

Bureau d'expertises Marc VANFLETEREN SPRL

Antoine DURIAU

Géomètre-Expert - GEO211548

Chaussée de Bruxelles, 312, 1780 Wemmel

Rue de Mons, 46, 1480 Tubize

Chaussée de Jette, 495, 1090 Bruxelles

Tél : 0475/35 36 39 – [antoine@burexpvl.be](mailto:antoine@burexpvl.be)

\*\*\*\*\*

**Note technique et descriptive  
pour acte de base**

**Immeuble d'appartements et de commerce  
avec garages**

**Chaussée Romaine, 750,  
1780 Wemmel**

**NOTE TECHNIQUE ET DESCRIPTIVE  
POUR ACTE DE BASE**

---

---

L'an deux mil vingt-quatre, le 08 janvier,

Nous soussignés,

**SPRL Bureau d'Expertises M. VANFLETEREN ( 0475/35 36 39 – [antoine@burexpvl.be](mailto:antoine@burexpvl.be)),** dont le siège social est établi à 1480 Tubize, rue de Mons, 46 ; et dont le siège d'exploitation (secrétariat) est établi à 1780 Wemmel, chaussée de Bruxelles, 312 ; représentée par **Antoine DURIAU**, Géomètre-Expert, légalement assermenté en cette qualité auprès du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro GEO211548 ;

Agissant à la requête de

**M&H IMMOBILIERE srl** ; dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Boulevard de l'Empereur, 10 ; dénommée ci-après le requérant ;

\* \*  
\*

Avec mission d'établir une note technique et descriptive pour un acte de base à réaliser et relatif à l'immeuble dont références ci-après; de déterminer les parties privatives et les parties communes et de procéder au calcul des quotes-parts indivises dans les parties communes et les clés de répartition des charges communes.

**Immeuble d'appartements et de commerce  
avec garages**

**Chaussée Romaine, 750,  
1780 Wemmel**

Déclarons avoir procédé à la présente expertise sur base de plans reçus, d'un levé effectué sur site et des indications communiquées par le requérant, et, avons consigné comme suit le résultat de nos investigations.

Les plans reproduits ne peuvent être utilisées que dans le cadre du présent dossier. Toute autre utilisation doit se faire avec toutes les réserves d'usage, une vérification complète des plans, et au besoin, un remesurage complet.

\* \*  
\*

## NOTES LIMINAIRES

---

Le bien sous expertise consiste en un immeuble d'appartements et de commerce avec garages situé à 1780 Wemmel, chaussée Romaine, 750, cadastré ou l'ayant été « Commune de Wemmel 2<sup>ème</sup> Division – Section B n° 335 d 9 & 335 x 9 ».

Cette propriété se compose comme suit :

- **Rez-de-chaussée** : Dans le bâtiment principal, dégagement commun desservant une cave commune comprenant les différents compteurs, trois caves privatives et un garage. Zone de recul avant avec escalier et allée de garage. Allée carrossable latérale gauche et arrière desservant 17 garages et deux entrepôts.
- **Bel-étage** : Hall d'entrée commun avec départ d'escalier vers les autres niveaux desservant une surface commerciale et un bloc sanitaire.
- **2<sup>ème</sup> étage** : Le palier commun dessert un appartement d'une chambre à coucher.
- **3<sup>ème</sup> étage** : Le palier commun dessert un appartement d'une chambre à coucher.

\*

Nous joignons en annexe du présent procès-verbal, une vue en plan succincte de chaque niveau de l'immeuble, comprenant la disposition des différents locaux formant cette copropriété, et l'indication des zones communes (en blanc) et des zones privatives (en couleurs).

L'échelle de ces croquis (+/- 1/100<sup>ème</sup>) n'est pas garantie, de légères différences pouvant se produire lors de leur reproduction.

La représentation des différents niveaux est effectuée suivant les indications du requérant, relevant une situation de droit, le requérant nous garantissant la conformité urbanistique.

Toute modification, de quelque nature que ce soit (affectation et/ou réorganisation des espaces et des locaux), tant en ce qui concerne les parties privatives que communes, nécessitera obligatoirement une nouvelle analyse du bien, et, éventuellement, une modification du présent rapport (plans, description et calculs des quotes-parts et clés de répartition).

\*

## **DÉTERMINATION DES PARTIES COMMUNES**

---

---

Les parties communes du bien se composent

De manière générale :

- a) du terrain sur lequel les bâtiments sont construits.
- b) des murs mitoyens sur la profondeur de bâtiment concerné
- c) des canalisations d'électricité, de gaz, et d'eau, situées dans le bâtiment concerné, à l'exception de celles comprises dans les parties privatives et desservant ces-dites parties.
- d) des murs maîtres, de façades et les fondations du bâtiment concerné
- e) de l'ensemble de l'ossature portante du bâtiment concerné
- f) du réseau d'égouts du bâtiment concerné jusqu'à l'égout public
- g) de l'ensemble des conduits de fumée et de ventilation, des gaines techniques, ainsi que, d'une manière générale, le gros-œuvre, et les recouvrements de toiture, y compris la sous toiture, y compris toute isolation éventuelle, et ce, du bâtiment concerné.
- h) de l'ensemble des dégagements donnant accès aux parties privatives, y compris la cage d'escalier commune dans son intégralité.

### **Remarque préliminaires:**

- Les châssis de fenêtre, les volets éventuels, les portes palières et les garde-corps des balcons, sont d'ordre privatif et pourront être remplacés sans demande préalable à la copropriété. Ces travaux se conformeront toutefois au règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en ce qui concerne l'homogénéité et l'aspect architectural des façades et des halls communs.
- L'installation de chauffage et la distribution d'eau chaude sanitaire sont privatisées.
- L'escalier arrière est attribué en jouissance exclusive et privative à l'entité 1.1, à charge d'entretien dans le sens le plus large.
- Un balcon avant est attribué en jouissance exclusive et privative aux entités 2.1 et 3.1.
- L'allée de garage avant est attribuée en jouissance exclusive et privative à l'entité G.1, à charge d'entretien dans le sens le plus large.
- Seules les entités 1.1, 2.1, 3.1, C.1, C.2, C.3, C.4 et G.1 participent à l'entretien général du bâtiment avant suivant une répartition des charges décrite dans le tableau des clés de répartition ci-joint.
- Seules les entités G.2, G.3, G.4, G.5, G.6, G.7, G.8, G.9, G.10, G.11, G.12, G.13, G.14, G.15, G.16, G.17 et G.18 participent à l'entretien général du bâtiment arrière suivant une répartition des charges décrite dans le tableau des clés de répartition ci-joint.
- L'entité 1.1 est grevée d'une servitude de passage dans le bloc sanitaire, au profit des entités 2.1, 3.1, G.1, C.1, C.2 et C.3, leur permettant un accès perpétuel aux sous-sols.

\*

## DÉTERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

---

**a)    *Entité G.1***

- Au rez-de-chaussée, à l'avant, un garage avec porte palière et porte de garage.
- Au rez-de-chaussée avant, un emplacement de parking attribué en jouissance exclusive et privative.

**b)    *Entité G.2***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**c)    *Entité G.3***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**d)    *Entité G.4***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**e)    *Entité G.5***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**f)    *Entité G.6***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**g)    *Entité G.7***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**h)    *Entité G.8***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**i)    *Entité G.9***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**j)    *Entité G.10***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**k)    *Entité G.11***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**l)    *Entité G.12***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**m)    *Entité G.13***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**n)    *Entité G.14***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**o)    *Entité G.15***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**p)    *Entité G.16***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**q)    *Entité G.17***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage avec sa porte de garage.

**r)    *Entité G.18***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un garage/entrepôt avec sa porte de garage.

**s)    *Entité C.1***

- Au rez-de-chaussée, une cave avec sa porte palière.

**t)    *Entité C.2***

- Au rez-de-chaussée, une cave avec sa porte palière.

**u)    *Entité C.3***

- Au rez-de-chaussée, un entrepôt avec deux caves (dont une avec porte palière).

**v)    *Entité 1.1***

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière, un entrepôt.
- Au bel-étage, une surface commerciale (avec porte palière) avec cuisine et bloc sanitaire comprenant deux logettes WC.
- A l'arrière, un escalier extérieur attribué en jouissance exclusive et privative.

**w)    *Entité 2.1***

- Au deuxième étage, un appartement comprenant un hall d'entrée privatif, avec sa porte palière, une cuisine, une pièce de séjour, une salle de douches et une chambre à coucher.
- Un balcon avant est attribué en jouissance exclusive et privative.

**x)    *Entité 3.1***

- Au troisième étage, un appartement comprenant un hall d'entrée privatif, avec sa porte palière, une cuisine, une pièce de séjour, une salle de douches et une chambre à coucher.
- Un balcon avant est attribué en jouissance exclusive et privative

\*

**DIVISION DE LA PROPRIÉTÉ**

Nos requérants souhaitent diviser la propriété comme suit:

Chaque entité sera totalement indépendante

\*

## CALCUL DES QUOTE-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES ET DES CLES DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

---

---

La loi du 30 juin 1994 (article 577 - 2, ' 9), modifié par la loi du 2 juin 2010 (moniteur du 28/06/2010), prévoit que les charges des copropriétés doivent être réparties suivant la **valeur respective fixée en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation de chaque bien privatif.**

L'affectation du bien (bureau, commerce - horeca ou autres, profession libérale, etc), et sa situation (étage, vue, orientation, localisation, etc), impliquera, dans le calcul des quotités, l'application d'une pondération différenciant deux biens identiques mais de situation différente.

En tout état de cause, tous les biens formant l'immeuble sous étude, sont considérés être composés d'équipements et de matériaux de valeurs similaires.

Dans le cadre du présent dossier, nous considérons que toutes les autorisations urbanistiques nécessaire ont été obtenues quant à la configuration représentée sur les plans annexés, le requérant nous déchargeant de toute vérification administrative en ce sens.

Toute modification urbanistique ultérieure au présent rapport, nécessitera, sous réserve, la modification des quotes-parts calculées dans la présente note technique.

A défaut d'indications très précises reçues du législateur dans le cadre du calcul de la surface nette au sol de chaque lot créé, et sous réserve de normes spécifiques à venir, la Commission ATechniques et Droits@ de l'Union des Géomètres-Experts de Bruxelles (UGEB) préconise, dans le cadre du calcul des surfaces, de se baser sur le « **Code de Mesurage des Surfaces applicable aux Immeubles Bâti** » version 2010-12-13, établi par l'Union Belges des Géomètres-Experts et par l'Ordre des Géomètres-Experts Français, et dont le texte est actuellement en cours d'approbation par les Instances Européennes et celles du Cadastre Belge (via l'Association Nationale des Géomètres-Experts).

*Ce code de mesurage stipule: La surface nette au sol est la SURFACE INTRAMUROS (SIM). Le SIM d'un plancher de l'immeuble ou d'une partie du plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possible, dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que les murs de façades, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes.*

*En ce qui concerne les surfaces principales, leur mesurage se limitera aux parties de plancher disposant d'une hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 m.@*

D'autre part, il a été convenu également d'appliquer à chaque lot un coefficient en fonction de sa situation, de sa localisation (et orientation) dans l'immeuble sous expertise, et de son affectation au jour de notre visite.

L'usage préconisé par l'Union des Géomètres-Experts de Bruxelles via sa Commission « Techniques et Droits », en ce qui concerne la destination des locaux, est repris ci-dessous, ces coefficients étant d'application dans le présent rapport.

Pièces habitables ( $h \Rightarrow 2,10$ )	1
Pièces habitables ( $1,00 < h < 2,10$ )	0,75
Pièces habitables ( $h < 1,00$ )	0
Loggias	$0,6 < C < 0,8$
Balcons	0,30
Terrasses	$0,3 < C < 0,4$
Jardins en jouissance exclusive	0,4
Caves ou greniers	$0,2 < C < 0,4$
Chambre de bonne ou assimilés	$0,6 < C < 0,9$
Boxes ou emplacements de garage	0,9
Bureaux ou locaux commerciaux	$1 < C < 5$

En ce qui concerne la localisation du lot dans l'immeuble, le tableau des coefficients se présente comme suit, étant d'application dans le présent rapport.

Appartement sous-sols	0,9
Appartement rez (ou 1er sur garages)	0,95
Appartement 1er et 2ème étages	1
Appartement 3ème à 7ème étages	1,05
Appartement au-dessus du 7ème étage	1,1
Appartement dernier étage	0,95
Ensoleillement	1.05
Vue	1,05
Appartement d'extrémité	0,95

Les différentes nuances d'application de ces coefficients sont laissées à l'appréciation du Géomètre-Expert instrumentant en fonction de son expérience et des points de comparaisons en sa possession.

\* \*  
\*



**Immeuble d'appartements et de commerce avec garages - Chaussée Romaine, 750, 1780 Wemmel - Wemmel 2ème Division - Section B n° 335 d 9 & 335 x 9**

Dossier 0012/2024.1 - 08 janvier 2024

		SEM	SIM	Surface pondérée	Quote-Parts	Clés de répartition			Clés de répartition		
						Batiment avant			Bâtiment arrière		
						sim	SP	Clés	sim	SP	Clés
<b>G.1</b>				20,20	55		9,96	50		0,00	0
Rez-de-chaussée		23,77									
	Garage		19,92			19,92			19,92		
Extérieur		25,61									
	Emplacement de parking		25,61			25,61			25,61		
<b>G.2</b>	Garage	16,98	14,52	7,26	20	14,52	0,00	0	14,52	7,26	48
<b>G.3</b>	Garage	13,29	11,65	5,83	16	11,65	0,00	0	11,65	5,83	39
<b>G.4</b>	Garage	13,32	11,67	5,84	16	11,67	0,00	0	11,67	5,84	39
<b>G.5</b>	Garage	13,35	11,70	5,85	16	11,70	0,00	0	11,70	5,85	39
<b>G.6</b>	Garage	13,38	11,72	5,86	16	11,72	0,00	0	11,72	5,86	39
<b>G.7</b>	Garage	13,40	11,75	5,88	16	11,75	0,00	0	11,75	5,88	39
<b>G.8</b>	Garage	13,43	11,78	5,89	16	11,78	0,00	0	11,78	5,89	39
<b>G.9</b>	Garage	13,46	11,81	5,91	16	11,81	0,00	0	11,81	5,91	39
<b>G.10</b>	Garage	13,49	11,83	5,92	16	11,83	0,00	0	11,83	5,92	39
<b>G.11</b>	Garage	13,52	11,86	5,93	16	11,86	0,00	0	11,86	5,93	39
<b>G.12</b>	Garage	13,54	11,89	5,95	16	11,89	0,00	0	11,89	5,95	39
<b>G.13</b>	Garage	13,57	11,91	5,96	16	11,91	0,00	0	11,91	5,96	39
<b>G.14</b>	Garage	13,60	11,94	5,97	16	11,94	0,00	0	11,94	5,97	39
<b>G.15</b>	Garage	13,63	11,97	5,99	16	11,97	0,00	0	11,97	5,99	39
<b>G.16</b>	Garage	13,66	11,99	6,00	16	11,99	0,00	0	11,99	6,00	39
<b>G.17</b>	Garage	14,18	12,34	6,17	16	12,34	0,00	0	12,34	6,17	39
<b>G.18</b>	Garage/Entrepôt	150,56	140,89	56,36	155	140,89	0,00	0	140,89	56,36	367
<b>C.1</b>	Cave	9,32	7,37	2,21	6	7,37	2,21	11	7,37	0,00	0
<b>C.2</b>	Cave	8,79	7,37	2,21	6	7,37	2,21	11	7,37	0,00	0
<b>C.3</b>				8,13	22		8,13	41		0,00	0
Rez-de-chaussée		36,81									
	Entrepôt		19,09			19,09			19,09		
	Cave 1		5,05			5,05			5,05		
	Cave 2		2,97			2,97			2,97		
<b>1.1</b>				87,60	241		81,98	413		0,00	0
Rez-de-chaussée		17,06									
	Entrepôt		14,37			14,37			14,37		
Bel-étage		92,82									
	Surface commerciale		37,99			37,99			37,99		
	Hall d'entrée		2,05			2,05			2,05		
	Cuisine		33,81			33,81			33,81		
	Sanitaires		6,03			6,03			6,03		
	Logette WC 1		1,05			1,05			1,05		
	Logette WC 2		1,05			1,05			1,05		
Extérieur		7,41									
	Escalier		6,53			6,53			6,53		
<b>2.1</b>				47,12	130		47,12	237		0,00	0
Deuxième étage		55,75									
	Séjour/Chambre		34,87			34,87			34,87		
	Hall d'entrée		2,09			2,09			2,09		

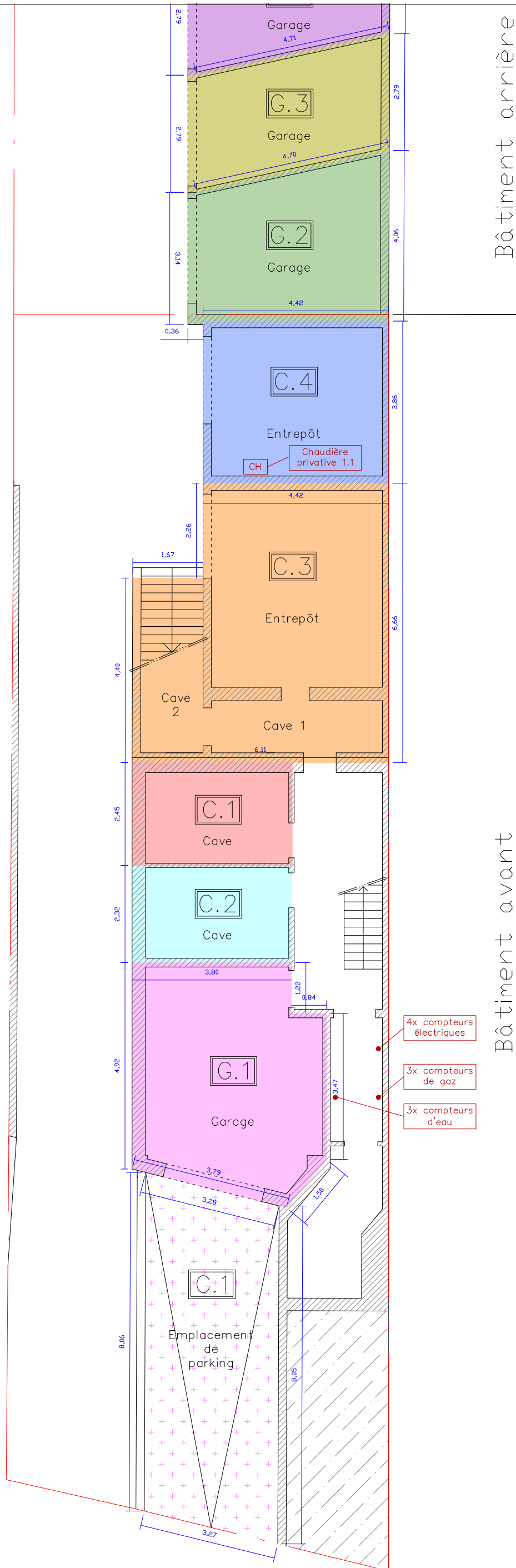
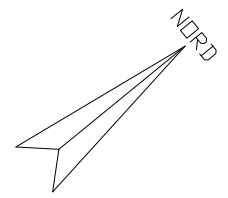
	Cuisine		5,63			5,63			5,63	
	Sas		3,77			3,77			3,77	
	Salle de douches		2,83			2,83			2,83	
Extérieur		3,33								
	Balcon avant		2,83			2,83			2,83	
<b>3.1</b>				44,85	<b>125</b>		47,12	<b>237</b>		0,00
Troisième étage		55,75								
	Séjour/Chambre		34,87			34,87			34,87	
	Hall d'entrée		2,09			2,09			2,09	
	Cuisine		5,63			5,63			5,63	
	Sas		3,77			3,77			3,77	
	Salle de douches		2,83			2,83			2,83	
Extérieur		3,33								
	Balcon avant		2,83			2,83			2,83	
				364,84	<b>1000</b>		198,73	<b>1000</b>		152,52
										<b>1000</b>

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé la présente note technique,  
et descriptive pour acte de base, à la date que dessus  
Pour valoir ce que de droit,

Antoine DURIAU - Géomètre-Expert - GEO21/1548

Commune de Wemmel  
2ème Division – Section B  
n° 335 d 9 – 335 x 9

Date: 08 janvier 2024  
Echelle: 1/100



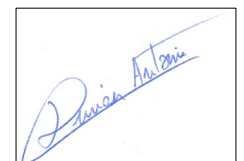
Bâtiment arrière

Bâtiment avant

Rez-de-chaussée  
avant

Dossier 0012/2024.1

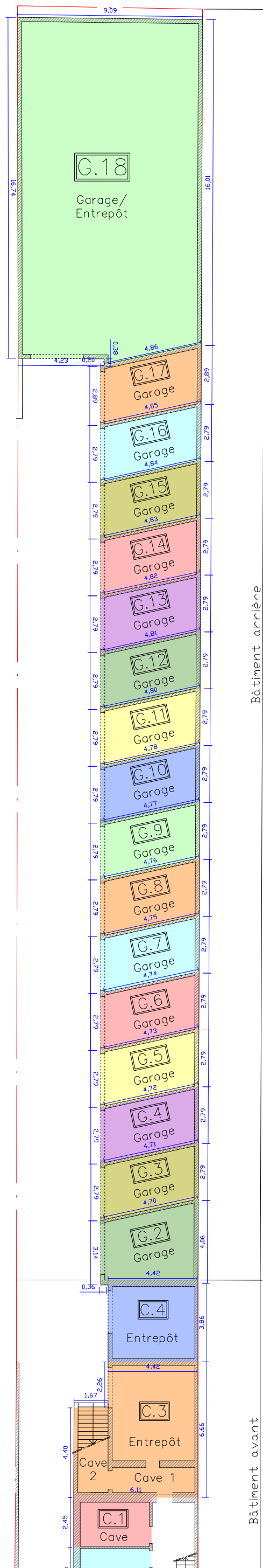
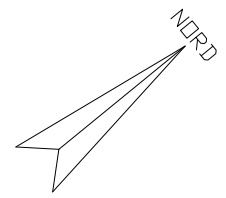
Antoine DURIAU  
Géomètre-Expert – GE0211548



Chaussée de Bruxelles, 312,  
1780 Wemmel  
Rue de Mons, 46, 1480 Tubize  
Chaussée de Jette, 595, Bruxelles  
0475/35 36 39  
[antoine@burexpvl.be](mailto:antoine@burexpvl.be)

Commune de Wemmel  
2ème Division – Section B  
n° 335 d 9 – 335 x 9

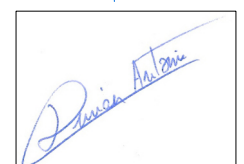
Date: 08 janvier 2024  
Echelle: 1/200



Rez-de-chaussée  
arrière

Dossier 0012/2024.1

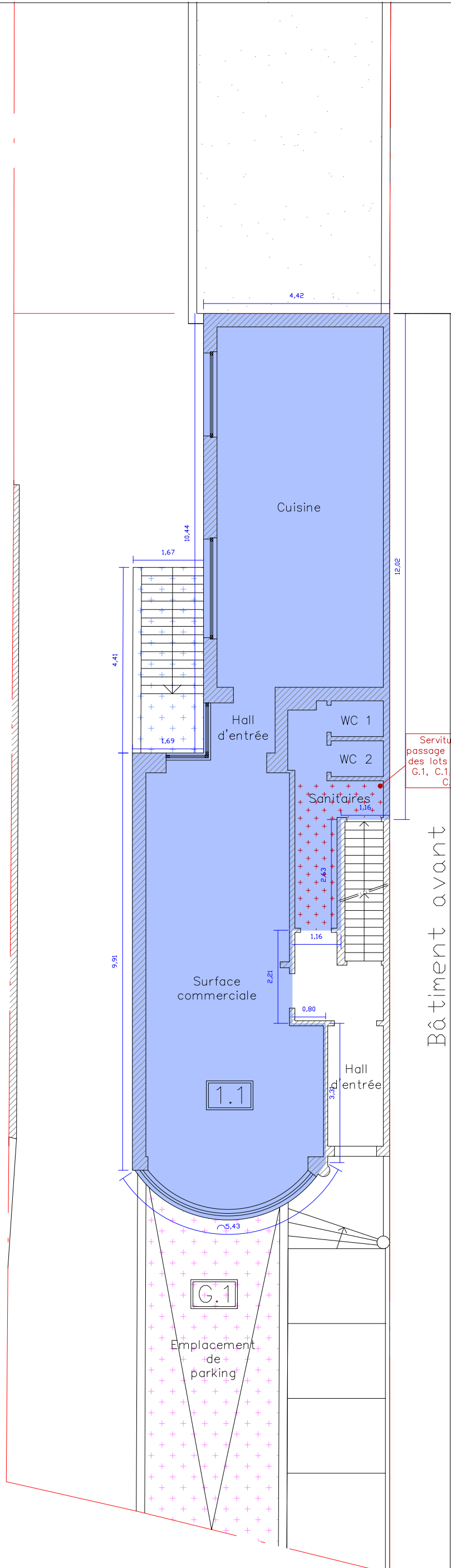
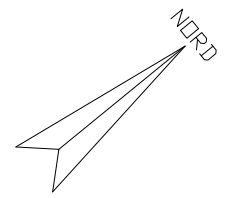
Antoine DURIAU  
Géomètre-Expert – GE0211548



Chaussée de Bruxelles, 312,  
1780 Wemmel  
Rue de Mons, 46, 1480 Tubize  
Chaussée de Jette, 595, Bruxelles  
0475/35 36 39  
[antoine@burexpvl.be](mailto:antoine@burexpvl.be)

Commune de Wemmel  
2ème Division – Section B  
n° 335 d 9 – 335 x 9

Date: 08 janvier 2024  
Echelle: 1/100

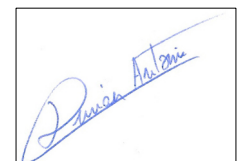


Bâtiment avant

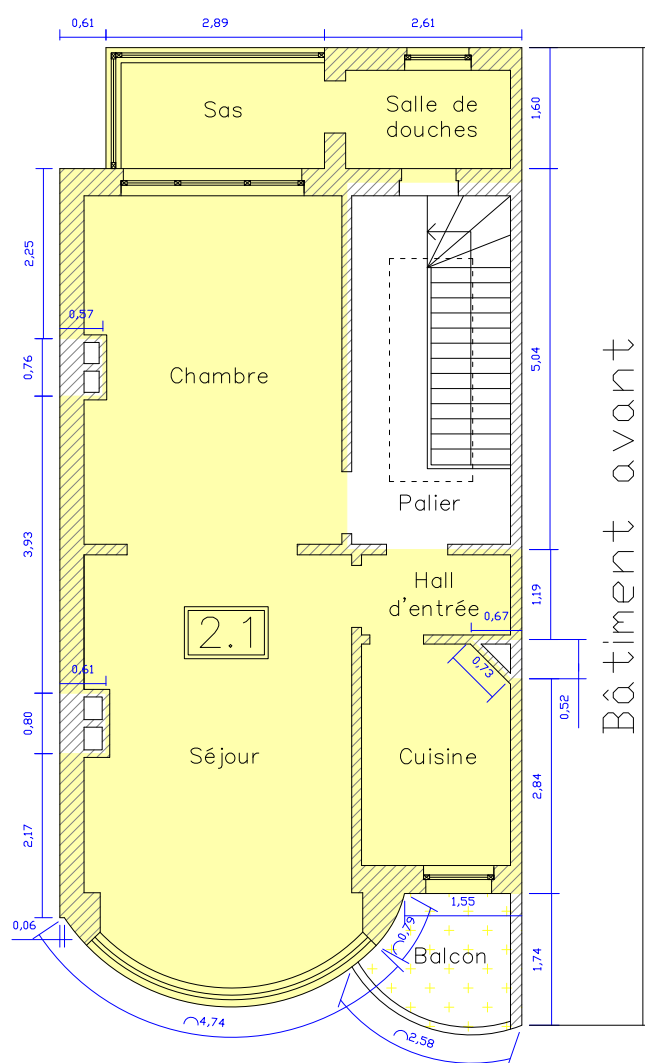
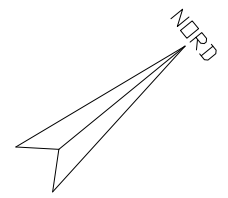
Bel-étage

Dossier 0012/2024.1

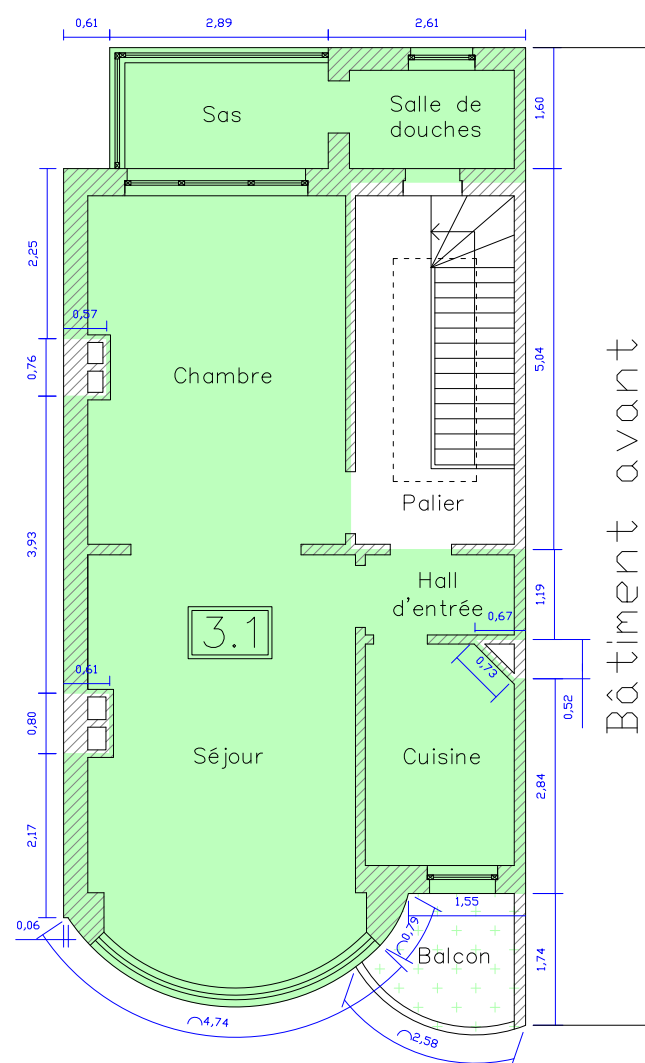
Antoine DURIAU  
Géomètre-Expert – GE0211548



Chaussée de Bruxelles, 312,  
1780 Wemmel  
Rue de Mons, 46, 1480 Tubize  
Chaussée de Jette, 595, Bruxelles  
0475/35 36 39  
[antoine@burexpvl.be](mailto:antoine@burexpvl.be)



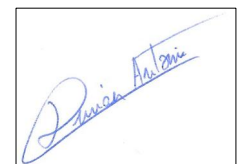
Deuxième étage



Troisième étage

Dossier 0012/2024.1

Antoine DURIAU  
Géomètre-Expert – GE0211548



Chaussée de Bruxelles, 312,  
1780 Wemmel  
Rue de Mons, 46, 1480 Tubize  
Chaussée de Jette, 595, Bruxelles  
0475/35 36 39  
[antoine@burexpvl.be](mailto:antoine@burexpvl.be)