

Note technique - Acte de base

L'an deux mil vingt-six, le huit avril.

Je soussigné,

Christian Bindels, Géomètre-Expert légalement admis en cette qualité et assermenté près du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles et inscrit au tableau des géomètres experts sous la référence geo040664, domicilié rue Père Damien, 86 à 1140 Bruxelles.

Agissant à la requête de :

Avec mission de :

Procéder au calcul des quotes-parts de l'immeuble situé rue Jennart, 28 à 1080 Bruxelles.

Détermination des quotes-parts

- Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol, de leur affectation et de leur situation.
- Les S.N.S sont les S.I.M. définie dans le code de mesurage des surfaces applicables aux immeubles bâtis. La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurés entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et cheminées.
- On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.
- La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point précédent.
- 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 a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- Deux lots ayant des surfaces nettes au sol légèrement différentes en raison de la présence de cloison ou d'un autre aménagement pourraient avoir des quotes-parts identiques.
- Les lots n'ont pas fait l'objet d'un relevé, les surfaces brutes des différents lots ainsi que les surfaces brutes des parties communes sont reprises d'après les plans du permis d'Urbanisme 12/PU/2002544
- Les limites du terrain n'ont pas fait l'objet d'un relevé précis.
- Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'expert.
- Je n'ai pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

Description des parties privatives

Lot A1 : Un appartement comprenant l'ensemble des pièces reprises sur le plan au rez-de-chaussée, et sous-sol avec la jouissance privative et exclusive d'un jardin.

Lot A2 : Un appartement comprenant l'ensemble des pièces reprises sur le plan au 1^{er} étage avec la jouissance privative et exclusive d'un balcon.

Lot A3: Un local comprenant repris sur le plan à l'entresol entre le 1^{er} étage et 2^{ème} étage.

Lot A4 : Un appartement comprenant l'ensemble des pièces reprises sur le plan au 2^{ème} et 3^{ème} étage.

Dans chacune des parties privatives sont considérés comme privatifs les éléments suivants : les portes d'entrée et les portes intérieures des lots, les châssis de fenêtres, les volets éventuels, les cloisons intérieures, les plafonnages, les carrelages et/ou planchers et autres revêtements de sol, les lambris muraux, les installations sanitaires, les équipements de cuisine, les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité intérieures à chaque lot, les éventuelles installations de chauffage central individuel au gaz des lots, ainsi que, de manière générale, tout ce qui est à usage exclusif d'une des parties privatives

Description des parties communes

Sous-sol : le local avec les compteurs.

Rez-de-chaussée : Le hall d'entrée, la cage d'escalier vers les étages, le jardin à jouissance exclusive du lot A1.

1^{er} étage : La cage d'escalier, le balcon à jouissance exclusive du lot A2.

2^{ème} étage : La cage d'escalier.

D'une manière générale :

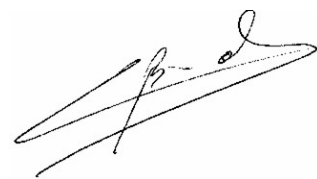
–Le terrain ;

–Les éléments suivants de la construction : Aéra, cheminée, gaines techniques, les fondations, le gros-œuvre, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privatives, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

Servitude

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage pour l'accès aux compteurs.

En foi de quoi j'ai dressé, signé et clos le présent rapport en mes bureaux à la date que dessus pour servir et valoir ce que de droit.



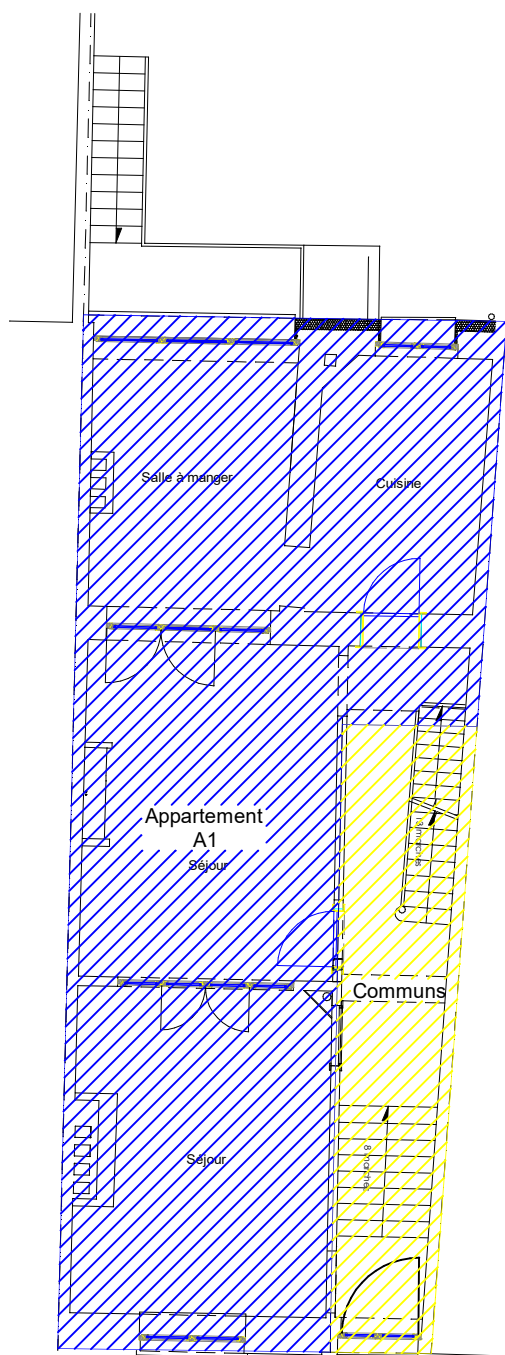
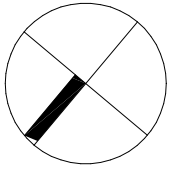
Christian Bindels

Tableau des quotes-parts

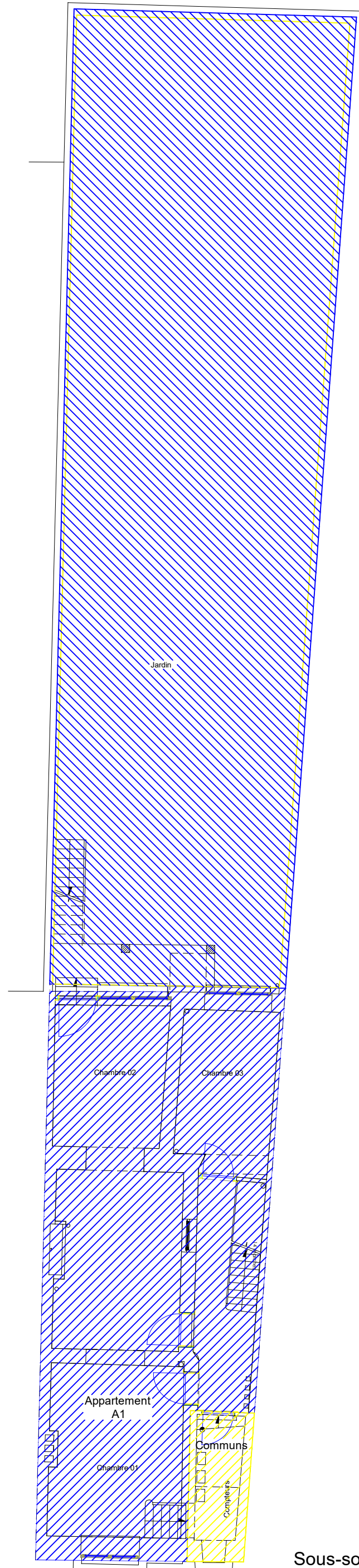
N° Lot	Descriptif	Surfaces		Quote part
		SEM m ²	SNS=SIM m ²	1.000 éme
Lot A1	Jardin		143.08	
	Appartement sous-sol	69.65	54.7	178
	Appartement rez-de-chaussée	61.9	50.81	260
			Total lot A1	438
Lot A2	Balcon		1.49	
	Appartement 1er étage	59.7	48.99	209
			Total lot A2	209
Lot A3	Local entresol 1er- 2ème étage	3.34	2.13	7
			Total lot A3	7
Lot A4	Appartement 2ème étage	59.7	48.99	195
	Appartement 3ème étage	54.21	40.47	151
			Total lot A4	346

1000

S.E.M Surfaces Extra-muros. Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurés au niveau du plancher.
S.N.S Surfaces Nettes au sol. En référence au code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis.



Rez-de-chaussée



Sous-sol

Demandeur :

Détermination zones communes et privées

Région Bruxelles Capitale
Commune de Molenbeek-Saint-Jean
Rue Jennart, 28
Cadastre: 1ère division section A n° 190n2

CARACTERISTIQUE DU PLAN

Numéro référence :

Date : 08/04/2026

Echelle: 1/100

Christian Bindels

Géomètre-Expert GE040664

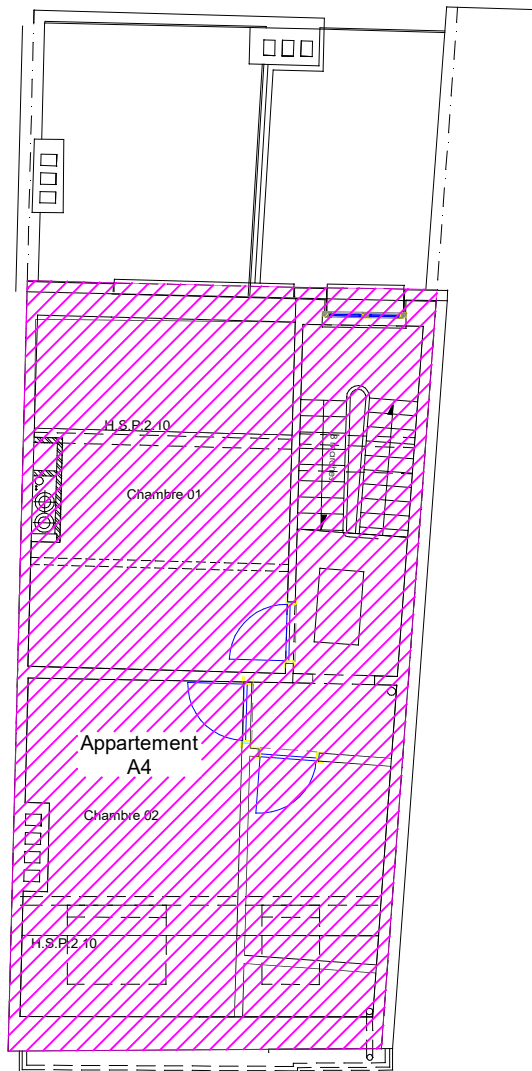
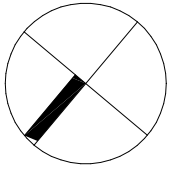
Rue Père Damien, 86

1140 Bruxelles

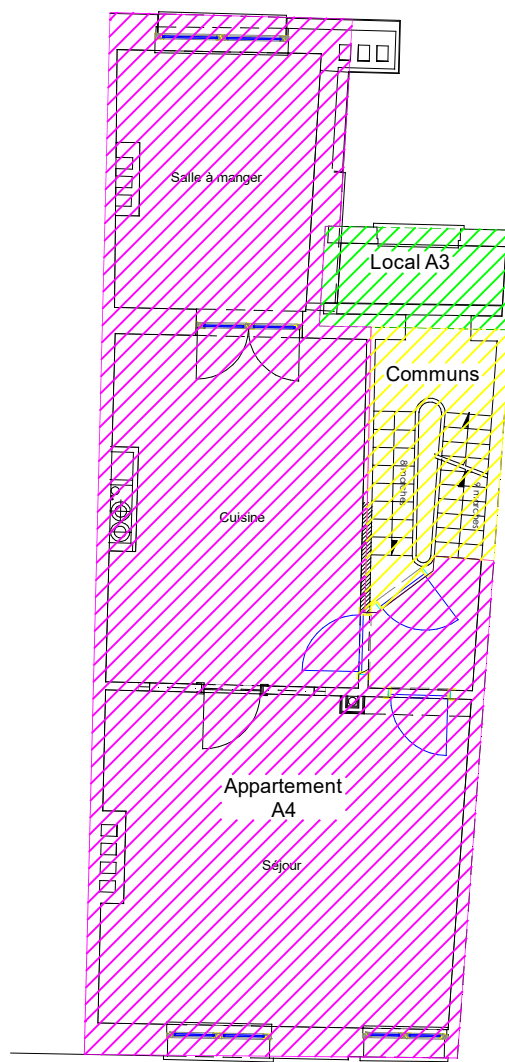
G.S.M.: 0475/27.77.56

Email: christian.bindels@skynet.be

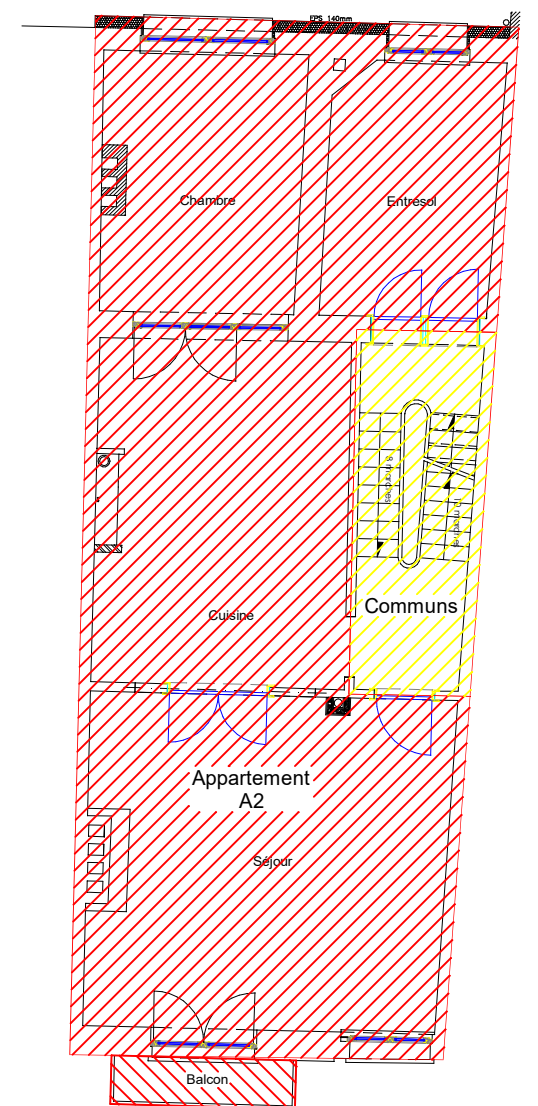
01



3ème étage



2ème étage



1er étage

Demandeur :

Détermination zones communes et privées

Région Bruxelles Capitale
Commune de Molenbeek-Saint-Jean
Rue Jennart, 28
Cadastre: 1ère division section A n° 190n2

CARACTERISTIQUE DU PLAN

Numéro référence :

Date : 08/04/2026

Echelle: 1/100

Christian Bindels

Géomètre-Expert GE040664

Rue Père Damien, 86

1140 Bruxelles

G.S.M.: 0475/27.77.56

Email: christian.bindels@skynet.be

02