

AVENUE D'UCCLE, 1-3
1190 Forest

		Récapitulatif par LOTS					
Date : 19/04/2025		Total des S.N.S.	Jouissance des parties communes à usage privatif.		SNS pondérées		
17 Lots	Identifications		m²	Produits			
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			
	Unité 01	Bureau	24,6 m²	0,00	Unité 01	114	75,5 m²
01	Unité 01	Appartement duplex	28,2 m²	0,00	Unité 02	157	104,1 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
	Unité 04	Appartement duplex	26,5 m²	0,00	Unité 04	70	46,3 m²
03	Unité 05	Appartement	99,3 m²	0,00	Unité 05	149	99,3 m²
	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
04	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

MOTIVATION CONCERNANT LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

1. Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
2. L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur
3. 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 VWG Architectes en date du 15/01/2018 et du 07/10/2019.
4. 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.
5. Ces surfaces nettes au sol sont subdivisées en 4 catégories selon leur affectation (voir tableau ci-joint).
 - a. 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.
 - b. 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.
 - c. 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.
 - d. Les escaliers privatifs sont des surfaces de services avec un coefficient de 0.15.

Définitions

S.E.M. : Surfaces Extra-Muros

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

S.N.S. : Surfaces Nettes au Sol

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.

SP : Surfaces principales

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

SR : Surfaces résiduelles

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

SA : Surfaces accessoires

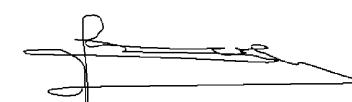
Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur qui ne correspondent pas à un usage principal du bâtiment.

SS : Surfaces de services

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

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

François RENAUX
Géomètre-Expert



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

TABLEAU ET MOTIVATIONS

19/04/2025

h90Uccl

h90Uccl.dwg



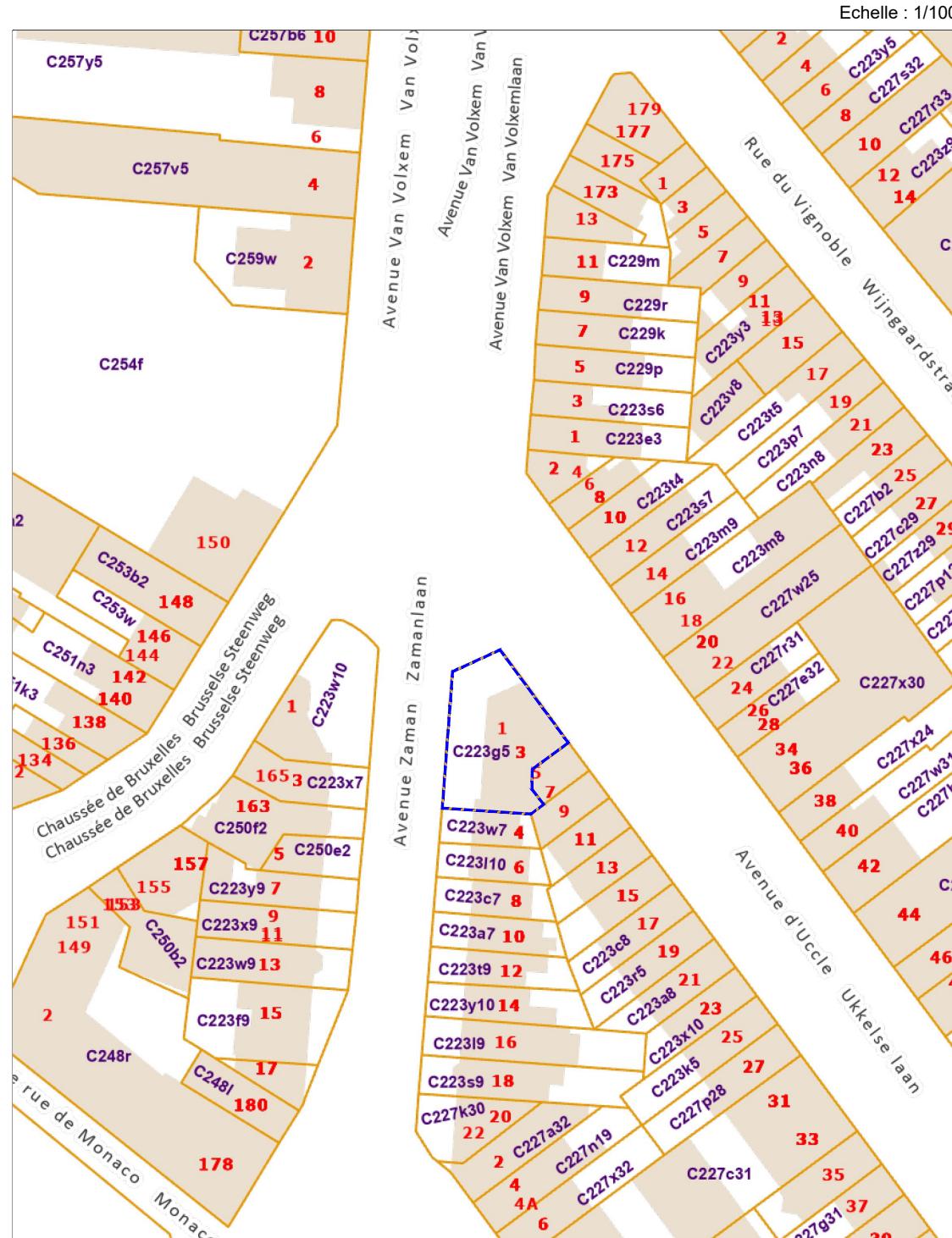
SITUATION CADASTRALE :

Forest

2ème Division

Section C

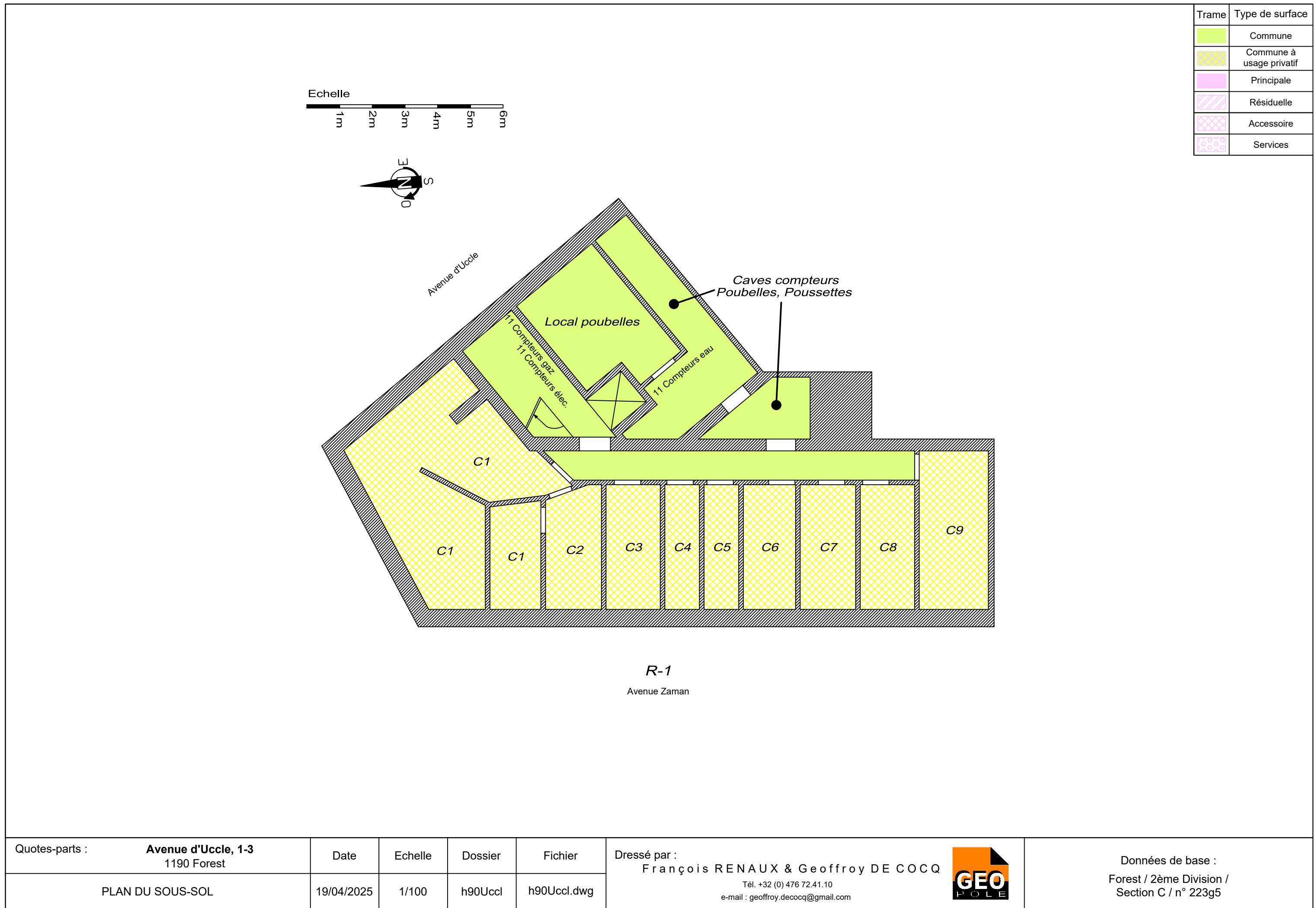
N° 223g5

Quotes-parts : Avenue d'Uccle, 1-3
1190 Forest

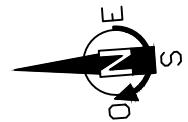
PLAN D'IMPLANTATION

Date Echelle Dossier Fichier

Dressé par :
François RENAUD & Geoffroy DE COCQTél. +32 (0) 476 72.41.10
e-mail : geoffroy.decocq@gmail.comDonnées cadastrales :
Forest / 2ème Division /
Section C / n° 223g5



Echelle



Quotes-parts :

Avenue d'Uccle, 1-3
1190 Forest

Date

Echelle

Dossier

Fichier

Dressé par :

François RENAUD & 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

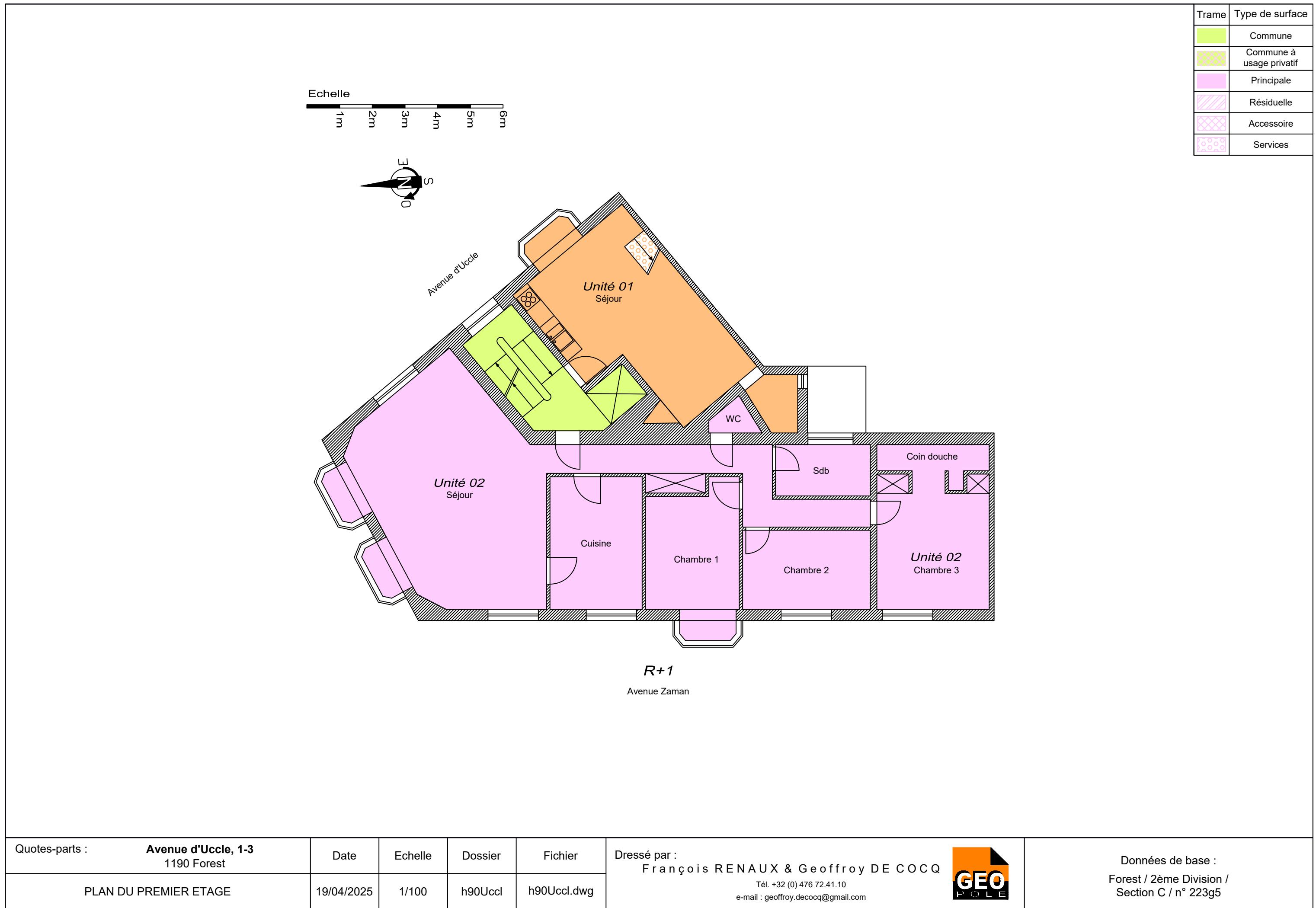
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

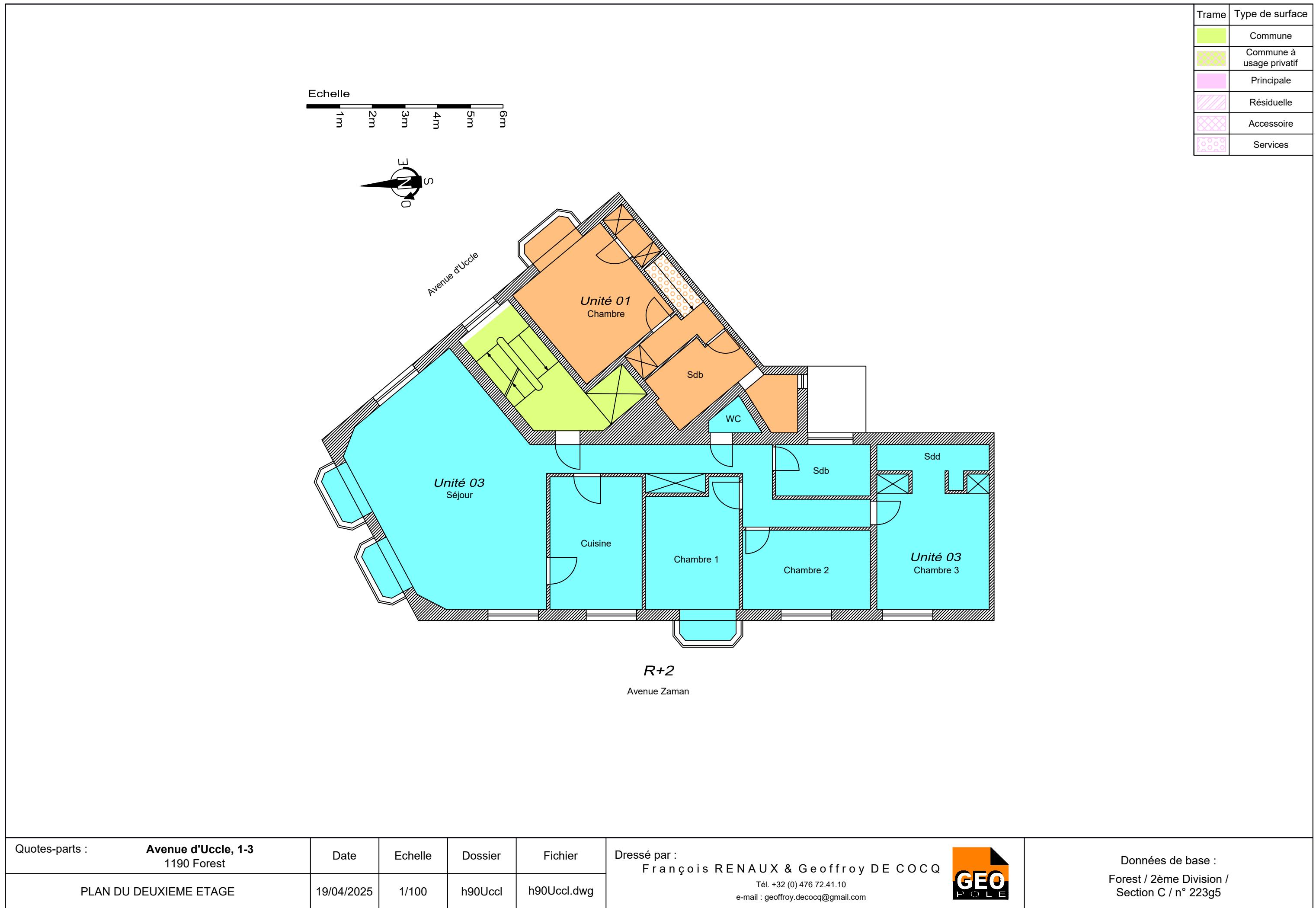
19/04/2025

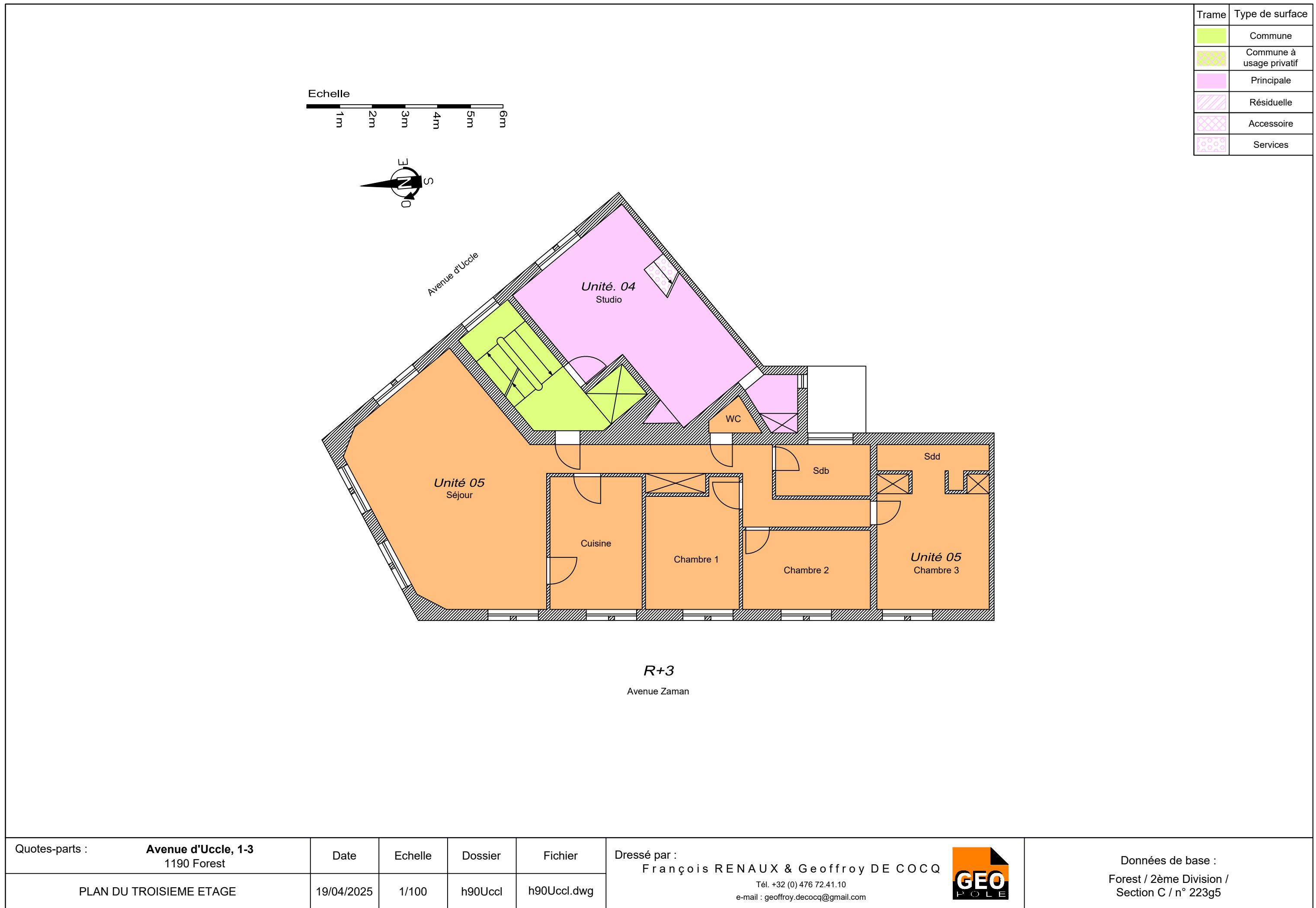
1/100

h90Uccl

h90Uccl.dwg

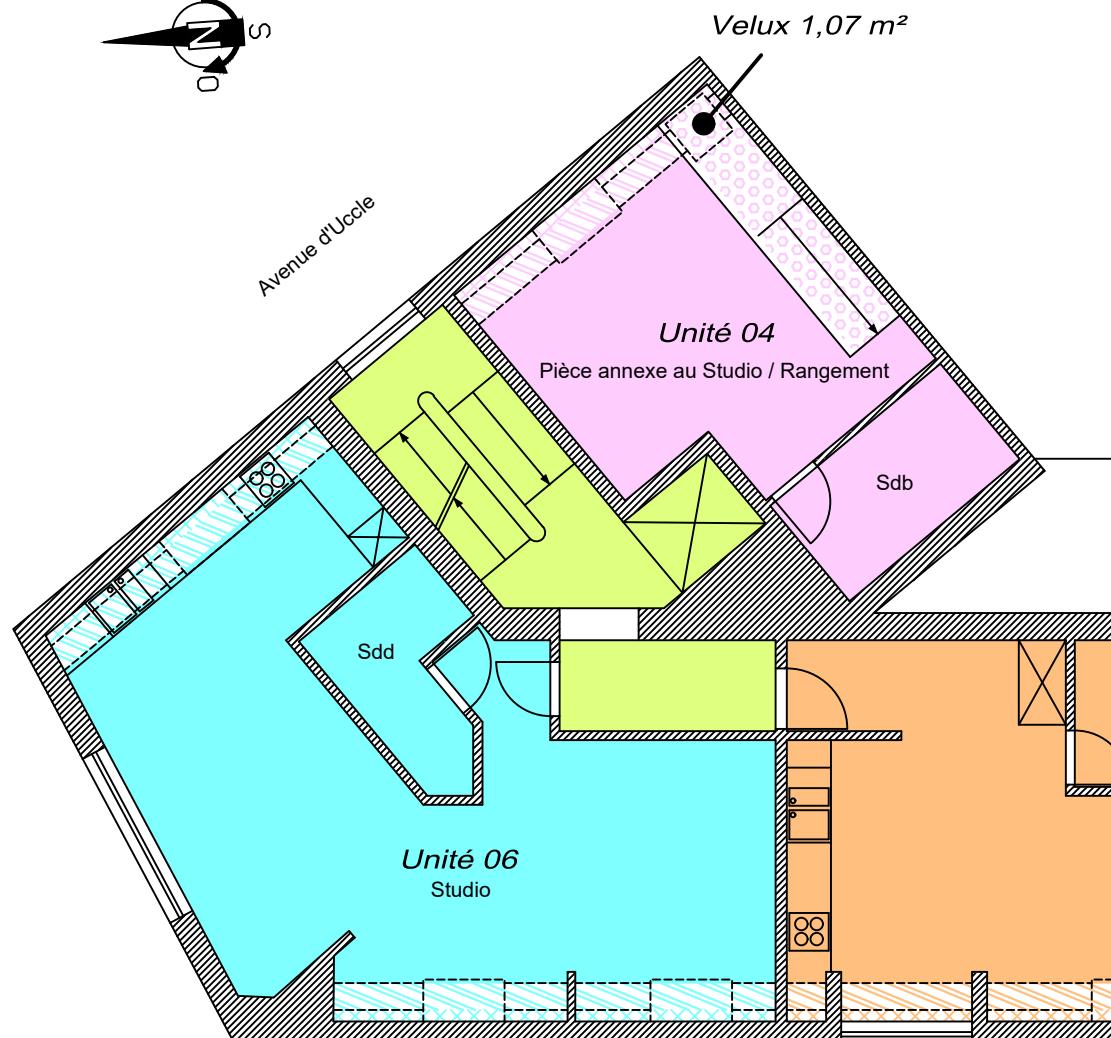
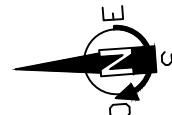






Trame	Type de surface
	Commune
	Commune à usage privatif
	Principale
	Résiduelle
	Accessoire
	Services

Echelle
1m 2m 3m 4m 5m 6m



R+4

Avenue Zaman

Quotes-parts : **Avenue d'Uccle, 1-3**
1190 Forest

PLAN DU QUATRIEME ETAGE

Date

Echelle

Dossier

Fichier

Dressé par :
François RENAUD & 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

19/04/2025 1/100 h90Uccl h90Uccl.dwg