

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 mesurés entre les faces intérieures des murs des espaces privés, 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; voir tableau ci-dessous.
- 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 accordés pour obtenir ces 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- Notre bureau a effectué les recherches nécessaires à déterminer les limites de la propriété de la parcelle cadastrée 6E. Cependant, pour des raisons de rapidité, à ce jour, ces limites ne sont pas contradictoires.
- Les zones extérieures (voiries d'accès, jardin, bosquets, parkings, cour, ...) ainsi que la zone de parking (sous-sol) sont en zone de copropriété. Voir notes ci-contre pour les réservations des places de parkings.
- 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 (peu précis) reprenant tous les niveaux de l'immeuble qui a servi de référence à établir le présent rapport. Lors de la visite, le bâtiment était libre d'occupation et les locaux ont tous été mesurés par les soins du bureau.

Etage	Partie	SEM		SNS = SIM		Accessoire		Service		Total pondéré	
		Total m²	Principale m²	Résiduelle m²	coef.	Total m²	coef.	Total m²	coef.		
Sous-sol	Lot 3	87.75				81.57	0.40			32.6	
	Lot 4	39.10				36.36	0.40			14.5	
	Lot 5	18.74				17.04	0.40			6.8	
	Lot 6	14.24				12.96	0.40			5.2	
	Lot 7	21.03				17.84	0.40			7.1	
	Lot 8	16.86				15.67	0.40			6.3	
	Lot 9	16.80				15.61	0.40			6.2	
	Lot 10	14.91				13.76	0.40			5.5	
	Communs	1499.68									
	Total étage	1729.11									
	Rez	Lot 1	926.26	838.92	1.00		13.51	0.40	0.29	0.30	844.4
Communs (bat. & parcelle)		9825.28									
Total étage		10751.54									
1er	Lot 1	1027.24	945.04	1.00		5.35	0.40	0.37	0.30	947.3	
	Communs	61.02									
	Total étage	1088.26									
2ème	Lot 2	1029.39	949.78	1.00		4.86	0.40	0.25	0.30	951.8	
	Communs	58.87									
	Total étage	1088.26									
3ème	Lot 2	1029.29	827.17	1.00	33.6	64.6	0.40	0.25	0.30	876.6	
	Communs	58.97									
	Total étage	1088.26									
Combles	Communs	495.82									
	Total étage	495.82									
Totaux	Communs	11999.64									
	Privatifs	4241.61									
	Total	16241.25									

	Totaux pondérés (m²)	Quote part (1.000 ème)
Lot 1	1791.702	484
Lot 2	1828.404	494
Lot 3	32.628	9
Lot 4	14.544	4
Lot 5	6.816	2
Lot 6	5.184	1
Lot 7	7.136	2
Lot 8	6.268	2
Lot 9	6.244	2
Lot 10	5.504	1
Total :	3704.430	1000

Plans et notes au verso

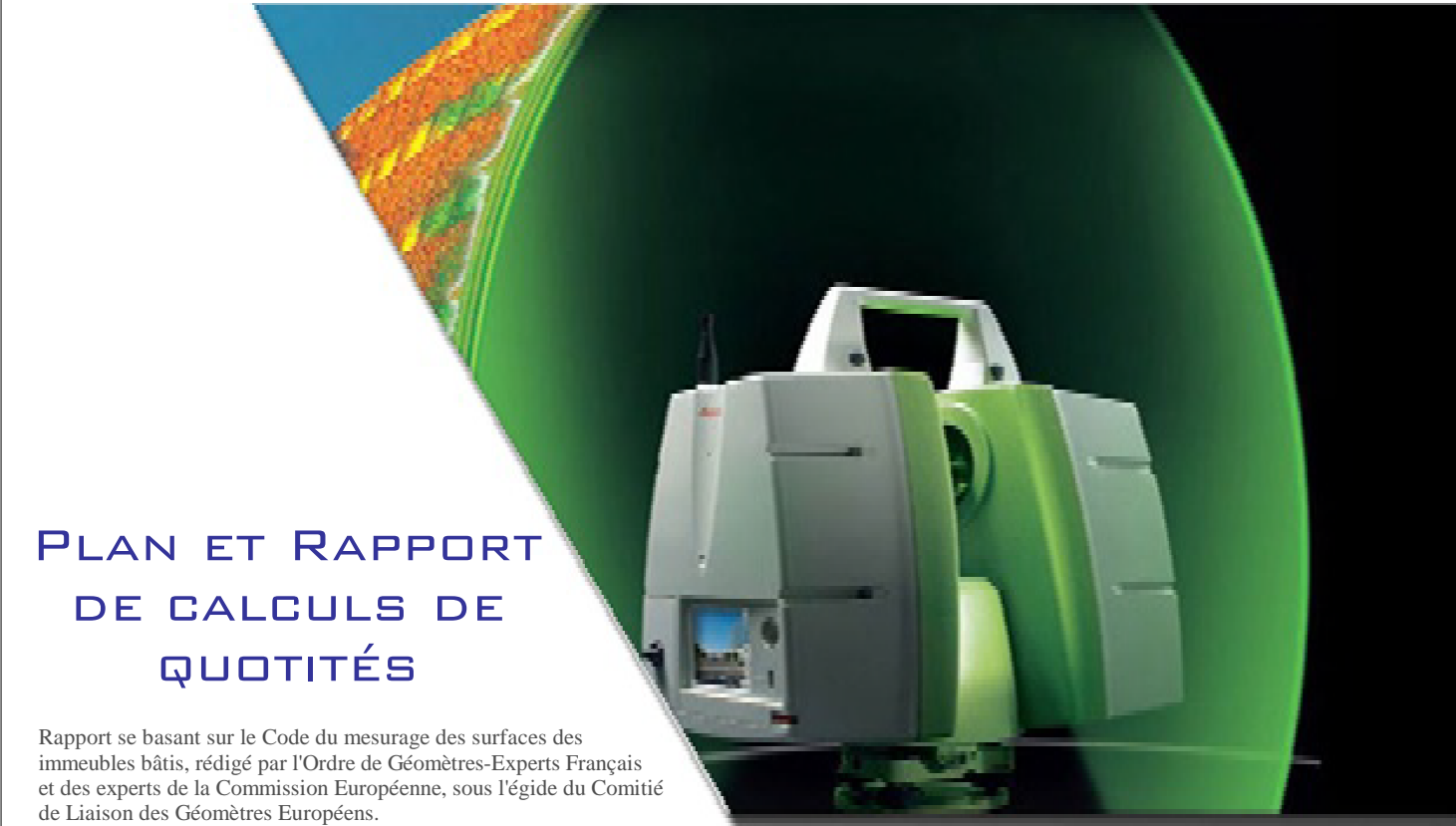
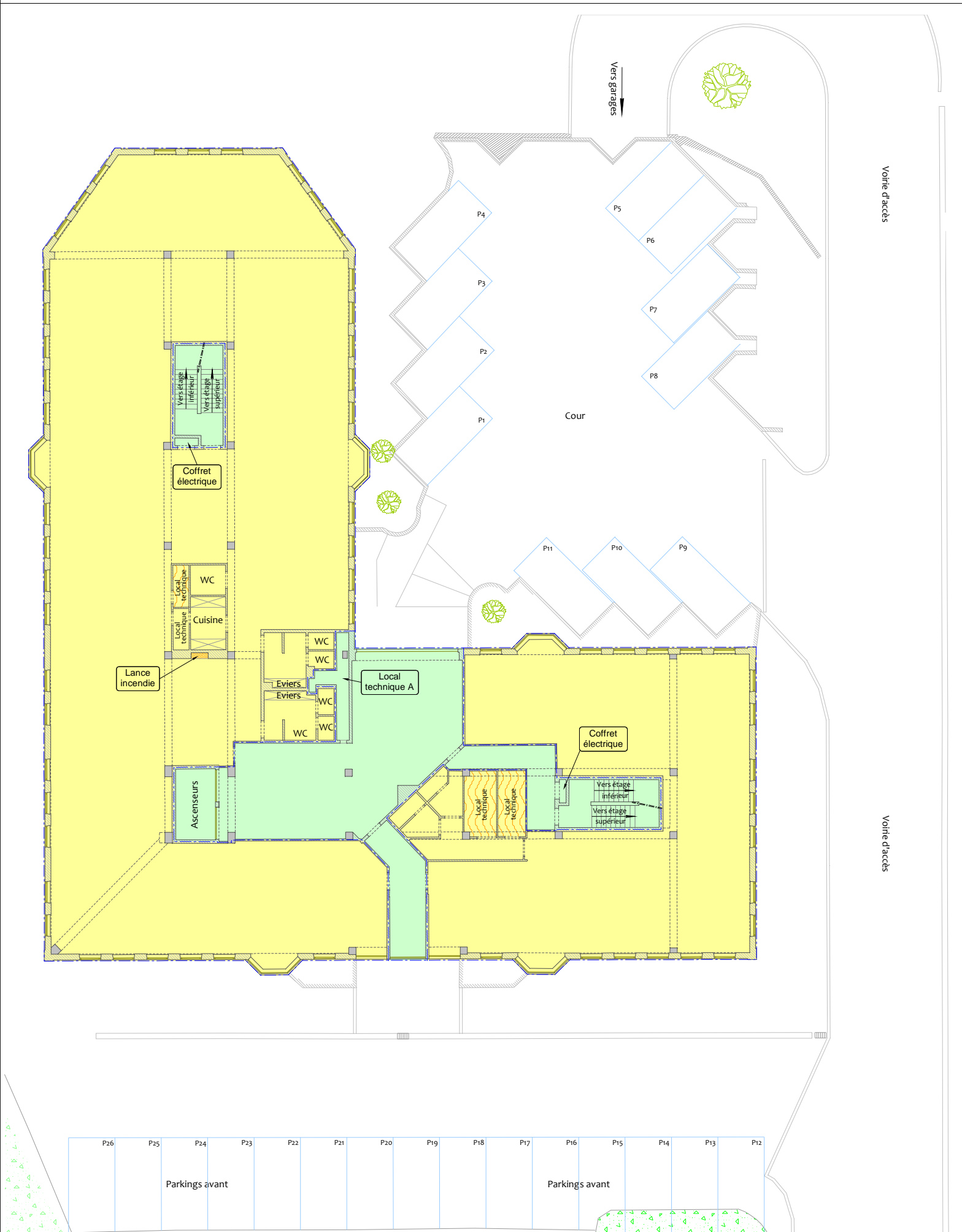
Plan du sous-sol

Ech : 1/250



Plan du Rez

Ech : 1/250



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.

PLAN ET NOTES AU VERSO

ABT GROUP
GÉOMÈTRES-EXPERTS - PHOTOGRAMMÉTRIE - SCANNING 3D

BVD DE LA DODAIN 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 RIXENSART (GENVAL)
2ÈME DIVISION SECTION A

"LE MAZERIN"
RUE DU CERF, 200
(IMMEUBLE DE BUREAUX)

LEVÉ LE : 25.07.2013
DRESSÉ LE : 01.08.2013
MODIFIÉ LE : 06.08.2013

NOM DU FICHIER : MQ0713MAZ V2