

Motivation de l'Expert sur la détermination 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 Comité de Liaison des Géomètres Européens.

- 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.
- 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.

- 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 1.00
 Garage 0.70
 Cour arrière 0.70
 Combles utilisables non aménagés 0.40
 Décote par niveau sans ascenseur 3%

- 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.
- 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.
- 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.
- La limite de la propriété avec la parcelle cadastrée 161X3 a fait l'objet d'un relevé précis par le Bureau Agexime SPRL le 22.10.2009. Les murs faisant limites avec les parcelles cadastrées 161R3 et 161M3, sont mitoyens jusqu'aux l'héberges. La limite avec le Domaine Public est conforme au plan du G.E. Paré datant du 22.08.1988.
- 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.

L'Expert a reçu du requérant un plan reprenant tous les niveaux de l'immeuble qui a servi de base à établir le présent rapport. Lors de la visite, le bâtiment était habité au 2ème étage. Les autres niveaux étant en rénovation.

Etage	Partie	SEM	SNS = SIM			Accessoire		Service		Total pondéré	
			Total m ²	Principale m ²	coef.	Résiduelle m ²	coef.	m ²	coef.		m ²
Rez	Lot 1	53.6	47.4	1.00						47.4	
	Lot 1 - Cour arrière	22.1	18.4	0.70						12.9	
	Lot 2 - Garage	25.0	22.7	0.70						15.9	
	Communs	42.1									
	Total étage	142.7									
1er	Lot 2	90.0	79.5	0.97						77.1	
	Communs	9.4									
	Total étage	99.31									
2ème	Lot 3	89.9	58.3	0.94	21.4	0.70			0.3	0.30	69.8
	Communs	9.5									
	Total étage	99.41									
Combles	Lot 3	66.2					56.6	0.40			22.6
	Communs	0.4									
	Total étage	66.60									
Totaux	Communs	61.4									
	Privatifs	346.6									
	Total	407.97									

Le Géomètre-Expert.

	Totaux pondérés (m ²)	Quote part (1.000 ème)
Lot 1	47.4200	219
Lot 2	77.0665	355
Lot 3	92.4878	426
Total :	216.9743	1000

Plans et notes de servitudes au verso

ABT GROUP

GÉOMÈTRES-EXPERTS - PHOTOGRAMMÉTRIE - SCANNING 3D

BOULEVARD DE LA DODAINÉ 60/2
 1400 NIVELLES
 TÉL : 067/84.36.84
 FAX : 067/84.14.84
 E-MAIL : INFO@ABTGROUP.BE
 TVA : BE 889.492.968
 GÉOMÈTRE-EXPERT EN CHARGE : ADDARIO GABRIEL (N°GEO 11/1218)

PROVINCE DU BRABANT WALLON
 COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD (LILLOIS)
 RUE R. LEBLEUX, N°1A
 5ÈME DIVISION SECTION D

IMMEUBLE À APPARTEMENTS
 RAPPORT DES QUOTES-PARTS

NOTES :

PLANS ET NOTES DE SERVITUDES AU VERSO

ECHELLE : 1/100

DATE : 30.10.2012

DOSSIER :
 MQ1012LAV v1

FORMAT: A4+

PLAN ET RAPPORT DE CALCULS DE QUOTITÉS

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 Comité de Liaison des Géomètres Européens.

ABT GROUP

GÉOMÈTRES-EXPERTS - PHOTOGRAMMÉTRIE - SCANNING 3D

BVD DE LA DODAINÉ 60/2 • B-1400 NIVELLES
 TEL +32(0)67 84 36 84 • FAX + 32(0)67 84 14 84
 INFO@ABTGROUP.BE • WWW.ABTGROUP.BE



PROVINCE DU BRABANT WALLON
 COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD (LILLOIS)
 5ÈME DIVISION SECTION D

RUE R. LEBLEUX, N°1A

LEVÉ LE : 22.10.2012
 DRESSÉ LE : 30.10.2012

