

Remarque :
Nous constatons une différence entre l'occupation du terrain et la limite cadastrale
un PV de bornage est nécessaire pour clarifier cette situation

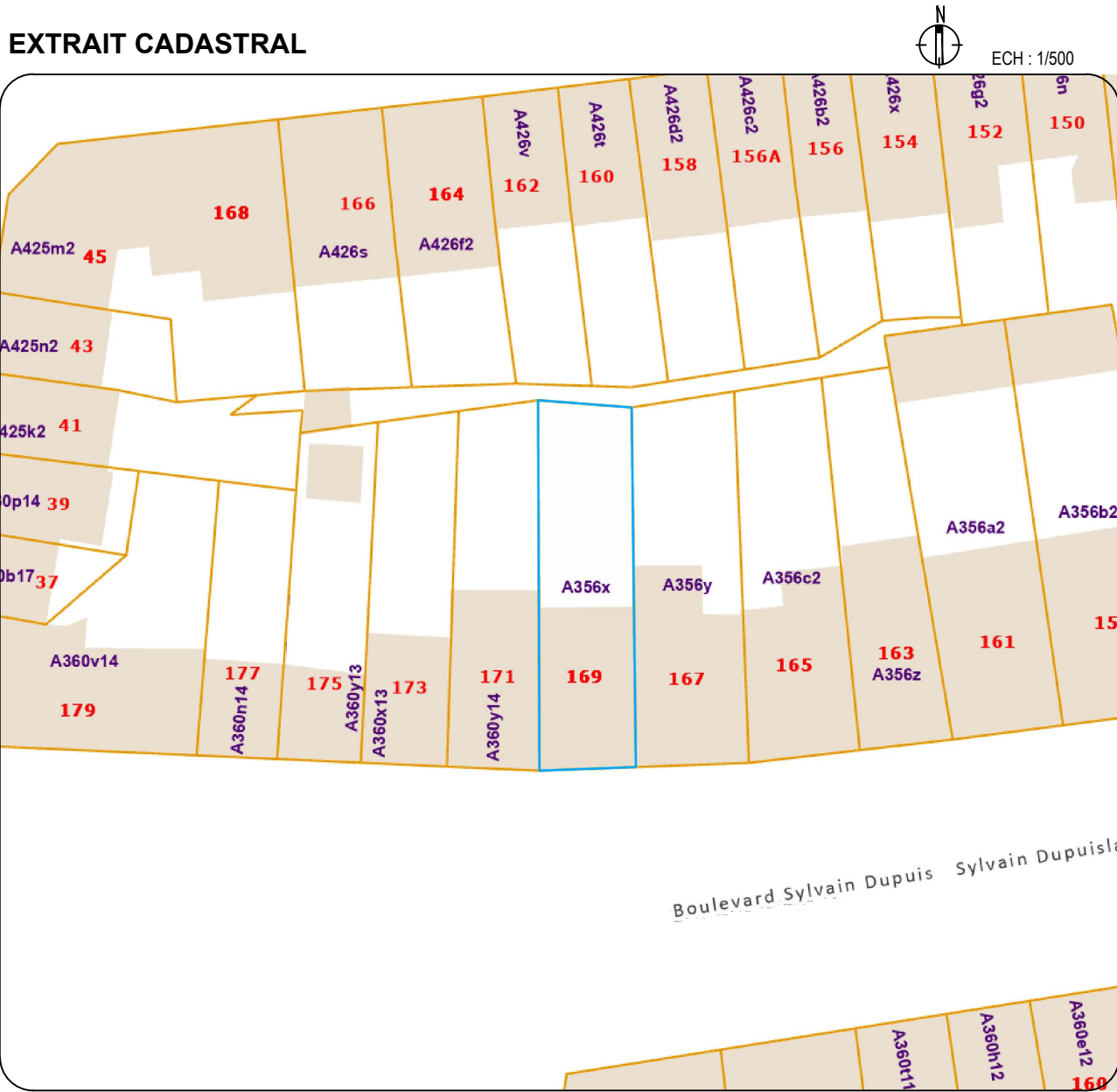
- Légende foncière

 - Limite cadastrale
 - BE Borne Existante
 - BN Borne Nouvelle
 - Nouvelle limite
 - ▨ Bâtiment
 - ⊠ Annexe
- Légende copropriété

 - Surface brute (SEM)
 - Surface principale (SIM)
 - Surface accessoire
 - Surface résiduelle

© Ce plan est la propriété de HMTPO SRL Toute reproduction, même partielle, est interdite sans autorisation préalable.

EXTRAIT CADASTRAL



HMTPO SRL
GEOMETRE EXPERT - GUIDAGE MACHINES 3d
Bureau d'études et de Topographie HMTPO

MOUADDINE Hicham
Géomètre - Expert
Avenue de la Liberté 175 à 1080 Bruxelles
Place Gérard Kasiers, 4 à 7700 - Mouscron
Tél : 0487 20 68 88
mail : info@hmtopo.be
www.hmtopo.be

Hicham Mouaddine

SITUATION

PROVINCE : BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE : ANDERLECHT
ADRESSE : Boulevard Sylvain Dupuis, 169
1070 Anderlecht
CADASTRE : ANDERLECHT 01 / A0356/00X000

PROJET DE DIVISION V02
Date : 28/07/2026

TITRE PLAN

RAPPORT DES QUOTES - PARTS
en vue de l'établissement d'un acte de base

REF PRECAD : 21001 /

Format A3

Référence :
26178-Copro-Sylvain-Dupuis169

Dressé le : 28/07/2026

Dressé par :
Hicham MOUADDINE
Géo 14/1298

PLAN 1/07

MOTIVATION DE L'EXPERT SUR LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

Rapport se basant sur le Code du mesurage des surfaces des immeubles bâtis, rédigé par l'Ordre de Géomètres-Experts Français et des experts de la Commission Européenne, sous l'égide du Comitié de Liaison des Géomètres Européens.

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (SNS) et des superficies de construction (SDC) à l'intérieur des murs périphériques de chaque lots, de leur affectation et de leur situation.
2. Les SNS sont les SIM (surface Intra Muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicables aux immeubles bâtis élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des Géomètres-Experts Français...
La SNS d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.
Le découpage de SNS pour chaque entité s'applique suivant les critère suivant :
- Surfaces principales : Ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieur ou égale à 2,10m et liées aux usages principaux du bâtiment.
- Surfaces résiduelles : Ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieur à 2,10m et liées aux usages principaux du bâtiment.
- Surfaces accessoires : Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur et qui ne correspondent pas à l'usage principal du bâtiment.
- Surface de services : Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment, quel que soit l'occupant.
3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous entité ou groupe de sous entités suivant son affectation et sa situation;
à savoir :

Affectation/destination	Coefficient
Logement et commerce	1.00
Cave	0.30
Balcon	0.35
Terrasse	0.30
Jardin	0.35
Garage	0.40
Parking	0.15
4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous entité par le coefficient défini au point 3.
5. 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.
- 6 . Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- 7 . N'obtenant pas exactement 1.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, les quotes-parts des 1.000 ont été accordées pour obtenir ces 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
8. Les limites de la propriété n'ont pas fait l'objet d'un relevé précis.
9. Le plan joint reprend la configuration des lieux au jour de la visite en mentionnant les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

NOTE IMPORTANTE

La limite de propriété mentionnée sur ce plan est donnée à titre indicatif. Seul le plan de bornage contradictoire renseigne la limite juridiquement reconnue. Les limites reprisent sur ce plan ont été reconstituées en tenant compte de la situation existante sur terrain et du plan cadastral vectorisé. Elles sont données à titre indicatif et ne pouvant donner lieu à aucune interprétation quant à la délimitation précise.

Le présent plan et le procès verbal de mesurage repris en première page se complètent mutuellement et sont indissociables. Les mentions cadastrales ainsi que les tenants et aboutissants sont donnés à titre indicatif.

Ce plan est destiné à la division d'un bien ou d'un ensemble de bien. Son unique but est de positionner la nouvelle limite séparant les biens divisés entre eux. Il s'agit donc d'un plan de mesurage et de bornage contradictoire portant uniquement sur la nouvelle limite de division.

Toutes les servitudes apparentes découlant de la présente division pourront être maintenues à titre de servitudes dites "par destination du père de famille". Il s'agit, sans que la liste soit exhaustive, des vues, jours, évacuations d'eaux usées et pluviales, compteur, conduite d'eau, etc ...

NOTE POUR L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE

1. DESCRIPTION DU BATIMENT.

L'immeuble est situé Boulevard Sylvain Dupuis, 169 1070 Anderlecht.
Ce bien est cadastré ANDERLECHT 01 / A0356/00X000 pour une superficie 01a 91ca selon mesurage 01a 95ca selon matrice cadastrale

Cette propriété comporte :

- à la cave

: trois caves, coin des compteurs
- au rez de chaussée avec terrasse et jardin

: un commerce avec logement accessoire au commerce
- au 1er étage

: un appartement
- au 2ème étage

: un appartement

2. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :

Sont communes, par définition, le terrain, tout le gros oeuvre, c'est-à-dire les fondations, les murs portants, les ossatures en bois et en béton, la toiture, les étanchéités, ... cette énumération n'étant pas limitative.
Sont privatives, par définition, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et ce depuis les compteurs. Toutes les installations sanitaires et raccordements intérieurs jusqu'aux décharges, y compris les raccords, tous les revêtements de sol, les manteaux de cheminée, ... cette énumération n'étant pas limitative.

3. CALCUL DES QUOTITES

	Totaux surfaces net (m²)	Totaux pondérés (m²)	Quote part calculé (1.000 ème)	Quote part applique (1.000 ème)
Cave 01	44,55	13,37	57,29	57
Cave 02	6,17	1,85	7,93	8
Cave 03	6,17	1,85	7,93	8
Commerce	160,65	89,89	385,34	386
App01	72,59	72,59	311,17	311
App02	59,70	53,73	230,32	230
TOTAL	349,83	233,28	1000,00	1000

PLAN 2/07

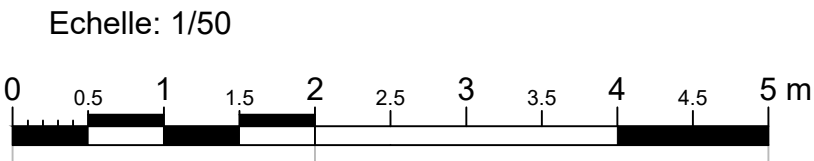
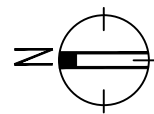
Date : 28/07/2026

Dossier : 2026-178

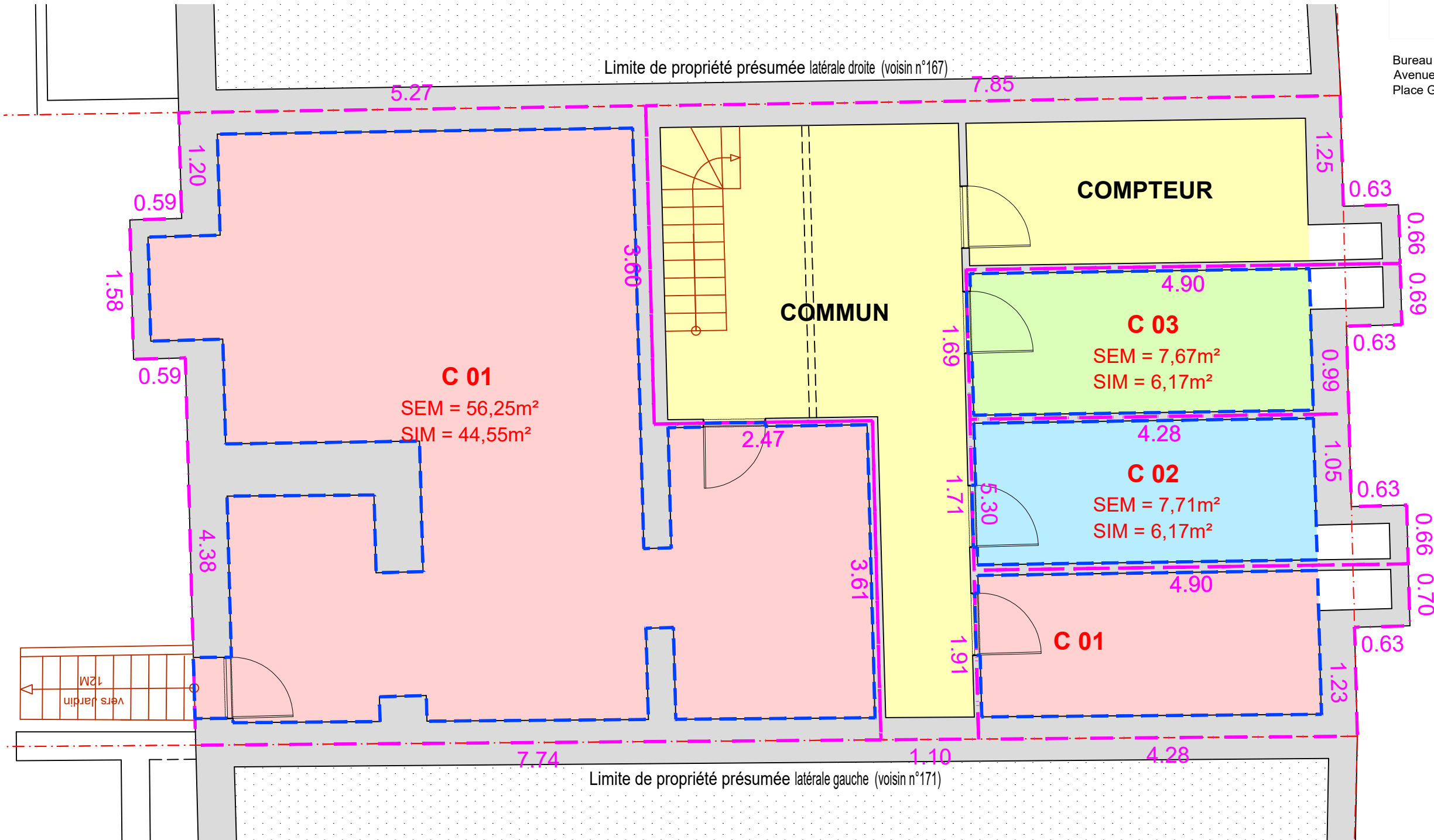
NOTE POUR L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE

TABLEAU DE CALCUL DES QUOTITES

NIVEAU	PARTIE	SEM	SNS=SIM																												
		Total	Principal												Résiduelle		Accessoire								Service						Total
			logement		bureau		commerce		garage		autre		HSP<2,10m		stockage		terrasse/balcon		cave		autre (jardin)		ascenseur		escalier		local tech				
		m²	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	pondéré		
Cave	Cave 01	56,25																		44,55	0,30								13,37		
	Cave 02	7,71																		6,17	0,30								1,85		
	Cave 03	7,67																		6,17	0,30								1,85		
	Communs	25,37																													
	Total sous sol	97,00																													
REZ	Commerce & logement accessoire	80,43	53,25	1					16,03	0,4																			59,66		
	Terrasses & jardin	96,93															34,97	0,30			56,40	0,35						30,23			
	Communs																														
	Total étage	177,36																													
ETAGE 1	App 01	86,00	72,59	1																									72,59		
	Communs	8,36																													
	Total étage	94,36																													
ETAGE 2	App 02	71,06	59,70	0,9																									53,73		
	Communs	8,36																													
	Total étage	79,42																													
TOTAUX	Communs	42,09																													
	Privatifs	406,05																													
	Total	448,14																													



Bureau d'études et de Topographie
Avenue de la Liberté, 175 à 1080 Bruxelles
Place Gérard Kasiers, 4 à 7700 - Mouscron



Parties communes

Parties privatives

Parties communes à usage privatif et exclusif

Légende copropriété

Surface brute (SEM)
Surface principale (SIM)
Surface accessoire
Surface résiduelle

- Les limites du bien mesuré n'ont pas fait l'objet d'un mesurage et bornage contradictoire avec les voisins
- Les murs et planchers de séparation entre les biens mise en vente sont à caractère mitoyen dans leur épaisseur
- SNS = Superficie nette au sol (article 577-4 du code civil)
- SEM = Surface Extra Muros (indiqué à titre indicatif)

PLAN 4/07

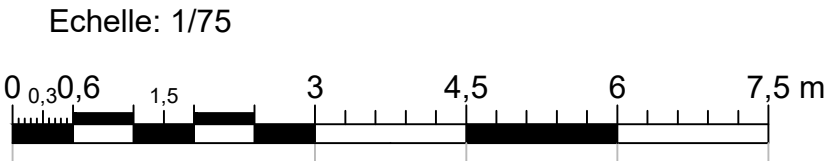
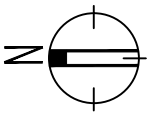
Date : 28/07/2026

Ech : 1/50

Dossier : 2026-178

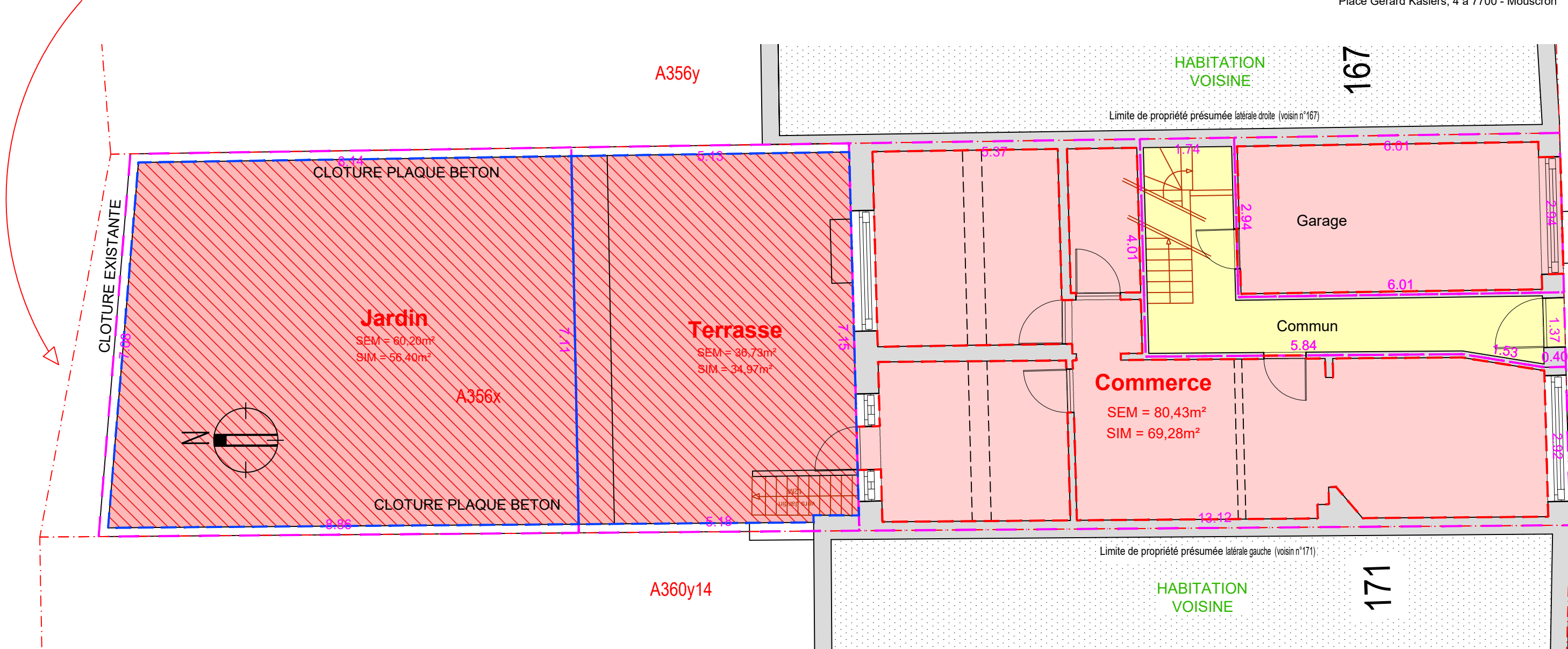
PLAN REZ

Boulevard Sylvain Dupuis, 169 1070 Anderlecht
ANDERLECHT 01 / A0356/00X000



Bureau d'études et de Topographie
Avenue de la Liberté, 175 à 1080 Bruxelles
Place Gérard Kasiers, 4 à 7700 - Mouscron

Remarque :
Nous constatons une différence entre l'occupation du terrain et la limite cadastrale
un PV de bornage est nécessaire pour clarifier cette situation



Parties communes

Parties privatives

Parties communes à usage privatif et exclusif

Légende copropriété

- Surface brute (SEM)
- Surface principale (SIM)
- Surface accessoire
- Surface résiduelle

- Les limites du bien mesuré n'ont pas fait l'objet d'un mesurage et bornage contradictoire avec les voisins
- Les murs et planchers de séparation entre les biens mise en vente sont à caractère mitoyen dans leur épaisseur
- SNS = Superficie nette au sol (article 577-4 du code civil)
- SEM = Surface Extra Muros (indiqué à titre indicatif)

PLAN 5/07

Date : 28/07/2026

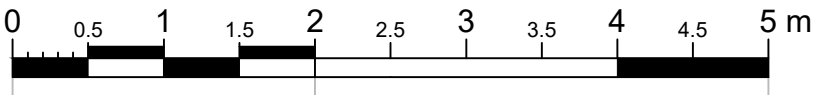
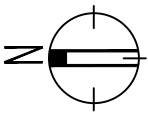
Ech : 1/75

Dossier : 2026-178

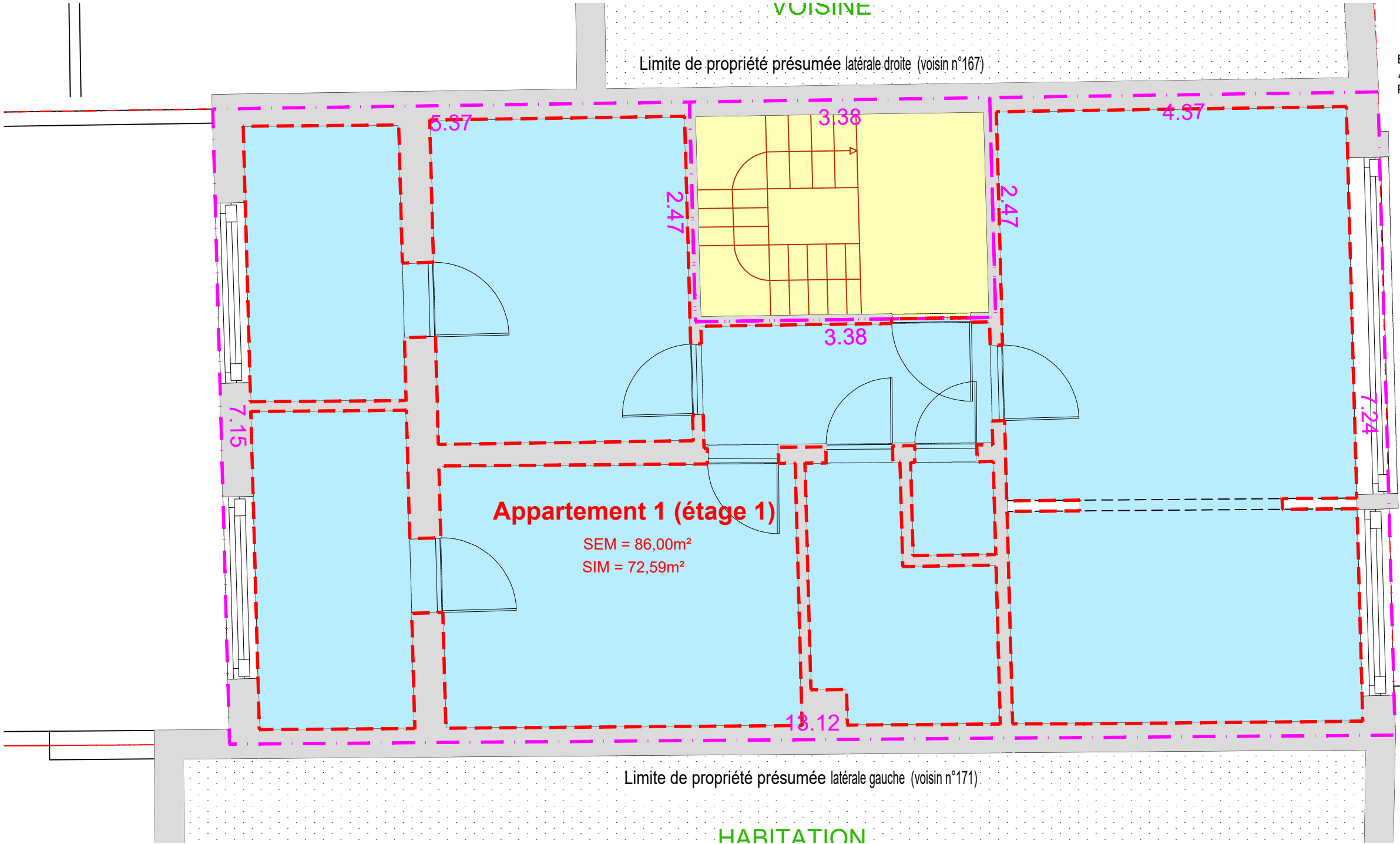
PLAN ETAGE 01

Boulevard Sylvain Dupuis, 169 1070 Anderlecht
ANDERLECHT 01 / A0356/00X000

Echelle: 1/50



Bureau d'études et de Topographie
Avenue de la Liberté, 175 à 1080 Bruxelles
Place Gérard Kasiers, 4 à 7700 - Mouscron



Parties communes



Parties privatives



Parties communes à usage privatif et exclusif

Légende copropriété

- Surface brute (SEM)
- Surface principale (SIM)
- Surface accessoire
- Surface résiduelle

- Les limites du bien mesuré n'ont pas fait l'objet d'un mesurage et bornage contradictoire avec les voisins
- Les murs et planchers de séparation entre les biens mise en vente sont à caractère mitoyen dans leur épaisseur
- SNS = Superficie nette au sol (article 577-4 du code civil)
- SEM = Surface Extra Muros (indiqué à titre indicatif)

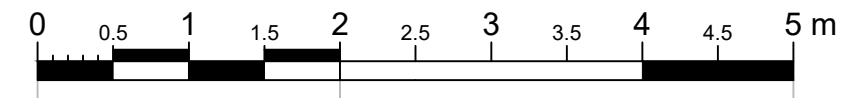
PLAN 6/07

Date : 28/07/2026

Ech : 1/50

Dossier : 2026-178

Boulevard Sylvain Dupuis, 169 1070 Anderlecht
ANDERLECHT 01 / A0356/00X000



The floor plan for Apartment 2 (étage 2) is shown in green. It includes a large living area (11.03m²), a kitchen (3.38m²), a dining area (3.38m²), a living area (3.28m²), a bedroom (4.37m²), and a bathroom (2.47m²). A staircase is located in the upper left. The plan is bordered by a 'VOISINE' (neighbor) to the north and a 'HABITATION VOISINE' (neighbor housing) to the south. The 'TP' (technical plan) is indicated on the left. The area is bounded by 'Limite de propriété présumée latérale droite (voisin n°167)' and 'Limite de propriété présumée latérale gauche (voisin n°171)'. The area calculations are: SEM = 71,06m² and SIM = 59,70m².

Dimensions (m²):

- Living area (bottom left): 11.03
- Kitchen (top left): 3.38
- Dining area (middle left): 3.38
- Living area (top right): 3.28
- Bedroom (bottom right): 4.37
- Bathroom (middle right): 2.47

Area Calculations:

- SEM = 71,06m²
- SIM = 59,70m²

Labels:

- VOISINE
- Limite de propriété présumée latérale droite (voisin n°167)
- TP
- 7.16
- 2.47
- 3.38
- 3.38
- 3.28
- 4.37
- 11.03
- 1.24
- HABITATION VOISINE
- Limite de propriété présumée latérale gauche (voisin n°171)
- Appartement 2 (étage 2)
- SEM = 71,06m²
- SIM = 59,70m²

SEM = 71,06m²
SIM = 59,70m²

HABITATION

-

	Surface brute (SEM)
	Surface principale (SIM)
	Surface accessoire
	Surface résiduelle

Dossier : 2026-178