

**SPRL GEOFAMENNE**

Géomètres-Experts

Rue de la Genette, 32 5570 BEAURAING

☎ : 082/71.24.54

Fax : 082/71.24.68

Mesurages, Bornages, Délimitations, Permis d'Urbanisation

T.V.A. BE 0436.989.552

Etats des lieux, Nivellements, Implantations, Expertises,...

Banque: BE75 7320 0251 2351

**RAPPORT MOTIVE**

L'an deux mille vingt-quatre, le seize mai, je soussigné **Damien ROUSSEAU**, géomètre-expert, inscrit au tableau du Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le n° GEO 04/0028, légalement admis et assermenté le 06.09.2001 par le Tribunal de Première Instance séant à Dinant, agissant pour le compte de la **SRL GEOFAMENNE** dont le siège social est situé à 5570 Beauraing, rue de la Genette 32,

Agissant à la requête de la société **Meusepromo invest**  
Avenue Franchet-d'Esperey n°18 5500 Dinant.

Avec mission de procéder, préalablement à la mise en vente d'un immeuble à appartements situé Avenue Winston Churchill n°17 à 5500 Dinant, au calcul des millièmes sur base des superficies nettes au sol, des volumes de chaque entité privative, de leur situation à l'intérieur de l'ensemble ainsi que de la valeur respective de celles-ci et de l'utilité de chaque lot dans les parties communes (cf. tableau ci-après) et des servitudes qui en résulteraient.

Après quoi, j'ai consigné le résultat de mes opérations comme suit :

1. Désignation de l'immeuble

Immeuble à appartements composé, d'une cave, deux commerces, trois appartements, un duplex et les parties communes.

Situé Avenue Winston Churchill n°17 à 5500 Dinant.

Cadastré **Section G 260 h**, d'une superficie calculée de **3a 43ca**.

2. Division de l'immeuble

L'immeuble est divisé en lots et la répartition se fera comme suit :

2.1 **Les parties communes ci-après :**

Le terrain, les fondations, le soubassement, la structure portante (murs, planchers, charpente), la toiture, les canalisations et conduites de toutes natures à l'exception des parties situées à l'intérieur des locaux privatifs et/ou servant à leur usage exclusif, les aéras, les gaines, les gouttières et descentes d'eau pluviale, les citernes et en général toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des locaux privatifs telles que les cages d'escaliers communes, l'ascenseur, les halls, couloirs, locaux techniques,..

Cette liste est énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont reprises aux plans sous la désignation **PC**

2.1.1 A l'extérieur : l'arrière-cour de l'immeuble.

2.1.2 Niveau du rez-de-chaussée : un hall, une cage d'escalier, un ascenseur et le nouveau local chaufferie.

2.1.3 Niveau du 1° étage : un hall, une cage d'escalier, l'ascenseur et un balcon en jouissance privative pour l'appartement A 1

2.1.4 Niveau du 2° étage : un hall, une cage d'escalier et l'ascenseur.

## 2.2 Les parties privatives ci-après :

### 2.2.1 Niveau sous-sol

#### Cave (C)

- En propriété privative et exclusive, composé de quatre caves et une cave inaccessible.
- En copropriété et indivision forcée, un total de **75** millièmes

### 2.2.2 Niveau Rez-de-chaussée

#### Commerce 1 (CO1)

- En propriété privative et exclusive, composé d'une salle de restaurant, des sanitaires, une réserve inaccessible, un hall, un local technique, une cuisine et une réserve.
- En copropriété et indivision forcée, un total de **377** millièmes

#### Commerce 2 (CO2)

- En propriété privative et exclusive, composé d'une surface commerciale.
- En copropriété et indivision forcée, un total de **39** millièmes

### 2.2.3 Niveau 1<sup>er</sup> étage

#### Appartement 1 (A1)

- En propriété privative et exclusive, composé d'un W.C., une cuisine, un séjour, deux halls, une salle de bain, deux chambres, un balcon et un débarras.
- En copropriété et indivision forcée, un total de **146** millièmes

#### Appartement 2 (A2)

- En propriété privative et exclusive, composé d'un hall, un W.C., un séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bain.
- En copropriété et indivision forcée, un total de **96** millièmes

### 2.2.4 Niveau 2<sup>ème</sup> étage

#### Appartement 3 (A3)

- En propriété privative et exclusive, composé d'un hall, un séjour, un balcon, une cuisine, deux chambres et une salle de bain.
- En copropriété et indivision forcée, un total de **109** millièmes

### 2.2.5 Niveau 3<sup>ème</sup> étage

#### Appartement 4 (A4)

- En propriété privative et exclusive, composé de deux halls, une salle de bain, deux chambres, un séjour et une cuisine.
- En copropriété et indivision forcée, un total de **110** millièmes

### 2.2.6 Niveau 4<sup>ème</sup> étage

#### Appartement 4 (A4)

- En propriété privative et exclusive, composé de combles aménagés et d'un grenier inaccessible.
- En copropriété et indivision forcée, un total de **48** millièmes

### 3. NOTE explicative sur la détermination et le calcul des millièmes.

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.

Les SNS sont les SIM (*surfaces Intra Muros*) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis élaborés conjointement par la commission européenne et l'Ordre Belge des Géomètre-Experts ASBL.

La SNS d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privés, en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et cheminées.

Les coefficients de pondération sont déterminés par l'expert suivant les surfaces et volumes, l'affectation et la situation des entités respectives. (*Voir tableau*)

Les surfaces pondérées des entités sont le produit des surfaces (SNS) par les coefficients de pondération.

La **quote-part d'une entité privative** (*nombre de millièmes*) est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités privatives de l'immeuble.

### 4. NOTES COMPLEMENTAIRES

L'expert a procédé au mesurage complet de l'immeuble. Et a reçu du requérant les plans d'architecte.

L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni à sa conformité aux règlements en vigueur.

**Annexe :** Tableau complet des entités

*Le Géomètre-expert*

ROUSSEAU Damien (GEO 04/0029)

Dossier 11457.05.24