.6 m² | 81.7 m ² 1.4 m ² | | 0.00 | С | 1037 | 82.2 m² | | 1076 |
| | D | Appartement Balcon | 86.7 m² | 73.5 m² 5.2 m² | | 0.00 | D | 950 | 75.2 m² | | 984 |
| ١ | E | Appartement Balcon | 99.2 m² | 80.0 m² 1.4 m² | | 0.00 | E | 1016 | 80.5 m² | | 1054 |
| | F | Appartement Balcon | 85.1 m² | 71.5 m² 5.2 m² | | 0.00 | F | 924 | 73.2 m² | | 958 |
| , | G | Appartement Débarras | 103.1 m² | 80.0 m ² 2.4 m ² | | 0.00 | G | 924 | 73.2 m² | | 1064 |
| | н | Appartement Balcon | 85.1 m² | 71.5 m² 5.2 m² | | 0.00 | Н | 834 | 66.0 m² | | 958 |
| 1 | | Totaux | 966.8 m² | 792.1 m² | 157.00 m² | 31.11 | | 10000/ 10 000èmes | 792.2 m² | | 10000/ 10 000èmes |

<u>Définitions</u> S.E.M. : Surfaces Extra-Muros

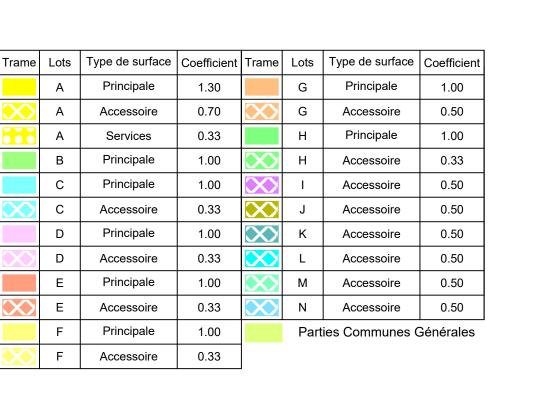
Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurées au niveau du plancher. S.N.S. : Surfaces Nettes au Sol En référence au code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis, se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurées au-dessus de la plinthe du plancher.

SP : Surfaces principales Ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

SR : Surfaces résiduelles Ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment. SA: Surfaces accessoires Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur qui ne correspondent pas à un usage principal du bâtiment.

SS: Surfaces de services 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 Hendoux, Géomètre-Expert



MOTIVATION CONCERNANT LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

- 1. Il a été décidé d'instaurer 10.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- 2. L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.
- 3. 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).
- 4. Ces surfaces nettes au sol sont subdivisées en 3 catégories selon leur affectation (voir tableau ci-joint). a. 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.

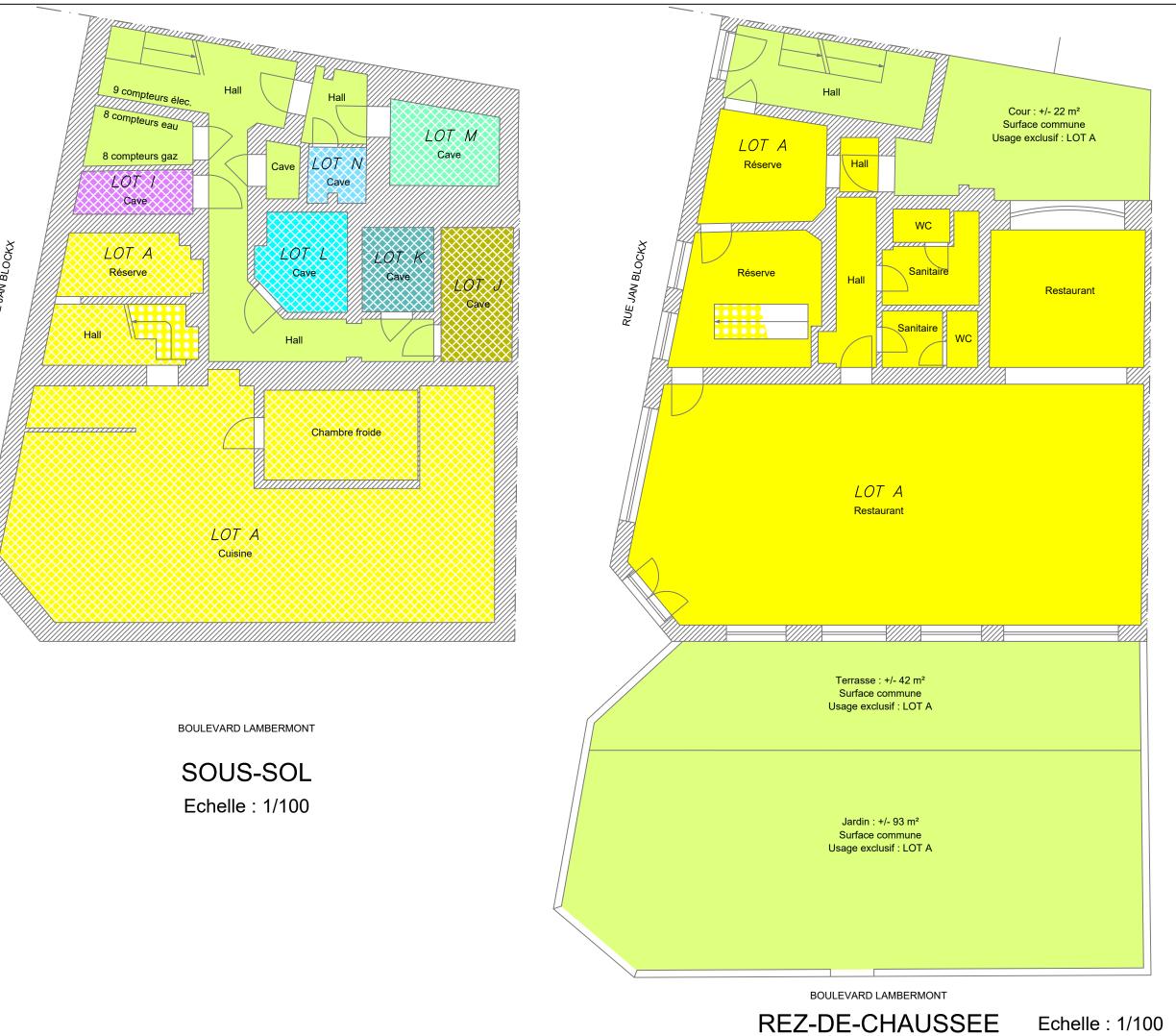
- A l'exception de : Les surfaces principales du rez-de-chaussée ont un coefficient de 1.30
- parce qu'elles correspondent à un restaurant. o Les surfaces principales du troisième ont un coefficient de 0.90 parce que cet étage n'est pas desservi par un ascenseur.
- b. Les caves et le débarras du troisième 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.
- c. Les escaliers privatifs sont des surfaces de services avec un coefficient de 0.33.

L'entretien de ceux-ci sont à charge du lot A.

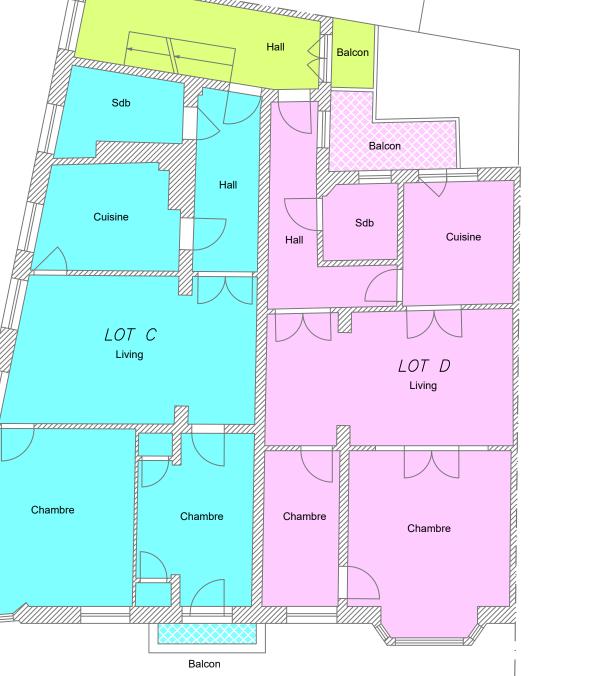
5. Le jardin avant et la cour arrière restent des parties communes mais à usage exclusif du lot A. Un coefficient de 0.15 a été appliqué. La terrasse avant au rez-de-chaussée reste une partie commune mais à usage exclusif du lot A. Un coefficient de 0.33 a été appliqué.

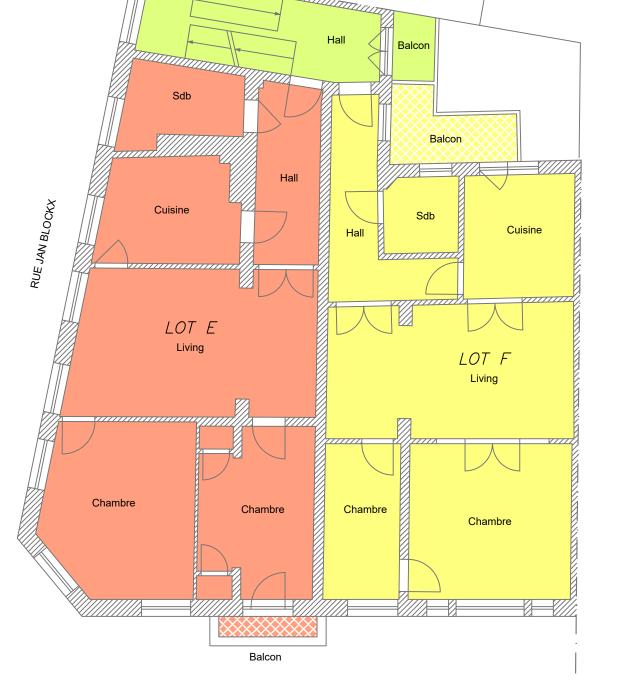
MOTIVATION SUR LA DETERMINATION DES CHARGES COMMUNES

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

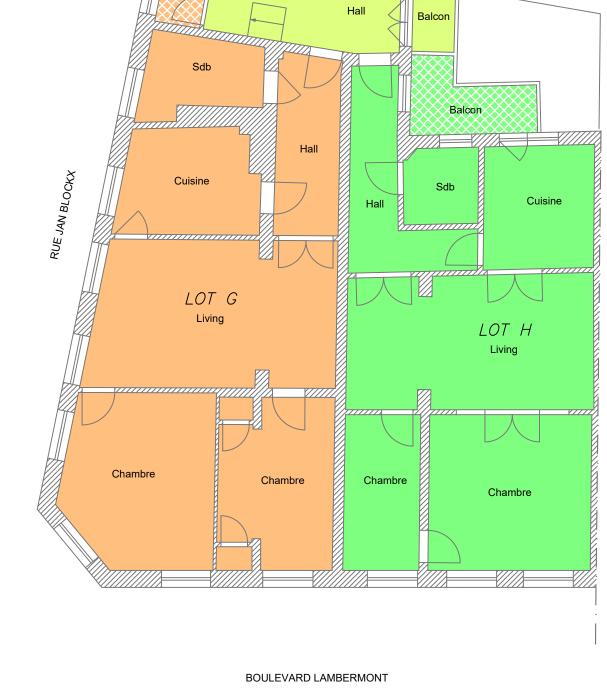








BOULEVARD LAMBERMONT



BOULEVARD LAMBERMONT

ENTRESOL

Echelle : 1/100

PREMIER ETAGE

BOULEVARD LAMBERMONT

Echelle : 1/100

Echelle : 1/100

DEUXIEME ETAGE

TROISIEME ETAGE

Echelle : 1/100