DEFOURNY & TRIFFOY S.R.L.
Avenue de la Dame, 62
5100 JAMBES
0494/85.79.03 – 0498/73.38.72
info@defourny-triffoy.be
www.defourny-triffoy.be
RPM NAMUR/TVA BE0713.718.872

RAPPORT DE QUOTITES

1) Préambule

*Je soussigné **Romain DEFOURNY,** Géomètre-expert légalement admis et assermenté en cette qualité près du Tribunal de Première Instance séant à Namur. Agissant au nom et pour le compte de la S.R.L. « Defourny & Triffoy » dont le siège social est établi avenue de la Dame, 62 – B 5100 Jambes. Laquelle est inscrite au tableau des titulaires de l'Ordre des Géomètres-experts sous le N° PM/GEO/20/0007.*

Déclare avoir pour mission de :

Procéder au calcul et à la détermination de la quote-part des parties communes afférente à chaque lot privatif d'un immeuble sis **rue d'Orbey, 26 à 5070 Fosses-la-Ville.**

Déclare agir à la requête de :

Société NEPRI

2) Note liminaire

Le présent rapport vise à placer le bien sous le régime de la copropriété forcée.

Le bien sera divisé en **8 lots** (4 caves et 4 appartements) et des parties communes générales qui seront scindées en **MILLE millièmes (1000/1000ièmes).**

Dispositions légales :

L'article 3.85., § 1er du Code civil prévoit que pour la détermination de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, il est tenu compte de la valeur respective de celle-ci qui est fixée en fonction :

- de la superficie nette au sol ;

- de l'affectation (logement, bureau, commerce,…) ;

- de la situation de chaque partie privative (niveau, orientation, vue, usage du lot,…).

La notion de valeur mentionnée dans cet article ne s'apparente pas à la valeur vénale des lots mais bien à une valeur spécifique à la détermination des quotes-parts.

Méthode de calcul :

A défaut de précision sur la notion de surface nette au sol dans la loi, il est ici appliqué celle du *« Code de Mesurage des Surfaces applicable aux immeubles bâtis »* rédigé le 18 avril 2011 par l'Ordre des Géomètres-Experts A.S.B.L..

La Superficie Nette au Sol (SNS) correspond à la Surface Intra-Muros (SIM) dudit code qui la définit comme suit :

« La SIM d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie du plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façades, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes ».

La SIM est subdivisée en quatre catégories de surfaces : les surfaces principales, les surfaces accessoires, les surfaces résiduelles et les surfaces de services.

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

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

Surfaces accessoires
Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur et qui ne correspondent pas à l'usage principal du bâtiment.

Surfaces de services
Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment, quel que soit l'occupant.

Des coefficients de pondération seront appliqués aux surfaces en fonction de leur classification mais aussi des critères d'affectation et de situation.

Tout changement à la construction ou au mode d'occupation peut entraîner une modification des quatre surfaces ci-dessus.

Le présent rapport, ainsi que le plan de division qui l'accompagne, ne préjugent en aucun cas de la conformité ou de la régularité urbanistique et cadastrale du bien. La vérification de ces éléments ne faisait pas partie de la mission confiée à l'expert soussigné.

A la demande du requérant, le présent rapport et les plans qui l'accompagnent reprennent la situation projetée du bien (après-travaux) suivant les plans dressés le 18 décembre 2024 par le bureau d'architecture HAMMAK relatifs au permis d'urbanisme octroyé en date du 5 juin 2025.

Les surfaces consignées dans le présent rapport le sont à titre indicatif.

3) Description de l'immeuble

Références cadastrales :

Division cadastrale : Fosses-la-Ville – 1ère division
Section : H
Parcelle(s) concernée(s) : n° 4m

a. Servitude(s) / observation(s)

a.1 Généralités :

De manière générale, la division d'un bien peut entraîner un état de choses qui serait constitutif d'une ou plusieurs servitudes par convention ou par destination du Propriétaire.

Le cas se présente notamment lorsque des fenêtres, des jours, des plantations sont situés à une distance inférieure à celle prescrite par la réglementation en vigueur ; il en est de même pour les gaines techniques, les conduites, les chambres de visite, le réseau d'égouttage, les câbles, les canalisations souterraines, les raccordements aériens, les descentes d'eau pluviales, ….

b. Distinction entre parties communes et privatives

Les limites entre parties communes et privatives sont définies de la façon suivante :

- dans l'axe du mur en continuité d'une occupation privative
- au nu du mur extérieur dans le cas contraire

i. **Parties communes générales :**

Sont communes les parties de l'ensemble immobilier affectées à l'usage des divers entités privatives ou de certaines d'entre eux. Ces portions communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part. On remarque ici :

Abords :

- Les abords de manière générale.
- Le jardin avec cours (à jouissance exclusive du lot « logement 1 »).

Au sous-sol :

- Le dégagement avec escalier.
- Le local compteurs.
- Le local rangement.

Au rez-de-chaussée :

- Le hall d'entrée.
- Le local poubelles.
- La salle polyvalente avec sas et w.c..

Au premier étage :

- La cage d'escalier.
- La terrasse (à jouissance exclusive du lot « logement 2 »).

Au deuxième étage :

- La cage d'escalier.

Au troisième étage :

- La cage d'escalier.
- Le local technique.

ii. **Entités privatives :**

Sont soumises à l'exercice d'un droit de propriété individuelle, les parties de l'ensemble immobilier qui sont destinées à la jouissance exclusive d'un propriétaire.

On remarque ici :

Au sous-sol :

- Le lot « cave 1 » *comprenant :*
  - La cave.
- Le lot « cave 2 » *comprenant :*
  - La cave.
- Le lot « cave 3 » *comprenant :*
  - La cave.
- Le lot « cave 4 » *comprenant :*
  - La cave.
- Le lot « logement 1 » *comprenant :*
  - Le hall avec escalier.
  - Le wc.
  - La chambre 1.
  - La chambre 2.

Au rez-de-chaussée :

- Le lot « logement 1 » *comprenant :*
  - Le hall avec escalier.
  - Le wc.
  - La salle de douche.
  - Le séjour/cuisine.

Au premier étage :

- Le lot « logement 2 » *comprenant :*
  - Le hall d'entrée.
  - La cuisine.
  - Le séjour.
  - La buanderie.
  - Le wc.
  - Le hall de nuit.
  - La salle de douche.
  - La chambre 1.
  - La chambre 2.

Au deuxième étage :

- Le lot « logement 3 » *comprenant :*
  - Le hall d'entrée.
  - La cuisine.
  - Le séjour.
  - La buanderie.
  - Le wc.
  - Le hall de nuit.
  - La salle de douche.
  - La chambre 1.
  - La chambre 2.

Au troisième étage :

- Le lot « logement 3 » *comprenant :*
  - La cuisine.
  - Le séjour.
  - Le hall de nuit.
  - Le wc.
  - La salle de douche.
  - La chambre.
  - Le bureau.

4) Tableau de répartition des quotes-parts

DESCRIPTIF			SURFACES									QUOTITES
Lot	Etage	Local/ Nature	Principales		Résiduelles		Accessoires		Services		Total pondéré	Parties communes générales
			m²	Coeffici-ent	m²	Coeffici-ent	m²	Coeffici-ent	m²	Coeffici-ent		
Cave 1	Sous-sol	Cave					7.1	0.25			1.8	6
		Sous total :	7.1 m²								**1.8**	
Cave 2	Sous-sol	Cave					6.7	0.25			1.7	6
		Sous total :	6.7 m²								**1.7**	
Cave 3	Sous-sol	Cave					7.4	0.25			1.9	6
		Sous total :	7.4 m²								**1.9**	
Cave 4	Sous-sol	Cave					7.4	0.25			1.9	6
		Sous total :	7.4 m²								**1.9**	
Logement 1	Abords	Jardin/cours					± 46	0.05			2.3	238
	Sous-sol	Hall	9.8	1					3.5	0.1	10.2	
		Wc	2.9	1							2.9	
		Chambre 1	16.4	1							16.4	
		Chambre 2	15.9	1							15.9	
	RDC	Hall	6.7	1					3.1	0.1	7.0	
		Cuisine/séjour	13.9	1							13.9	
		Sdd	4.9	1							4.9	
		Wc	1.6	1							1.6	
		Sous total :	79 m² (+ jardin avec cours de ± 46 m²)								**75.1**	

Logement 2	Premier étage	Hall d'entrée	3.6	1							3.6	**264**
		Cuisine	17.3	1							17.3	
		Séjour	14.4	1							14.4	
		Buanderie	2.9	1							2.9	
		Wc	1.3	1							1.3	
		Hall de nuit	2.3	1							2.3	
		Sdd	3.3	1							3.3	
		Chambre 1	18.7	1							18.7	
		Chambre 2	12.9	1							12.9	
		Terrasse					26.8	0.25			6.7	
		Sous total :	77 m² (+ terrasse de 27 m²)								**83.4**	
Logement 3	Deuxième étage	Hall d'entrée	3.7	1							3.7	**243**
		Cuisine	17.1	1							17.1	
		Séjour	14.4	1							14.4	
		Buanderie	3.8	1							3.8	
		Wc	0.8	1							0.8	
		Hall de nuit	1.9	1							1.9	
		Sdd	3.6	1							3.6	
		Chambre 1	18.2	1							18.2	
		Chambre 2	13.2	1							13.2	
		Sous total :	77 m²								**76.7**	
Logement 4	Troisième étage	Cuisine	20.7	1	2.3	0.75					22.4	**231**
		Séjour	8.8	1	6.3	0.75					13.5	
		Hall de nuit	4.5	1							4.5	
		Wc	1.4	1							1.4	
		Sdd	3.6	1							3.6	
		Chambre	12.8	1	6.0	0.75					17.3	
		Bureau	5.9	1	5.8	0.75					10.3	
		Sous total :	78 m²								**73.0**	
										TOTAL :	**315.5**	**1000**

<u>Tableaux récapitulatifs</u> :

<u>Parties communes générales</u> :

Entités privatives	QUOTITES
Cave 1	6
Cave 2	6
Cave 3	6
Cave 4	6
Logement 1	238
Logement 2	264
Logement 3	243
Logement 4	231
Total :	1 000

*Ainsi dressé à Jambes, le **1 octobre 2026** pour servir et valoir à telle fin que de droit.*

Romain DEFOURNY
Géomètre-Expert