

AVENUE D'UCCLE, 1-3 1190 Forest								
Date : 19/04/2025			Total des S.N.S.	Jouissance des parties communes à usage privatif.		Récapitulatif par LOTS		
17 Lots	Identifications	m²		Produits	LOTS	Quotes-parts dans les parties communes particulières (C.C. 577-4 §1)	SNS pondérées	
-1	C1	Caves	30,1 m²	0,00	C1	11	7,5 m²	
	C2	Cave	6,2 m²	0,00	C2	2	1,6 m²	
	C3	Cave	6,3 m²	0,00	C3	2	1,6 m²	
	C4	Cave	4,0 m²	0,00	C4	2	1,0 m²	
	C5	Cave	4,0 m²	0,00	C5	2	1,0 m²	
	C6	Cave	6,1 m²	0,00	C6	2	1,5 m²	
	C7	Cave	6,5 m²	0,00	C7	2	1,6 m²	
	C8	Cave	6,3 m²	0,00	C8	2	1,6 m²	
	C9	Cave	10,3 m²	0,00	C9	4	2,6 m²	
00	COMMERCE	Commerce	105,0 m²	0,00	COMMERCE	184	122,6 m²	
		Cour avant	0,0 m²	175,6 m²				17,56
	Unité 01	Bureau	24,6 m²	0,00				
01	Unité 01	Appartement duplex	28,2 m²	0,00	Unité 01	114	75,5 m²	
	Unité 02	Appartement	104,1 m²	0,00				
02	Unité 01	Appartement duplex	27,0 m²	0,00	Voir App. 01 au R0 et R+1			
	Unité 03	Appartement	104,1 m²	0,00	Unité 03	157	104,1 m²	
03	Unité 04	Appartement duplex	26,5 m²	0,00				Unité 04
	Unité 05	Appartement	99,3 m²	0,00				
04	Unité 04	Appartement duplex	22,7 m²	0,00	Voir App. 05 au R+3			
	Unité 06	Studio	44,9 m²	0,00	Unité 06	66	43,9 m²	
	Unité 07	Studio	49,8 m²	0,00				
					Unité 07	74	48,9 m²	
Totaux			716,0 m²	175,6 m²	17,56		1000/ 1.000èmes	664,7 m²

Définitions

S.E.M. : Surfaces Extra-Muros

S.N.S. : Surfaces Nettes au Sol

SP : Surfaces principales

SR : Surfaces résiduelles

SA : Surfaces accessoires

SS : Surfaces de services

Le contour intérieur des éléments de construction est le contour directement visible, accessible et mesurable.

Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurées au niveau du plancher.

En référence au "Code de Mesurage des Surfaces applicable aux immeubles bâtis - normes CMS", se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurées au-dessus de la plinthe du plancher en excluant les éléments de constructions, les gaines techniques et les cheminées.

Ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

Ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur qui ne correspondent pas à un usage principal du bâtiment.

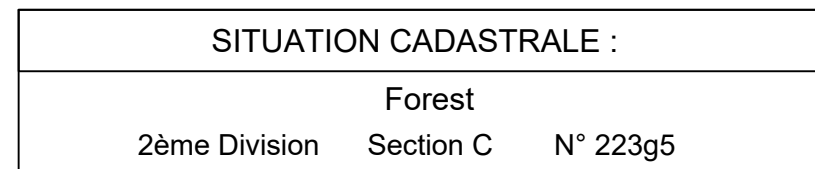
Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment.


MOTIVATION CONCERNANT LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

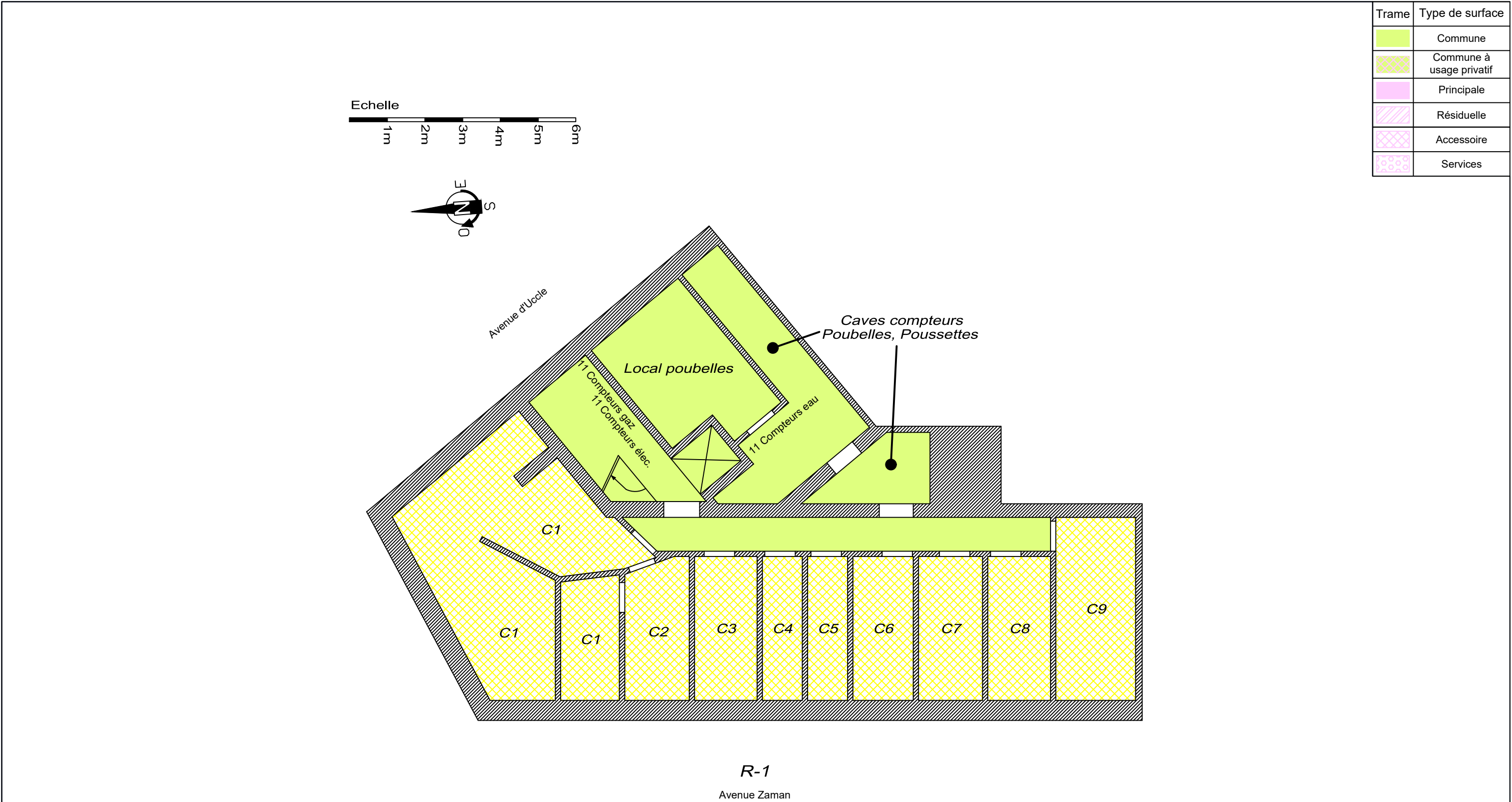
- Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur
- Les surfaces prises en compte pour le calcul des quotes-parts sont les surfaces nettes au sol suivant le code de mesurage des surfaces (voir définitions). L'expert s'est basé sur les plans de permis établis par le bureau VVG Architectes en date du 15/01/2018 et du 07/102019.
- N'obtenant pas exactement 1.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, les quotes-parts ont été adaptées pour obtenir 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- Ces surfaces nettes au sol sont subdivisées en 4 catégories selon leur affectation (voir tableau ci-joint).
 - Les surfaces principales qui correspondent à une habitation ou à un commerce à usage normal dont la hauteur libre est égale ou supérieure à 2.10m. Leurs coefficients ont été fixés en tenant compte de la valeur vénale, de l'architecture dans l'ensemble de l'immeuble ainsi que de l'affectation, à savoir 1.00.
 - Les surfaces résiduelles du quatrième étage correspondent à des surfaces dont la hauteur libre est comprise entre 1.50m et 2.10m. Leur coefficient a été fixé en tenant compte de la valeur vénale, de l'architecture dans l'ensemble de l'immeuble ainsi que de l'affectation, à savoir 0.85.
 - Les surfaces accessoires du quatrième étage correspondent à des surfaces dont la hauteur libre est inférieure à 1.50m. Leur coefficient a été fixé en tenant compte de la valeur vénale, de l'architecture dans l'ensemble de l'immeuble ainsi que de l'affectation, à savoir 0.70. Les caves sont des surfaces accessoires avec un coefficient de 0.25. Le cour avant est une surface accessoire. Elle reste une partie commune mais à usage privatif avec un coefficient de 0.10.
 - Les escaliers privatifs sont des surfaces de services avec un coefficient de 0.15.

François RENAUX
Géomètre-Expert

Quotes-parts :	Avenue d'Uccle, 1-3 1190 Forest	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ	Données cadastrales : Forest / 2ème Division / Section C / n° 223g5
	TABLEAU ET MOTIVATIONS	19/04/2025		h90Uccl	h90Uccl.dwg	Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com	

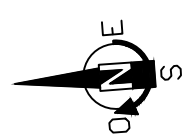
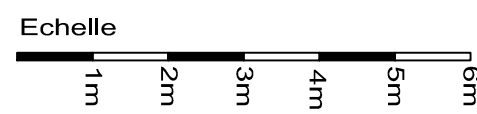


Quotes-parts : Avenue d'Uccle, 1-3 1190 Forest	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com		Données cadastrales : Forest / 2ème Division / Section C / n° 223g5
PLAN D'IMPLANTATION	19/04/2025	1/1000	h90Uccl	h90Uccl.dwg			



Trame	Type de surface
	Commune
	Commune à usage privatif
	Principale
	Résiduelle
	Accessoire
	Services

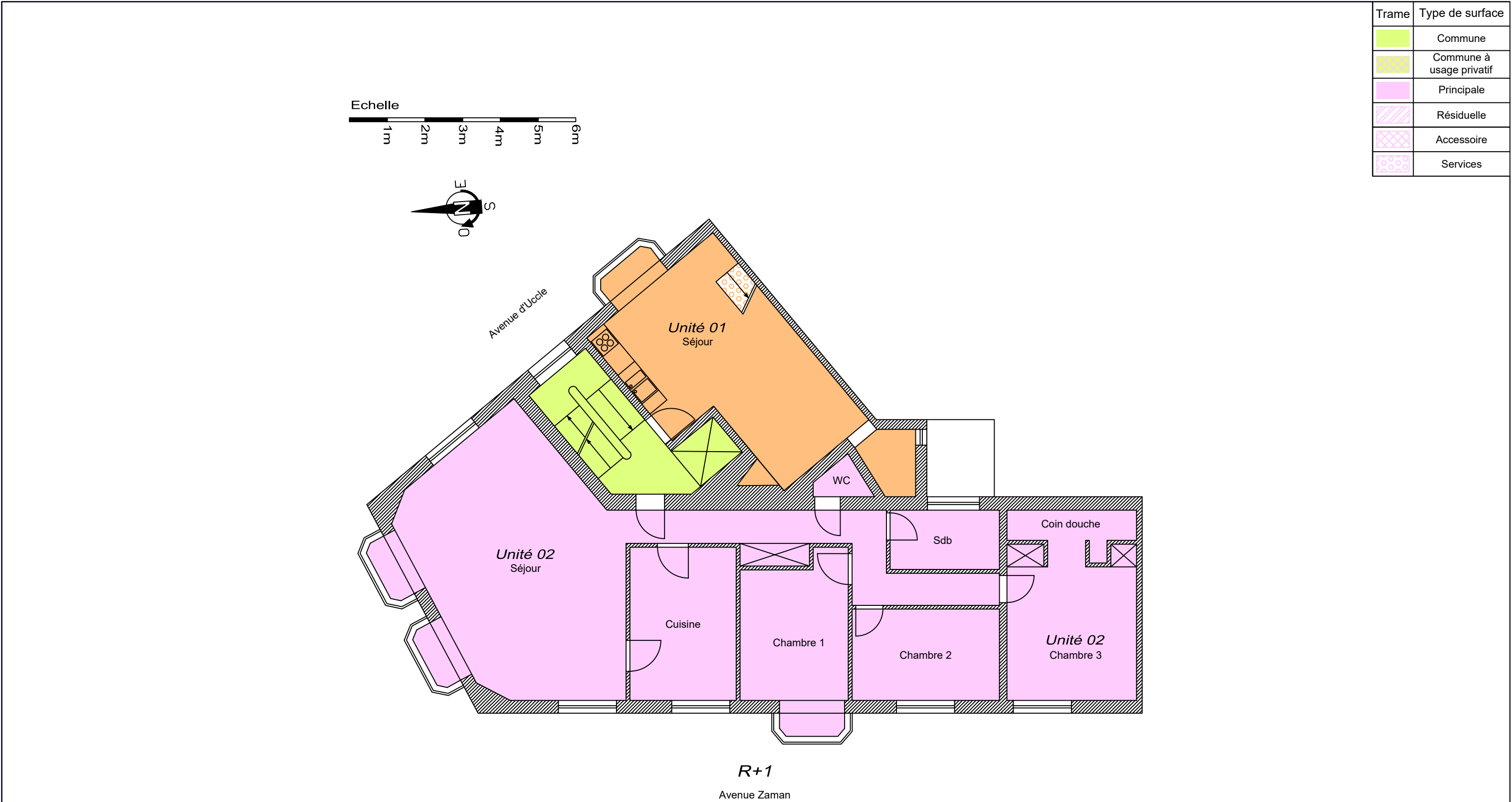
Quotes-parts :	Avenue d'Uccle, 1-3 1190 Forest	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com	Données de base : Forest / 2ème Division / Section C / n° 223g5
	PLAN DU SOUS-SOL	19/04/2025	1/100	h90Uccl	h90Uccl.dwg		



Trame	Type de surface
	Commune
	Commune à usage privatif
	Principale
	Résiduelle
	Accessoire
	Services

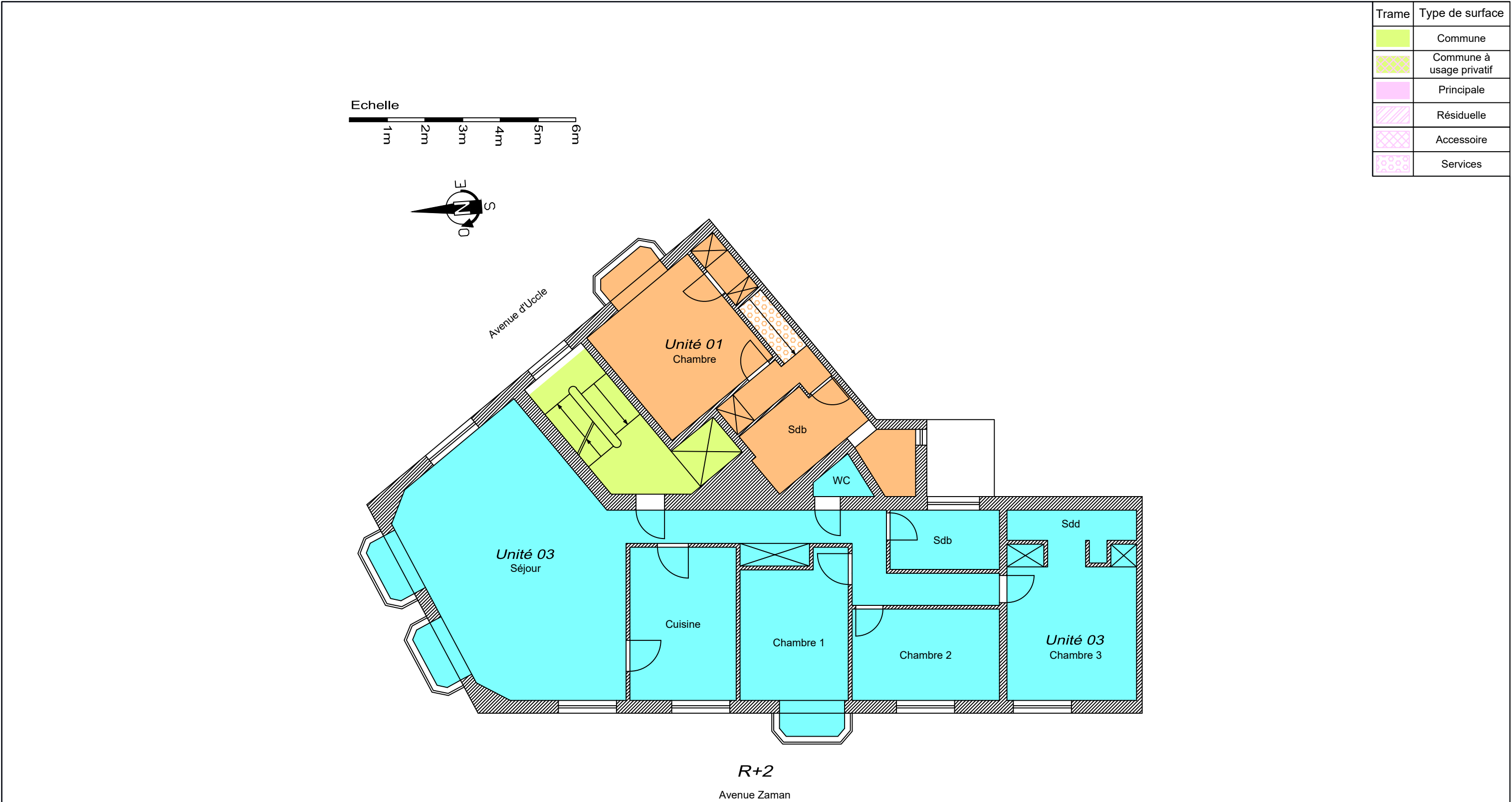


Quotes-parts :	Avenue d'Uccle, 1-3 1190 Forest	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com	Données de base : Forest / 2ème Division / Section C / n° 223g5
	PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE	19/04/2025	1/100	h90Uccl	h90Uccl.dwg		

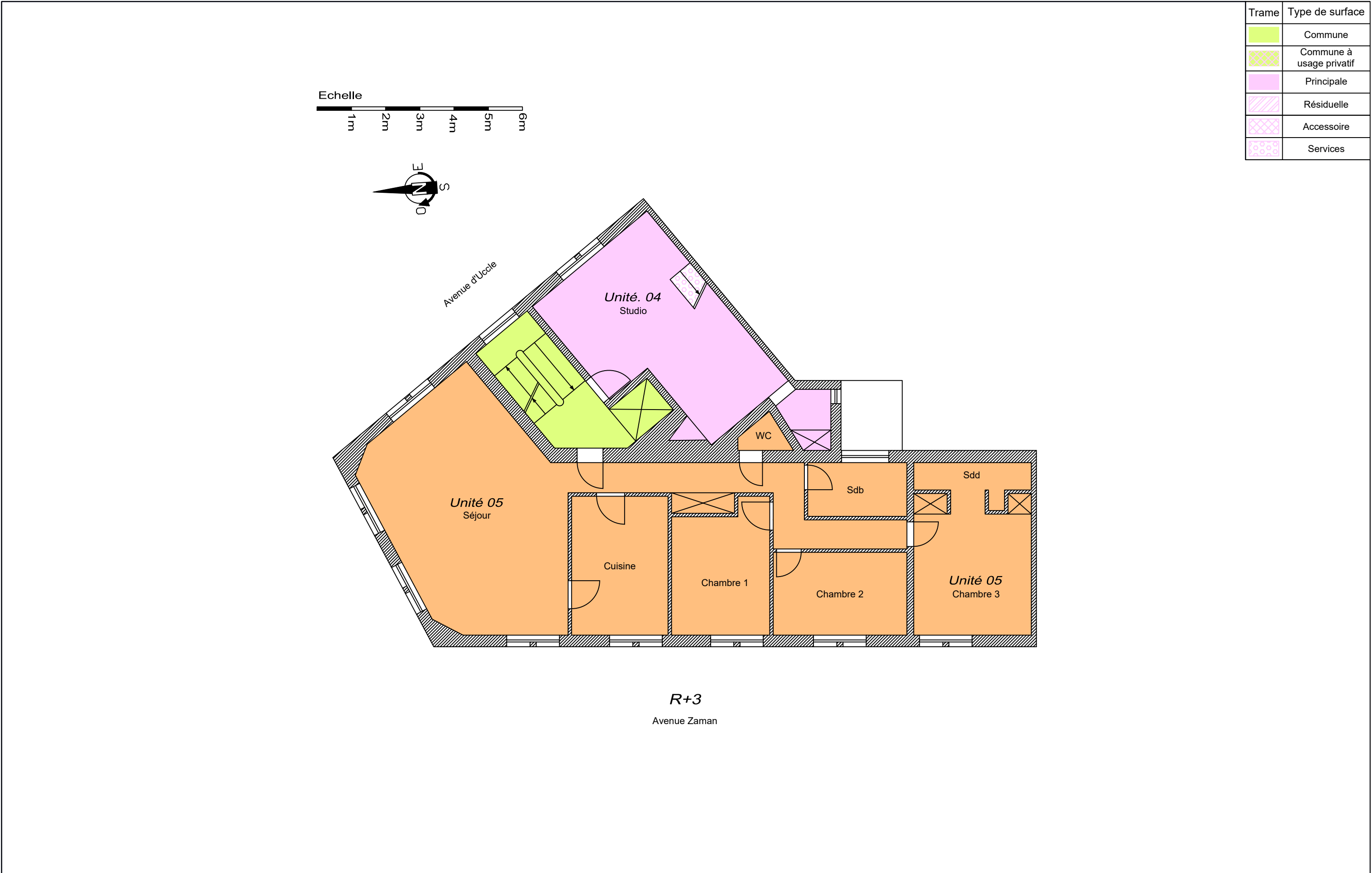


Trame	Type de surface
	Commune
	Commune à usage privatif
	Principale
	Résiduelle
	Accessoire
	Services

Quotes-parts :	Avenue d'Uccle, 1-3 1190 Forest	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com	Données de base : Forest / 2ème Division / Section C / n° 223g5
PLAN DU PREMIER ETAGE		19/04/2025	1/100	h90Uccl	h90Uccl.dwg		



Quotes-parts :	Avenue d'Uccle, 1-3 1190 Forest	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ		Données de base : Forest / 2ème Division / Section C / n° 223g5
	PLAN DU DEUXIEME ETAGE	19/04/2025	1/100	h90Uccl	h90Uccl.dwg	Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com		



Trame	Type de surface
	Commune
	Commune à usage privatif
	Principale
	Résiduelle
	Accessoire
	Services

Quotes-parts :	Avenue d'Uccle, 1-3 1190 Forest	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com	Données de base : Forest / 2ème Division / Section C / n° 223g5
PLAN DU TROISIEME ETAGE		19/04/2025	1/100	h90Uccl	h90Uccl.dwg		

