



| Accurate  
| Surveying |

Expertises immobilières

Valorisation d'immeubles

Certification PEB

États des lieux et Constats

Mesurage et Topographie

Plans de bâtiments

Division de terrains et d'immeubles bâtis

Conseils techniques

Pathologies des constructions

Expertises pour les compagnies d'assurances  
et les tribunaux

Gestion technique et administrative complète  
des travaux du bâtiment

Coordination de sécurité et de santé des  
chantiers temporaires ou mobiles

Conseils en environnement

| Metric sprl |  
| Siège social |

rue Cervantes 65  
1190 Bruxelles  
TVA BE 0505 679 311  
RPM Bruxelles

**T** +32 (0)475 66 20 00  
**E** [contact@metricsprl.be](mailto:contact@metricsprl.be)  
**W** [www.metricsprl.be](http://www.metricsprl.be)

**DIVISION D'UN BIEN IMMOBILIER**

COMMUNE DE JETTE  
RUE XXX



## PRÉAMBULE

- L'affectation urbanistique de l'immeuble et sa conformité aux réglementations en vigueur n'ont pas été contrôlées ;
- Il a été procédé au mesurage de l'entièreté de l'immeuble ;
- Les quotes-parts déterminent la répartition de la propriété de chaque lot. Elles servent également de base pour répartir les frais d'entretien et de réparation de la copropriété (art. 577-4 du Code Civil) ;
- Le présent rapport comprend en annexe un tableau des quotes-parts des parties communes, afférentes à chaque partie privative, ainsi que les plans figurant la configuration des lieux au jour de la visite et la délimitation des parties communes et des entités privatives.

## IDENTIFICATION CADASTRALE

XXX

XXX

Numéro de référence des plans de délimitation ci-annexés : XXX

## SUPERFICIE DU TERRAIN

01 a 23 ca d'après le cadastre ; 01 a 22 ca suivant le mesurage réalisé.

## COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

Le bien est divisé en douze entités distinctes, dont deux logements.

### Sous-sols

- comme parties privatives : une cave arrière avec l'escalier la desservant depuis le rez-de-chaussée et une cave centrale ;
- comme partie commune : le vide ventilé en façade avant ;
- comme partie commune à usage privatif exclusif : la cour arrière.

### Rez-de-chaussée

- comme parties privatives : six locaux de stockage dont deux à usage complémentaire de chaufferie, un réduit sous la volée de l'escalier menant aux niveaux supérieurs et un garage fermé incorporé à l'immeuble comprenant deux emplacements de parking ;
- comme parties communes : le vestibule, la cage d'escalier principale de l'immeuble, le dégagement desservant les locaux de stockage, les conduits de cheminée et les gaines techniques.

### Étage 1

- comme parties privatives : un appartement de type trois chambres ;
- comme parties communes : le palier, la cage d'escalier principale de l'immeuble, les conduits de cheminée et les gaines techniques.

### Étage 2

- comme parties privatives : un appartement de type trois chambres, de configuration similaire à celui du 1<sup>er</sup> étage ;
- comme parties communes : le palier, la cage d'escalier principale de l'immeuble, les conduits de cheminée et les gaines techniques.

### Plateforme

- comme parties privatives : nihil ;
- comme parties communes : le toit plat dans son intégralité, ainsi que les souches de cheminées et les gaines de ventilation.

## RÉPARTITION DES QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES

### ENTITÉ 1

N° parcellaire : D 337 A4 P0001

- **en propriété privative et exclusive**  
un appartement situé au premier étage, d'une surface nette au sol de 73,0 m<sup>2</sup>, se composant d'un hall d'entrée, de trois chambres à coucher, d'une cuisine, d'un vestiaire, d'un water-closet avec réduit, d'une salle de bains et d'une pièce de séjour.
- **en copropriété et indivision forcée**  
quatre cent cinq millièmes (405/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

### ENTITÉ 2

N° parcellaire : D 337 A4 P0002

- **en propriété privative et exclusive**  
un appartement situé au deuxième étage, d'une surface nette au sol de 73,0 m<sup>2</sup>, se composant d'un hall d'entrée, de trois chambres à coucher, d'une cuisine, d'un vestiaire, d'un water-closet avec réduit, d'une salle de bains et d'une pièce de séjour.
- **en copropriété et indivision forcée**  
quatre cent cinq millièmes (405/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

### ENTITÉ 3

N° parcellaire : D 337 A4 P0003

Cour arrière comprenant :

- **en copropriété et indivision forcée**  
vingt-huit millièmes (28/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

#### ENTITÉ 4

N° parcellaire : D 337 A4 P0004

L'emplacement de parking P1 situé dans la moitié gauche du garage en façade avant du rez-de-chaussée, d'une surface nette au sol de 14,1 m<sup>2</sup> comprenant :

- **en propriété privative et exclusive**  
l'emplacement proprement dit.
- **en copropriété et indivision forcée**  
quarante-sept millièmes (47/1.000ième) dans les parties communes, dont le terrain.

#### ENTITÉ 5

N° parcellaire : D 337 A4 P0005

L'emplacement de parking P2 situé dans la moitié droite du garage en façade avant du rez-de-chaussée, d'une surface nette au sol de 13,9 m<sup>2</sup> comprenant :

- **en propriété privative et exclusive**  
l'emplacement proprement dit.
- **en copropriété et indivision forcée**  
quarante-six millièmes (46/1.000ième) dans les parties communes, dont le terrain.

#### ENTITÉ 6

N° parcellaire : D 337 A4 P0006

Réduit sous l'escalier au rez-de-chaussée comprenant :

- **en propriété privative et exclusive**  
le réduit proprement dit avec sa porte.
- **en copropriété et indivision forcée**  
un millième (1/1.000ième) dans les parties communes, dont le terrain.

#### ENTITÉ 7

N° parcellaire : D 337 A4 P0007

Local de stockage n°1 au rez-de-chaussée, d'une surface nette au sol de 5,2 m<sup>2</sup> comprenant :

- **en propriété privative et exclusive**  
le local proprement dit avec sa porte.
- **en copropriété et indivision forcée**  
neuf millièmes (9/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

#### ENTITÉ 8

N° parcellaire : D 337 A4 P0008

Local de stockage n°2 au rez-de-chaussée, d'une surface nette au sol de 4,1 m<sup>2</sup> comprenant :

- **en propriété privative et exclusive**  
le local proprement dit avec sa porte, ainsi que la chaudière de l'appartement du deuxième étage.

- **en copropriété et indivision forcée**  
sept millièmes (7/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

## ENTITÉ 9

N° parcellaire : D 337 A4 P0009

Local de stockage n°3 au rez-de-chaussée, d'une surface nette au sol de 5,4 m2 comprenant :

- **en propriété privative et exclusive**  
le local proprement dit avec sa porte.
- **en copropriété et indivision forcée**  
sept millièmes (7/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

## ENTITÉ 10

N° parcellaire : D 337 A4 P0010

Local de stockage n°4 au rez-de-chaussée, d'une surface nette au sol de 2,5 m2 comprenant :

- **en propriété privative et exclusive**  
le local proprement dit avec sa porte.
- **en copropriété et indivision forcée**  
trois millièmes (3/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

## ENTITÉ 11

N° parcellaire : D 337 A4 P0011

Local de stockage n°5 au rez-de-chaussée, d'une surface nette au sol de 2,5 m2 comprenant :

- **en propriété privative et exclusive**  
le local proprement dit avec sa porte.
- **en copropriété et indivision forcée**  
trois millièmes (3/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

## ENTITÉ 12

N° parcellaire : D 337 A4 P0012

- **en propriété privative et exclusive**  
Le local de stockage n°6 au rez-de-chaussée, d'une surface nette au sol de 11,4 m2, comprenant le local proprement dit avec sa porte, la chaudière de l'appartement du premier étage et une cage d'escalier desservant les sous-sols ;  
La cave arrière au sous-sol, dénommée cave n°1, d'une surface nette au sol de 11,1 m2 ;  
La cave centrale au sous-sol, dénommée cave n°2, d'une surface nette au sol de 24,9 m2 ;
- **en copropriété et indivision forcée**  
trente-neuf millièmes (39/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

## ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE ET COMPTEURS

L'affectation des différentes installations techniques et des compteurs n'a pas été vérifiée.

Il n'est pas exclu que des anomalies existent au niveau du raccordement des conducteurs d'eau, de gaz et d'électricité d'une installation à un compteur ou à un coffret divisionnaire particulier.

### Compteurs d'eau

Chaque appartement possède son propre compteur situé au rez-de-chaussée, dans le garage. Présence de 2 compteurs au total.

### Compteurs de gaz

Chaque appartement possède son propre compteur situé au rez-de-chaussée, dans le garage. Présence de 2 compteurs au total.

### Compteurs d'électricité

Chaque appartement possède son propre compteur situé au rez-de-chaussée, dans le garage. Présence de 2 compteurs au total.

L'électricité nécessaire à l'éclairage du hall d'entrée, de la cage d'escalier principale et des emplacements de parking dans le garage est comptabilisée par le compteur de l'entité I.

### Chauffage et eau chaude sanitaire

Chaque appartement est équipé d'une chaudière individuelle au gaz destinée au chauffage des locaux. La chaudière de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage se trouve au rez-de-chaussée dans le local n°6 et celle de l'appartement du 2<sup>e</sup> étage dans le local n°2 du rez-de-chaussée.

Les parties communes recèlent un radiateur situé dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée. Ce radiateur est alimenté en eau chauffée par la chaudière de l'entité I.

Le chauffage de l'eau sanitaire se réalise par des chauffe-bains situés de la salle de bain de chaque logement concerné.

### Trémies – Gaines techniques – Conduits de cheminée

Les installations en saillie sont figurées sur les plans. Il n'a pas été procédé à l'investigation du nombre et de la section des conduits dans l'épaisseur des parois.

Les conduits de cheminée sont communs, pour autant qu'ils soient à l'usage de plusieurs entités.

Les conduites d'évacuation des eaux usées et de ventilation sont communes, à l'exception des sections se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires qui servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives.

## **PARTICULARITÉS**

Le garage recèle deux emplacements de parking. L'entretien, la réparation et le remplacement de la porte de garage sont à charge des occupants des emplacements de parking, au prorata des quotités dans les parties communes attribuées à ces emplacements de parking.

La cour arrière recèle une citerne d'eau de pluie enterrée. L'occupant de la cour peut user à sa guise de l'eau qu'elle contient. Il a la charge de l'entretien et de la réparation de la citerne et de ses accessoires.

La paroi séparant l'emplacement de parking P2 dans le garage du local 3 est percée d'une baie de fenêtre que tant le propriétaire du local 3 que celui de l'emplacement de parking P2 ont la faculté d'obturer à leurs frais.

Contrairement aux emplacements de parking, les locaux de stockage sont indissociables des appartements. Ils ne pourront être utilisés par une personne tierce à l'immeuble.

L'accès à la cour arrière se réalise actuellement uniquement depuis la cave arrière des sous-sols. Si la jouissance de la cour arrière est octroyée au propriétaire de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, celui-ci a la faculté de faire installer un escalier extérieur sans devoir en référer aux autres copropriétaires, dans le respect cependant des éventuelles autorisations administratives requises. S'il ne possède pas les sous-sols, il devra subir l'ouverture et la vue actuelle pratiquée dans le mur de façade arrière. Le propriétaire des sous-sols ne pourra cependant pratiquer de nouveaux jours ou vues.

Les sous-sols sont uniquement accessibles depuis le local 6 du rez-de-chaussée. Cette configuration rend les caves 1 et 2 des sous-sols indissociables du local 6.

L'immeuble est recouvert d'une toiture plate qui est considérée comme partie commune, c'est-à-dire dont l'entretien, la réparation et la reconstruction sont à frais communs au prorata des quotités dans la copropriété.

Tout copropriétaire a la faculté d'aménager une terrasse sur une partie ou la totalité de la plateforme, pour autant que :

- son installation ne porte pas atteinte à la stabilité de l'édifice. A cet effet, il présentera à l'association des copropriétaires une attestation délivrée par un professionnel compétent en la matière (ingénieur ou architecte).
- il sollicite toutes les autorisations administratives requises, notamment en matière d'urbanisme et de sécurité incendie (avis du SIAMU).

La plateforme sous l'emprise de la terrasse sera toujours considérée comme partie commune, mais à usage privatif et exclusif de la personne qui en jouira.

L'entretien et la réparation de la couverture d'étanchéité de la plateforme au droit de l'emprise de la terrasse incombera à la personne à qui profite la terrasse.

L'affectation de la plateforme commune en terrasse à usage privatif et exclusif engendrera une quote-part dans les parties communes qui sera déterminée en multipliant la surface nette au sol de l'emprise de la terrasse par un coefficient de pondération établi à:

- 0,25 si la jouissance de la terrasse revient au propriétaire de l'appartement du 2<sup>e</sup> étage ;
- 0,20 si la jouissance de la terrasse revient au propriétaire de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage.

La différence dans la pondération se justifie par la facilité d'accès depuis l'appartement concerné.

L'immeuble recèle un réservoir à mazout aérien désaffecté qui se situe dans la partie avant du vide-ventilé. Le coût du démantèlement de la cuve et de son évacuation, ainsi que celui de l'assainissement du sol en cas de pollution historique seront supportés par tous les copropriétaires, au prorata des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

## SERVITUDES

Les emplacements de parking dans le garage sont grevés d'une servitude de passage pour le relevé des compteurs qui y sont situés.

En sus, la partie arrière de l'emplacement de parking P1 est grevée d'une servitude de passage au profit de l'emplacement de parking P2, telle qu'elle est dimensionnée et figurée par des hachures aux plans ci-joints.

## QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque entité, en fonction des surfaces nettes au sol (SNS), de son affectation et de sa situation.

Les surfaces nettes au sol (SNS) sont les surfaces intra-muros (SIM) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis –version avril 2011, élaboré conjointement par la commission européenne et les Ordres des Géomètres-Experts de certains états membres.

La SNS d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux, mesurées entre les faces intérieures des parois des espaces privatifs, en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.

La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

La SNS de chaque sous-entité ou groupe de sous-entités est pondérée par un coefficient dépendant de son affectation et de sa situation.

Les pondérations retenues se justifient comme suit :

Les surfaces principales habitables des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages sont en pleine valeur ne justifiant pas de pondération.

L'utilité des emplacements de parking, situés dans un garage fermé incorporé à l'immeuble, justifie une pondération de 0,60.

L'exiguïté du débarras sous la volée d'escalier vers les étages en réduit sensiblement son utilité et justifie le faible coefficient de pondération de 0,10.

Les locaux de stockage en façade arrière du rez-de-chaussée sont accessibles de plain-pied, jouissent de lumière naturelle, de dimensions propices à l'entreposage d'objets encombrants et de la faculté de ventilation naturelle, d'où le choix du coefficient de 0,30, porté à 0,35 pour le local 6 qui bénéficie encore davantage de grandes dimensions et d'apport de lumière naturelle.

L'application d'un coefficient de 0,22 aux locaux de stockage en zone centrale se justifie par leurs dimensions moyennes, sans apport de lumière naturelle et de ventilation tout en étant accessibles de plain-pied. Le coefficient est porté à 0,25 pour le local 3 qui bénéficie d'un accès plus direct et aisé pour le transport d'un vélo par exemple.

La hauteur sous plafond de la cave arrière n°1 au sous-sol est faible et son accès se réalise par un escalier relativement raide, ce qui justifie la pondération à 0,15 qui prend également en considération l'apport de lumière naturelle dans le local.

La hauteur sous plafond de la cave centrale n°2 au sous-sol est extrêmement faible. Le local est difficilement accessible et sans entrée de lumière naturelle. Son utilité très réduite explique le choix d'un coefficient de 0,05.

La cour arrière est exiguë et encaissée. Elle est peu, voire pas du tout ensoleillée. Elle ne se trouve pas au même niveau que celui de la surface principale qu'elle est sensée agrémenter. De ce fait, le coefficient est de 0,20.

La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini.

La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités de l'immeuble.

Il est décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

Deux appartements de même surface extra-muros peuvent avoir des quotes-parts identiques alors que les SNS diffèrent légèrement.

## **CLÉS DE RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES**

L'article 577-2 § 9 du Code Civil stipule que les charges de la copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité, pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Aucune particularité ne justifie l'établissement de clés spécifiques de répartition des charges communes.

## **OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES**

Les occupants devront donner l'accès à leurs locaux privatifs pour l'installation, l'entretien et le remplacement d'éléments communs ou privatifs intervenants dans les parties communes ou privatives, même si ces éléments ne desservent pas uniquement leurs locaux.

Fait à Bruxelles, le 9 mars 2016

Dominic Sand

Géomètre-Expert, inscrit au Tableau des Géomètres-Experts sous le n°040652 et assermenté par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Dossier n°

Date de la visite : 7 mars 2016

	Niveau	Affectation	Surfaces nettes au sol (SNS) en m <sup>2</sup>												Jouissance des parties communes à usage privatif.			Total des SNS pondérées	Quotes-parts non arrondies dans les parties communes	Quotes-parts par entité dans les parties communes (C.C. 577-4)
			Principales			Résiduelles			Accessoires			Services								
			m <sup>2</sup>	coef.	Produit	m <sup>2</sup>	coef.	Produit	m <sup>2</sup>	coef.	Produit	m <sup>2</sup>	coef.	Produit	m <sup>2</sup>	coef.	Produit		1.000 èmes	1.000 èmes
Entité 1	étage 1	Logement	72,98	1,00	72,98			0,00			0,00			0,00			0,00	72,98	404,86	405
Entité 2	étage 2	Logement	72,98	1,00	72,98			0,00			0,00			0,00			0,00	72,98	404,86	405
Entité 3	sous-sol	Cour arrière			0,00			0,00			0,00			0,00	25,59	0,20	5,12	5,12	28,39	28
Entité 4	rez	Emplacement de parking P1			0,00			0,00	14,14	0,60	8,48			0,00			0,00	8,48	47,07	47
Entité 5	rez	Emplacement de parking P2			0,00			0,00	13,88	0,60	8,33			0,00			0,00	8,33	46,20	46
Entité 6	rez	Réduit sous escalier			0,00			0,00	1,73	0,10	0,17			0,00			0,00	0,17	0,96	1
Entité 7	rez	Local 1			0,00			0,00	5,22	0,30	1,57			0,00			0,00	1,57	8,69	9
Entité 8	rez	Local 2			0,00			0,00	4,09	0,30	1,23			0,00			0,00	1,23	6,81	7
Entité 9	rez	Local 3			0,00			0,00	5,42	0,25	1,36			0,00			0,00	1,36	7,52	7
Entité 10	rez	Local 4			0,00			0,00	2,45	0,22	0,54			0,00			0,00	0,54	2,99	3
Entité 11	rez	Local 5			0,00			0,00	2,46	0,22	0,54			0,00			0,00	0,54	3,00	3
Entité 12	sous-sol	Cave 1			0,00			0,00	11,11	0,15	1,67			0,00			0,00	1,67	9,24	39
		Cave 2			0,00			0,00	24,93	0,05	1,25			0,00			0,00	1,25	6,91	
		Escalier			0,00			0,00			0,00	1,40	0,05	0,07			0,00	0,07	0,39	
	rez	Local 6			0,00			0,00	11,39	0,35	3,99			0,00			0,00	3,99	22,12	
<b>Total</b>																180,26	<b>1.000,00</b>	<b>1.000</b>		

Surface nette au sol, en référence au code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis.

S.N.S. Se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurés au-dessus de la plinthe du plancher. Le contour intérieur des éléments de construction est le contour directement visible, accessible et mesurable.

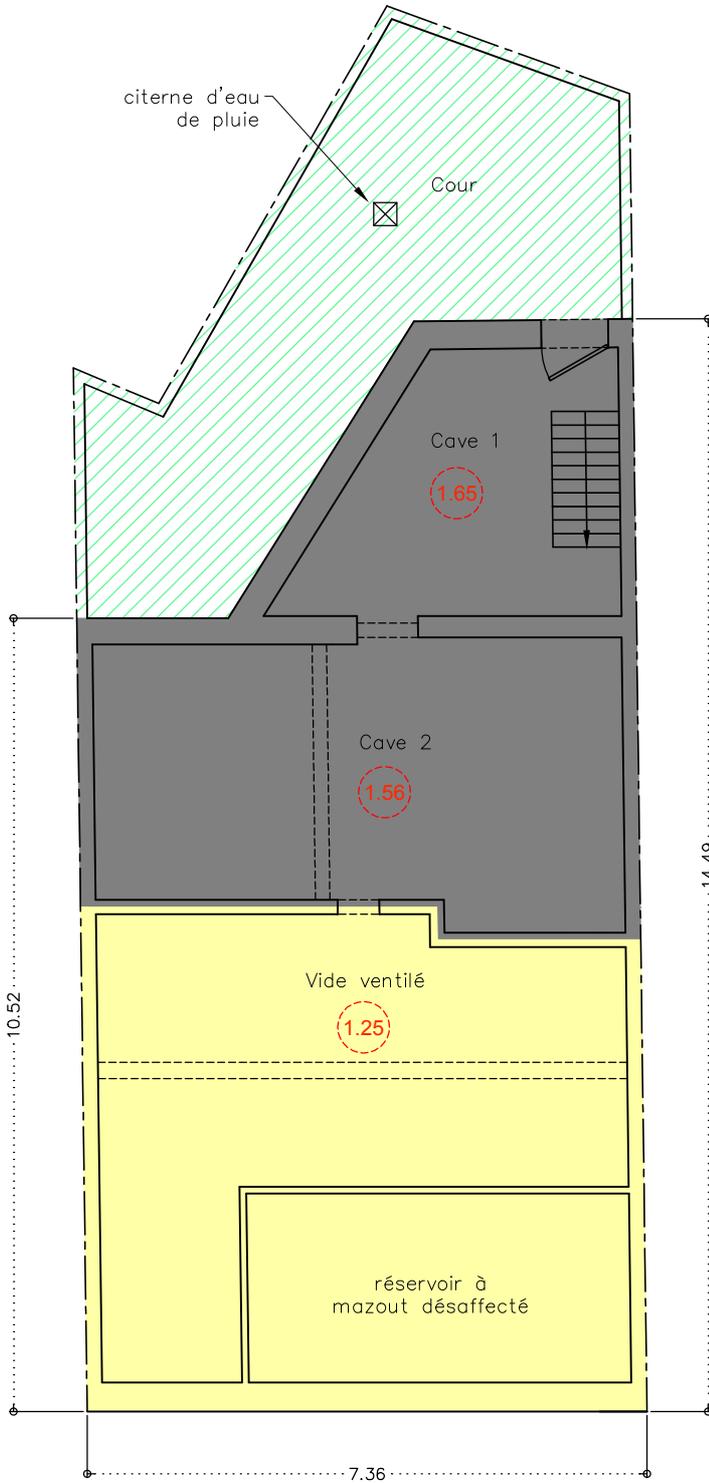
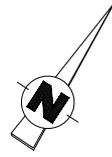
Ce document ne peut être reproduit en tout ou en partie qu'en mentionnant explicitement sa source.

# COMMUNE DE JETTE

Rue

ID parcelle :

Sous-sol



Les plans rendent la configuration des lieux au 7 mars 2016. La limite entre les parties privatives et communes est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

Le texte de l'acte de base fait foi pour l'interprétation des éléments communs et privatifs.

	Parties communes
	Entité 1
	Entité 2
	Entité 3
	Entité 4
	Entité 5
	Entité 6
	Entité 7
	Entité 8
	Entité 9
	Entité 10
	Entité 11
	Entité 12
	Hauteur sous plafond



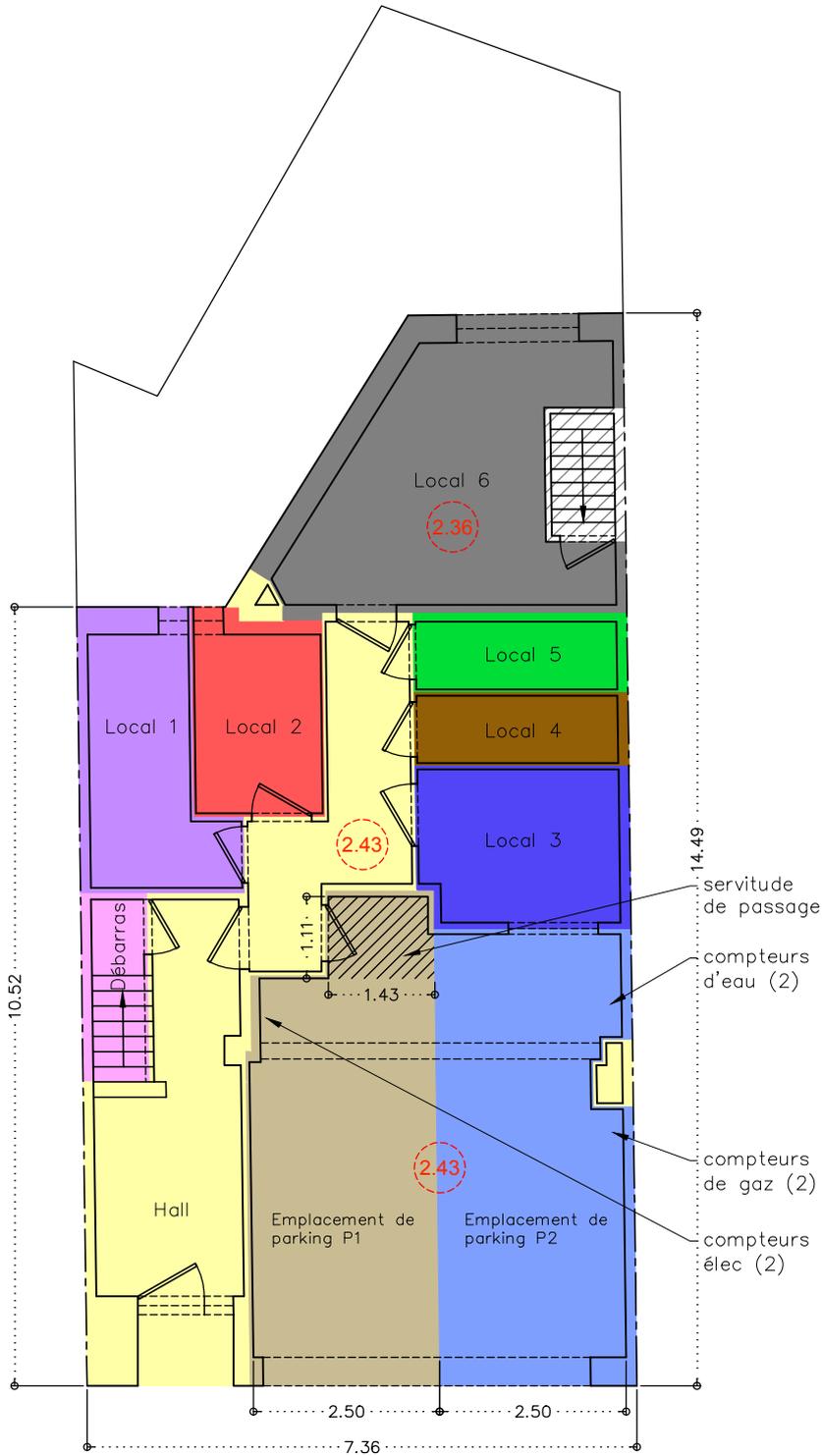
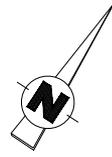
- Echelle : 1/100 -

# COMMUNE DE JETTE

## Rue

ID parcelle :

Rez-de-chaussée



Les plans rendent la configuration des lieux au 7 mars 2016. La limite entre les parties privées et communes est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

Le texte de l'acte de base fait foi pour l'interprétation des éléments communs et privés.

	Parties communes
	Entité 1
	Entité 2
	Entité 3
	Entité 4
	Entité 5
	Entité 6
	Entité 7
	Entité 8
	Entité 9
	Entité 10
	Entité 11
	Entité 12
	Hauteur sous plafond



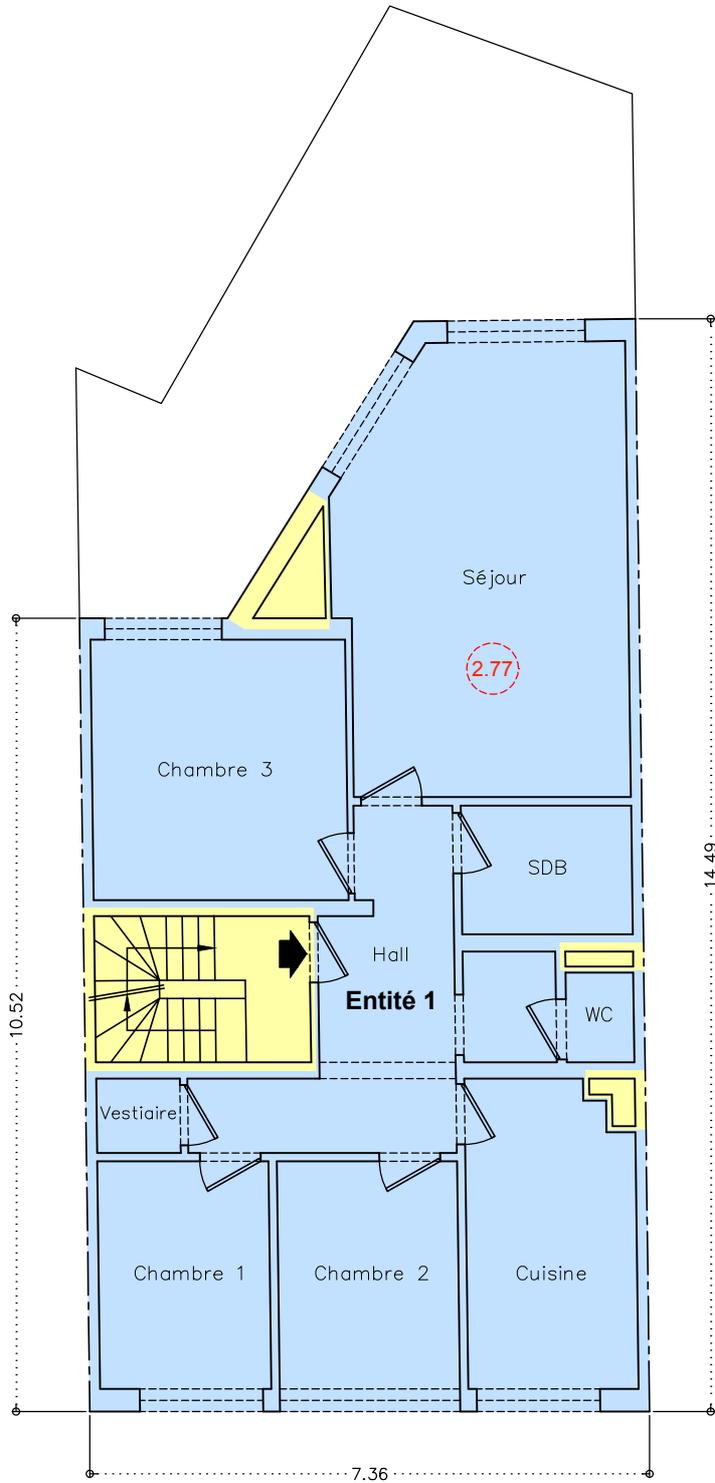
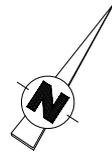
- Echelle : 1/100 -

# COMMUNE DE JETTE

Rue

ID parcelle :

Etage 1



Les plans rendent la configuration des lieux au 7 mars 2016. La limite entre les parties privées et communes est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

Le texte de l'acte de base fait foi pour l'interprétation des éléments communs et privatifs.

	Parties communes
	Entité 1
	Entité 2
	Entité 3
	Entité 4
	Entité 5
	Entité 6
	Entité 7
	Entité 8
	Entité 9
	Entité 10
	Entité 11
	Entité 12
	Hauteur sous plafond



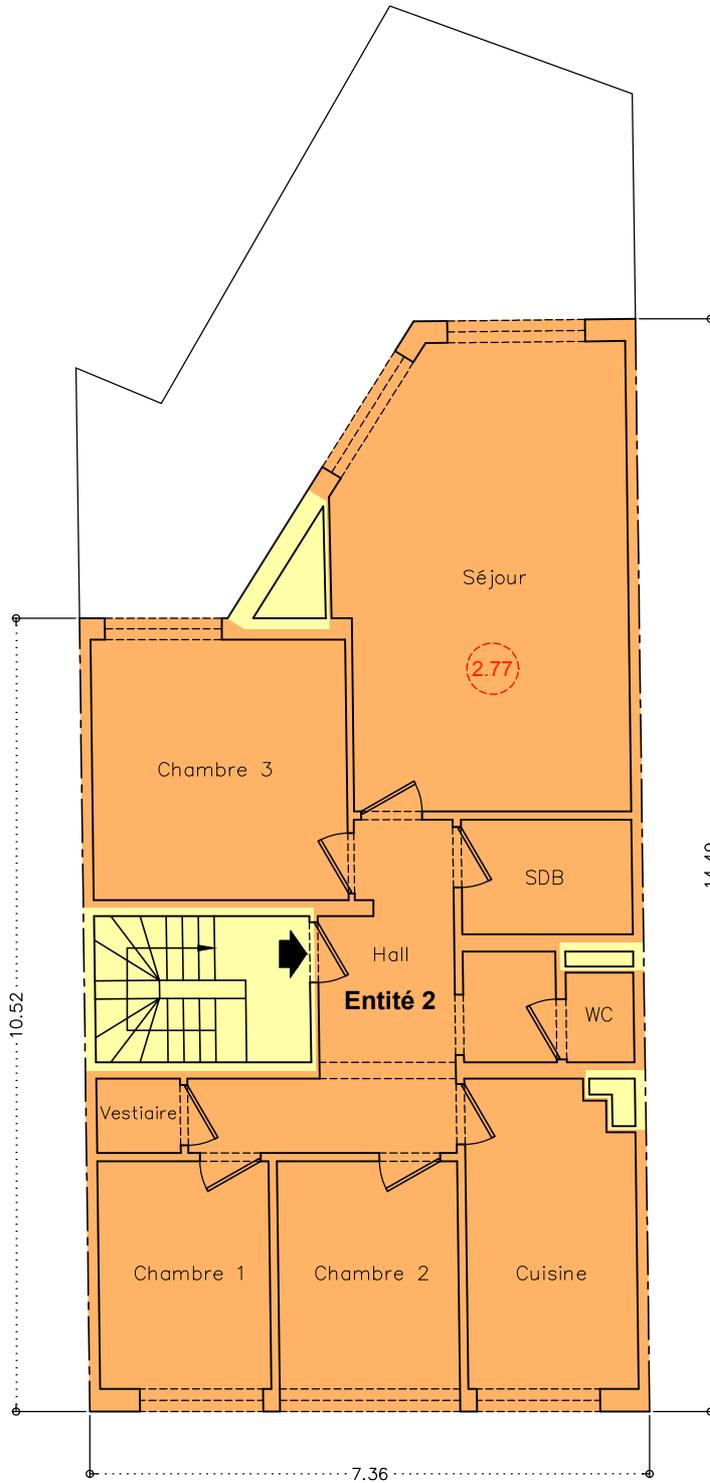
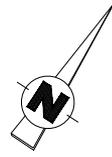
- Echelle : 1/100 -

# COMMUNE DE JETTE

Rue

ID parcelle :

Etage 2



Les plans rendent la configuration des lieux au 7 mars 2016. La limite entre les parties privées et communes est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

Le texte de l'acte de base fait foi pour l'interprétation des éléments communs et privatifs.

	Parties communes
	Entité 1
	Entité 2
	Entité 3
	Entité 4
	Entité 5
	Entité 6
	Entité 7
	Entité 8
	Entité 9
	Entité 10
	Entité 11
	Entité 12
	Hauteur sous plafond



- Echelle : 1/100 -