



| Accurate
| Surveying |

| 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
W www.metricsprl.be

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

**RAPPORT PREPARATOIRE A LA MISE SOUS LE REGIME DE LA
COPROPRIETE FORCEEE**

COMMUNE XXX
RUE XXX



PRÉAMBULE

- Le présent rapport est établi dans le cadre de la mise de l'immeuble sous le régime de la copropriété forcée et son contenu répond aux exigences légales en vigueur. Il comprend en outre un tableau de calcul détaillé de répartition de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, ainsi que les plans rendant la configuration des lieux au jour de la visite, avec la délimitation des parties communes et des parties privatives.
- 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.

IDENTIFICATION CADASTRALE

XXX

Numéro de référence des plans de délimitation ci-annexés : XXXXXX/XXXXXX

COMPOSITION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Le bien est divisé en sept lots privatifs : trois à usage de logement, trois à usage de cave et un garage incorporé à l'immeuble.

L'immeuble ne dispose pas d'ascenseur ni de dépôt de mazout.

IDENTIFICATION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES AVEC MENTION DE LEUR QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES

AU REZ-DE-CHAUSSÉE

LOT 1

Numéro parcellaire réservé : XXX P0001

L'appartement dénommé « A1 » aux plans, comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**
une chambre à coucher, un séjour, une cuisine, une salle de bains, une loggia et un débarras attenant ;
- **en jouissance privative et exclusive :**
la cour arrière située au niveau du sous-sol ;
- **en copropriété et indivision forcée :**
deux cent nonante et un millièmes (291/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

AU PREMIER ÉTAGE

LOT 2

Numéro parcellaire réservé : XXX P0002

L'appartement dénommé « A2 » aux plans, comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**
une salle de bains, un water-closet, une chambre à coucher, un séjour, une cuisine, un local habitable, une loggia et un débarras attenant ;
- **en copropriété et indivision forcée :**
trois cent six millièmes (306/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

AU DEUXIEME ÉTAGE

LOT 3

Numéro parcellaire réservé : XXX P0003

Le studio dénommé « S1 » aux plans, comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**
un dégagement d'entrée, une salle de bains, un séjour, une cuisine, une loggia avec débarras attenant, ainsi qu'une surface d'entreposage en mezzanine dans la pointe des combles ;
- **en copropriété et indivision forcée :**
deux cent cinquante-quatre millièmes (254/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

AU SOUS-SOL

LOT 4

Numéro parcellaire réservé : XXX P0004

Le garage, comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**
le local proprement dit avec sa porte.
- **en jouissance privative et exclusive :**
la rampe d'accès au garage depuis le domaine public.
- **en copropriété et indivision forcée :**
cent vingt-huit millièmes (128/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

LOT 5

Numéro parcellaire réservé : XXX P0005

La cave I en façade avant, 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.

LOT 6

Numéro parcellaire réservé : XXX P0006

Les caves n°2, 3 et 4 à l'arrière, comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**
les locaux proprement dits avec leur porte.
- **en copropriété et indivision forcée :**
dix-sept millièmes (17/1.000ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

LOT 7

Numéro parcellaire réservé : XXX P0007

La surface d'entreposage située sous l'escalier, comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**
la surface proprement dite, non cloisonnée.
- **en copropriété et indivision forcée :**
un millième (1/1.000ième) dans les parties communes, dont le terrain.

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

Sous-sols

La cage d'escalier, ainsi que les conduits de cheminée et les gaines techniques.

Rez-de-chaussée

La zone de recul entre la construction et la limite avec le domaine public, le vestibule, la cage d'escalier, ainsi que les conduits de cheminée et les gaines techniques.

Premier étage

Le palier de la cage d'escalier, les conduits de cheminée et les gaines techniques.

Deuxième étage

Le toit plat des locaux arrières, les conduits de cheminée et les gaines techniques.

PARTIES COMMUNES A USAGE EXCLUSIF D'UN LOT PRIVATIF

Sous-sols

La cour arrière, à usage privatif et exclusif du lot 1.

Rez-de-chaussée

L'accès au garage depuis le domaine public, à usage privatif et exclusif du garage.

DETERMINATION DE LA VALEUR DES PARTIES PRIVATIVES

La quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative a été établie conformément à l'article 577-4, §1^{er} du Code civil.

La superficie au sol nette (SNS) est la surface intra-muros (SIM) définie 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 déterminé en fonction de son affectation et de sa situation.

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'un lot est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'un lot par la somme des surfaces pondérées de tous les lots de l'immeuble.

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

Les pondérations retenues se justifient comme suit :

Les surfaces principales habitables du rez-de-chaussée et du premier étage sont en pleine valeur ne justifiant pas de pondération.

La surface principale habitable du deuxième étage est pondérée à 0,90. La hauteur sous plafond est moindre qu'aux niveaux inférieurs.

L'utilité de la mezzanine dans la pointe des combles est réduite au simple rangement étant donné la faible hauteur libre, raison pour laquelle une pondération de 0,40 est appliquée.

L'affectation du 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.

La cour arrière est exiguë et encaissée. 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 0,25.



REPARTITION 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.

L'utilité que le bien immobilier accessoire indivis représente pour chaque bien principal étant identique, la répartition des charges communes coïncide avec la valeur des lots.

EQUIPEMENTS 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 logement possède son propre compteur situé dans la cave n°1 en façade avant côté droit. Présence de 3 compteurs au total.

Compteurs de gaz

Chaque logement possède son propre compteur situé dans le dégagement commun devant l'escalier des sous-sols. Présence de 3 compteurs au total.

Compteurs d'électricité

Chaque logement possède son propre compteur situé dans le dégagement commun devant l'escalier des sous-sols. Présence de 4 compteurs au total, en ce compris celui de l'éclairage de la cage d'escalier des parties communes.

Chauffage et eau chaude sanitaire

Chaque logement est équipé d'une chaudière individuelle au gaz destinée au chauffage des locaux et de l'eau sanitaire.

Trémies – Gains techniques – Conduits de cheminée

Les installations en saillie sont figurées sur les plans. Il n'a pas été procédé à l'investigation 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 lots.

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.

PARTICULARITES

Privatisation cage d'escalier des communs

La cage d'escalier à usage commun est rendue privative au lot 3 à partir du palier du premier étage, au pied de la volée menant au niveau supérieur.

Son cloisonnement pourra être réalisé, pour autant qu'il réponde aux prescriptions légales en vigueur, dont celles émises par le Service Incendie.

Rangement privatif sous escalier des communs

Le propriétaire du lot 7 (surface de rangement sous l'escalier des sous-sols) ne peut faire déborder ses effets de l'emprise dévolue, de sorte à maintenir en permanence l'accès complet aux caves arrières et à permettre l'ouverture à 90° de la porte desservant les caves arrières. De plus, le propriétaire ne peut y entreposer de poubelles ou autres objets dégageant des odeurs nauséabondes et/ou toxiques.

RRU - Hauteur sous plafond

La faible hauteur libre de la mezzanine dans la pointe des combles ne permet pas de la considérer dans la surface du logement.

Citerne d'eau de pluie

Si l'immeuble recèle une citerne d'eau de pluie enterrée, le propriétaire du lot 1 a la faculté de la conserver ou de la désaffecter. S'il décide de la désaffecter, les éventuels coûts inhérents seront à sa charge exclusive. Si le propriétaire du lot 1 décide de conserver la citerne, il peut user à sa guise de l'eau qu'elle contient et aura la charge de son entretien et de sa réparation.

Jouissance privative et exclusive de la cour

Le propriétaire du lot 1 bénéficie de la jouissance privative et exclusive de la cour. Le coût de l'entretien, de la réparation et du remplacement du revêtement de sol de la cour, ainsi que de l'escalier extérieur conduisant à son logement, est à sa charge exclusive.

Accès au lot 2

Le propriétaire du lot 2 (appartement A2) a la faculté d'établir un accès direct au séjour depuis le palier des communs, sans solliciter l'avis des autres copropriétaires, pour autant qu'il obtienne toutes les autorisations administratives éventuellement requises.

SERVITUDES

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

En particulier :

Écoulement eaux usées/eaux pluviales

Tous les lots du sous-sol sont grevés d'une servitude de passage pour les travaux d'entretien et de réparation à exécuter au réseau d'égouttage des eaux usées et des eaux pluviales de l'immeuble.

Entretien/réparation toiture

Le lot 3 est grevé d'une servitude de passage pour les travaux d'entretien et de réparation à exécuter aux toitures et à leurs accessoires.

Accès compteurs

Le lot 5 (cave n°1) est grevé d'une servitude de passage pour le relevé des compteurs d'eau qui s'y situent.

Établi à Forest, le 21 juillet 2021

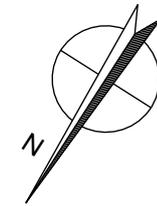
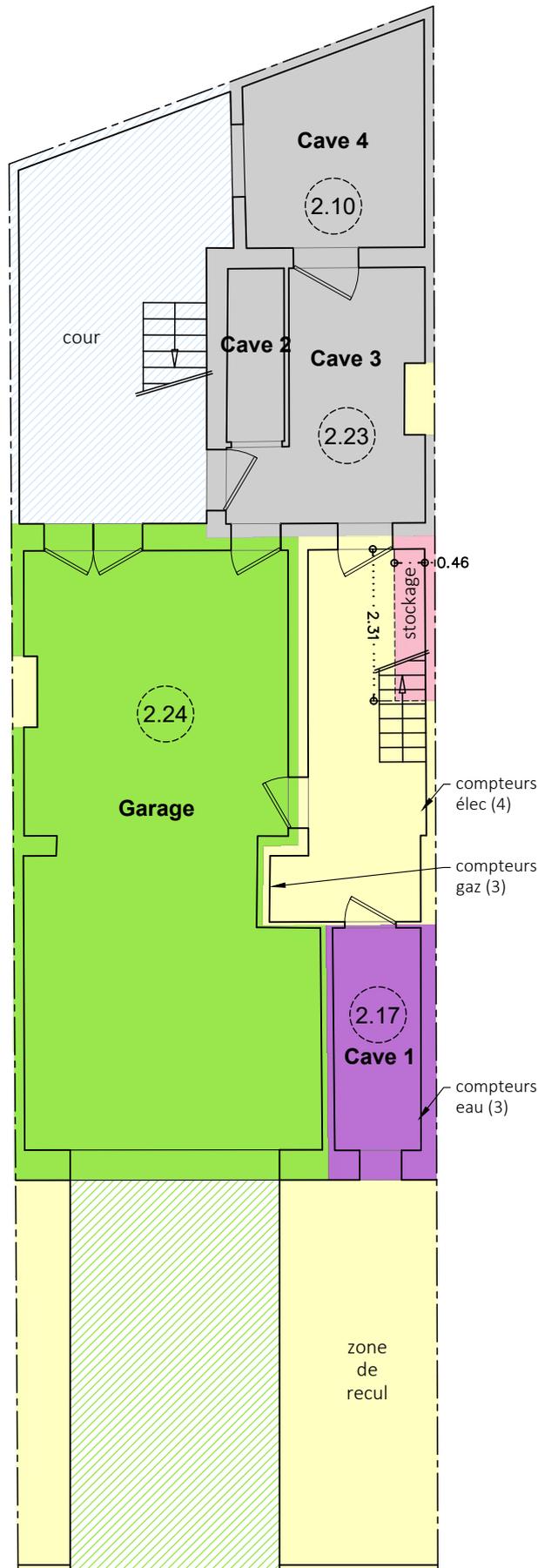
Dominic Sand

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

Identification Lot	Niveau	Affectation	Surfaces extra muros (brutes) en m ²	Surfaces nettes au sol (SNS) en m ²												Usage privatif exclusif des parties communes			Total des SNS pondérées	Quotes-parts non arrondies dans les parties communes	Quotes-parts arrondies dans les parties communes	
				Principales			Résiduelles			Accessoires			Services			Total	m ²	coef.				Produit
				m ²	coef.	Produit	m ²	coef.	Produit	m ²	coef.	Produit	m ²	coef.	Produit							
1	sous-sol	Cour				0,00			0,00			0,00			0,00	0,00	17,65	0,25	4,41	4,41	20,30	291
	rez-de-chaussée	Logement	68,81	58,29	1,00	58,29			0,00			0,00			0,00	58,29			0,00	58,29	268,13	
		Loggia et débarras	3,71			0,00			0,00	3,08	0,20	0,62			0,00	3,08			0,00	0,62	2,83	
	Total des surfaces			72,52	58,29			0,00		3,08			0,00			61,38						
2	1er étage	Logement	77,88	65,84	1,00	65,84			0,00			0,00			0,00	65,84			0,00	65,84	302,86	306
		Loggia et débarras	3,37			0,00			0,00	3,05	0,20	0,61			0,00	3,05			0,00	0,61	2,81	
	Total des surfaces			81,25	65,84			0,00		3,05			0,00			68,89						
3	2e étage	Logement	64,36	47,44	0,90	42,70			0,00			0,00	5,97	0,10	0,60	53,41			0,00	43,29	199,14	254
		Loggia et débarras	3,75			0,00			0,00	3,12	0,20	0,62			0,00	3,12			0,00	0,62	2,87	
	combles	Stockage	28,96			0,00	28,04	0,40	11,21			0,00			0,00	28,04			0,00	11,21	51,58	
	Total des surfaces			97,08	47,44			28,04		3,12			5,97			84,56						
4	sous-sol	Garage				0,00			0,00	37,11	0,60	22,27			0,00	37,11	18,78	0,30	5,63	27,90	128,33	128
	Total des surfaces			0,00	0,00			0,00		37,11			0,00			37,11						
5	sous-sol	Cave n°1				0,00			0,00	4,47	0,15	0,67			0,00	4,47			0,00	0,67	3,08	3
	Total des surfaces			0,00	0,00			0,00		4,47			0,00			4,47						
6	sous-sol	Cave n°2				0,00			0,00	2,27	0,20	0,45			0,00	2,27			0,00	0,45	2,09	17
		Cave n°3				0,00			0,00	8,77	0,20	1,75			0,00	8,77			0,00	1,75	8,06	
		Cave n°4				0,00			0,00	8,07	0,20	1,61			0,00	8,07			0,00	1,61	7,43	
	Total des surfaces			0,00	0,00			0,00		19,11			0,00			19,11						
7	sous-sol	Stockage				0,00			0,00	1,06	0,10	0,11			0,00	1,06			0,00	0,11	0,49	1
	Total des surfaces			0,00	0,00			0,00		1,06			0,00			1,06						
																	Total			217,41	1 000,00	1 000

S.N.S. Surface nette 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, 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.



- Partie commune
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 3
- Lot 4
- Lot 5
- Lot 6
- Lot 7
- 0.00 Hauteur sous plafond

La trame pleine figure un lot privatif.
 Les hachures figurent une partie commune à usage privatif du lot de couleur correspondante

Les plans rendent la configuration des lieux au 31 juillet 2021. 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.



METRIC

COMMUNE

Avenue

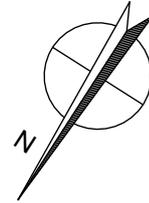
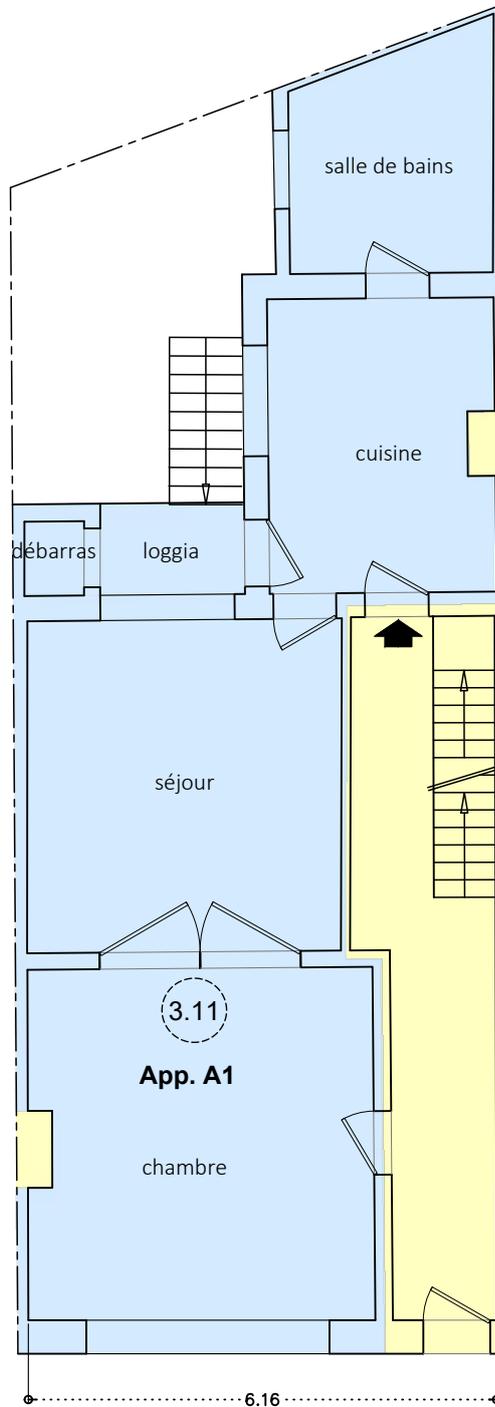
Sous-sol

N° plan PRECAD :

METRIC srl - Dominic SAND GEO040652
 contact@metricsprl.be - 0475 66 20 00

ID parcelle :

Echelle : 1/100



- Partie commune
 - Lot 1
 - Lot 2
 - Lot 3
 - Lot 4
 - Lot 5
 - Lot 6
 - Lot 7
 - Hauteur sous plafond
- La trame pleine figure un lot privatif.
Les hachures figurent une partie commune à usage privatif du lot de couleur correspondante

Les plans rendent la configuration des lieux au 31 juillet 2021. 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.



COMMUNE

Avenue

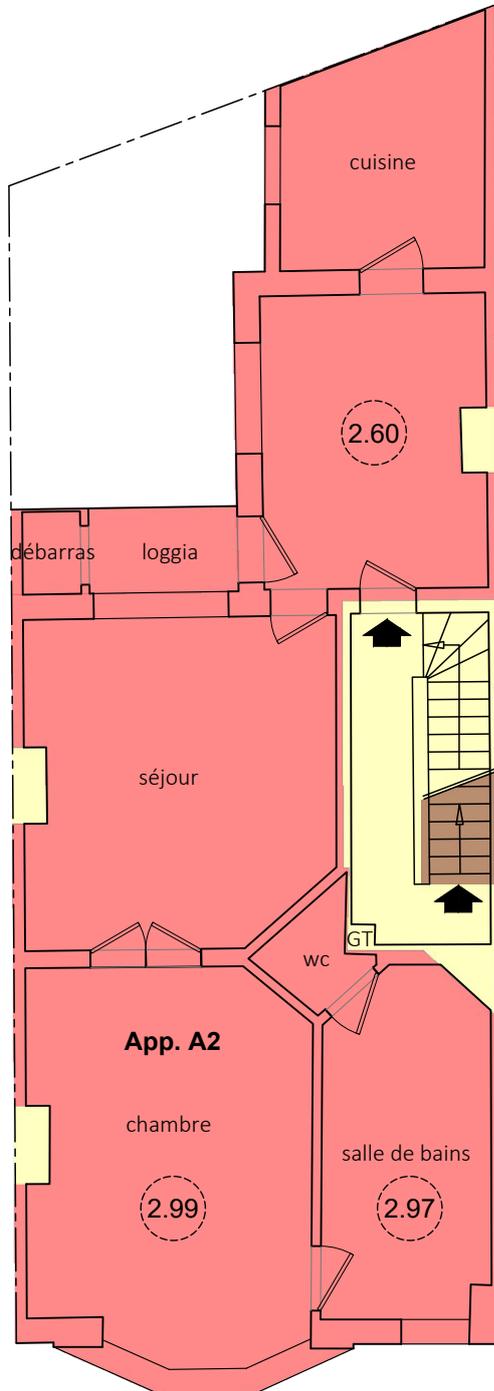
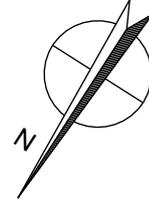
Rez-de-chaussée

N° plan PRECAD :

METRIC srl - Dominic SAND GEO040652
contact@metricsprl.be - 0475 66 20 00

ID parcelle :

Echelle : 1/100

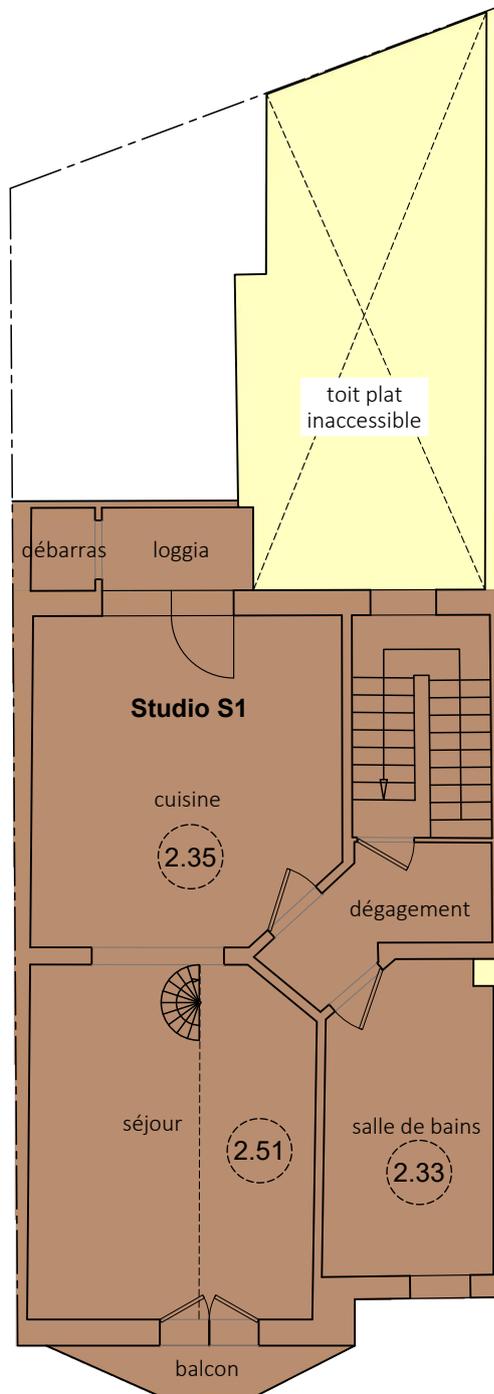
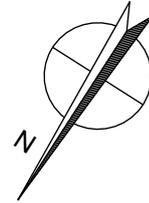


- Partie commune
 - Lot 1
 - Lot 2
 - Lot 3
 - Lot 4
 - Lot 5
 - Lot 6
 - Lot 7
 - Hauteur sous plafond
- La trame pleine figure un lot privatif.
Les hachures figurent une partie commune à usage privatif du lot de couleur correspondante

Les plans rendent la configuration des lieux au 31 juillet 2021. 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.



COMMUNE	Avenue	1er étage	N° plan PRECAD :
METRIC srl - Dominic SAND GEO040652 contact@metricsprl.be - 0475 66 20 00	ID parcelle :	Echelle : 1/100	



- Partie commune
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 3
- Lot 4
- Lot 5
- Lot 6
- Lot 7
- Hauteur sous plafond

La trame pleine figure un lot privatif.
Les hachures figurent une partie commune à usage privatif du lot de couleur correspondante

Les plans rendent la configuration des lieux au 31 juillet 2021. 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.



COMMUNE

Avenue

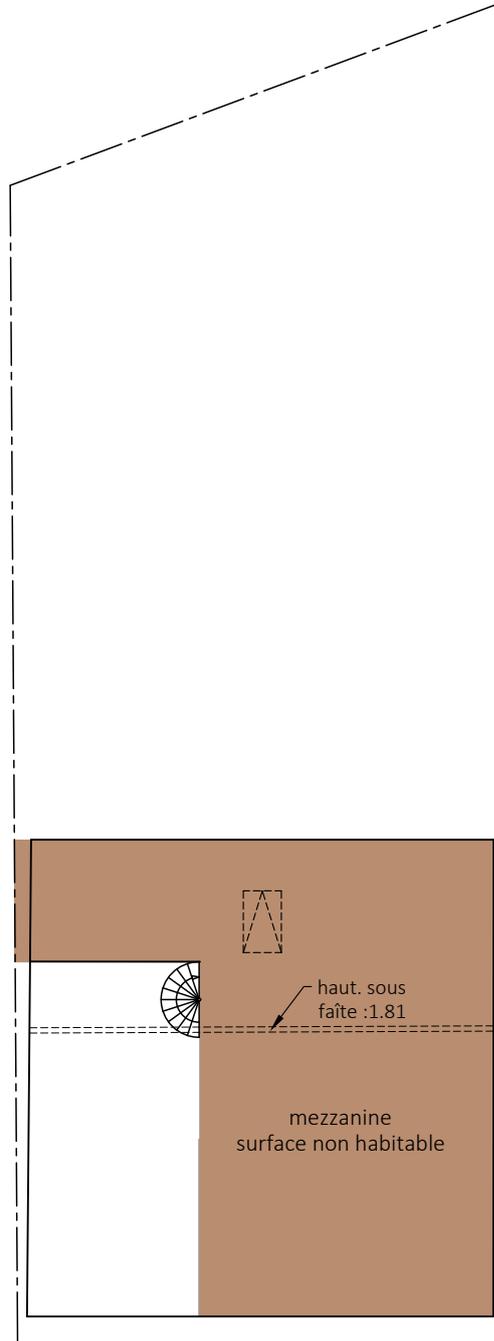
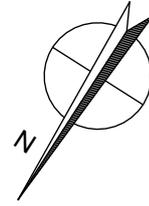
2e étage

N° plan PRECAD :

METRIC srl - Dominic SAND GEO040652
contact@metricsprl.be - 0475 66 20 00

ID parcelle :

Echelle : 1/100



- Partie commune
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 3
- Lot 4
- Lot 5
- Lot 6
- Lot 7
- Hauteur sous plafond

La trame pleine figure un lot privatif.
 Les hachures figurent une partie commune à usage privatif du lot de couleur correspondante

Les plans rendent la configuration des lieux au 31 juillet 2021. 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.



METRIC

COMMUNE

Avenue

Combles

N° plan PRECAD :

METRIC srl - Dominic SAND GEO040652
 contact@metricsprl.be - 0475 66 20 00

ID parcelle :

Echelle : 1/100