

Motivation de l'Expert sur la détermination des quotes-parts

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (SNS), de leur affectation et de leur situation.
2. 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.

3. 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
Cave	0.30
Décote par niveau sans ascenseur	3%

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de de chaque sous entité par le coefficient défini au point 3.
5. 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.
6. Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
7. 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.
8. Les limites de la propriété n'ont pas fait l'objet d'une relevé précis.

9. 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 n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

Etage	Partie	SEM	SNS = SIM		Résiduelle		Accessoire		Service		Total pondéré
			Total m ²	Principale m ²	coef.	m ²	coef.	m ²	coef.	m ²	
Sous-sol	Lot 2	28.95			16.48	0.75			2.2	0.3	13.02
	Total étage	28.95									
Rez	Lot 1	284.08	265.71	1					3.14	0.3	266.652
	Lot 2	80.03	66.22	1					2.76	0.3	67.048
	Communs	78.74	5.52	1			69.86	0.7			54.422
	Total étage	442.85									
1er	Lot 2	106.54	86.59	0.97			24.11	0.7	1.93	0.3	101.4483
	Total étage	106.54									
2ème	Lot 2	134.69	47.81	0.94	38.32	0.75	2.04	0.7	1	0.3	75.4094
	Total étage	134.69									
Combles	Lot 2	9.26			8.93	0.75					6.6975
	Total étage	9.26									
Totaux	Communs	78.74									
	Privatifs	643.55									
	Total	722.29									

	Totaux pondérés (m ²)	Quote part (1.000 ème)
Lot 1	266.652	503
Lot 2	263.6232	497
Total :	530.2752	1000

Le Géomètre-Expert.

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 : GABRIEL ADDARIO (GEO 11/1218)

PROVINCE DU BRABANT WALLON

COMMUNE DE TUBIZE (CLABECQ)

ROUTE PROVINCIALE, 44

3E DIVISION SECTION B

RAPPORT DES QUOTES-PARTS

PLANS ET NOTES DE SERVITUDES AU VERSO

NOTES :

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.

ÉCHELLE : VARIABLE

DATE : 02.04.2013

DOSSIER :
MQ0313TH0 v1

FORMAT: A/3