



Luc Libert Géomètre-Expert S.P.R.L.

Rue Saint-Jean n°20A à 1370 Jodoigne

Tél : 010/81.05.58 - Fax : 010/81.39.72 - GSM : 0475/800.868 - info@geometrelibert.be

Immeuble ·

Chaussée de Wavre n°50 boîte 2, 3 et 4 à 1360 Perwez
Parcelle cadastrée sous PERWEZ / 1^{ère} division / C 439 B2, 439 C2, 439 E2 439 R
PRECAD 25084 /

RAPPORT SUR LA FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES :

Le présent rapport fait référence au Livre 3 du code civil entré en vigueur le 1^{er} septembre 2021.

Les quotités déterminées dans le tableau repris ci-dessus ont été calculées sur base des divers critères prévus par la législation, à savoir :

1. la surface
2. l'affectation
3. la situation (étage)

La législation exige que les quotités soient déterminées sur base de la valeur. Nous partons du principe que la valeur dont il est question est une valeur relative entre les différentes entités et que cette valeur transparait au travers des coefficients appliqués.

La surface telle que calculée dans le présent rapport est la **surface nette** (intra muros) et seul les espaces dont la hauteur libre est supérieur ou égale à 2,00 m ont été pris en compte. Les murs et cloisons ne sont pas compris dans le décompte des mètres carrés.

L'affectation est l'usage auquel est destinée une entité.

Les coefficients de pondération permettant de calculer les quote-parts des parties communes afférente à chaque partie privative sont compris entre 0 et 1.

Ces coefficients sont directement liés à la valeur des parties privatives qui dépend de leur affectation, situation et finitions.

Le critère de situation doit être compris comme un critère de localisation d'une entité au sein de l'immeuble dans lequel elle se situe.

Sur base de ce critère, il n'y a pas de coefficient appliqué en fonction de l'étage auquel est située une entité et de son orientation.

L'immeuble en question est composé de 3 logements répartis sur 3 niveaux.

Appartement 50 boîte 2

Réparti sur deux niveaux, on y accède au rez-de-chaussée par un hall d'entrée. Le reste du logement se situe au 1^{er} étage et se compose d'une cuisine – salle-à-manger – salon, d'une chambre et d'une salle de bain munie d'un WC, un grenier. Il dispose d'une place de parking privative en extérieur et d'un jardin non-attendant au bâtiment.

Appartement 50 boîte 3

Il se répartit sur le 1^{er} étage et sous les combles. Il est accessible depuis un escaliers extérieur privatif. Au 1^{er} étage se trouve la cuisine – salle-à-manger- salon. Sous les combles se situent les deux chambres et la salle-de-bain munie d'un WC. Il dispose d'un jardin non-attendant au bâtiment et d'une partie de l'abri de jardin sis en partie commune.

Appartement 50 boîte 4

Ce logement se répartit sur deux niveaux. Il est composé au rez-de-chaussée d'un hall d'entrée, d'un WC, d'une salle-à-manger munie d'une cheminée, une cuisine, une buanderie et un salon avec cheminée. Au 1^{er} étage se trouvent 3 chambres et une salle-de-bain. Il dispose d'une terrasse privative, d'un jardin attenant au bâtiment, d'un jardin non-attendant à celui-ci et d'une partie de l'abri de jardin sis en partie commune.



LES PARTIES COMMUNES PARTICULIÈRES AUX APPARTEMENTS 50 BOÎTE 3 ET BOÎTE 4

- Egouttage des eaux usées présent dans la terrasse de l'appartement 50 boîte 4 passant par les chambres de visites 57-50.
- Egouttage des eaux usées présent dans le jardin attenant à l'appartement 50 boîte 4 passant par les chambres de visites 99-35-36.

Répartition des millièmes :

Appartement 50 boîte 3 : **500**.

Appartement 50 boîte 4 : **500**.

LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Elles comprennent :

- le terrain ;
- les voies d'accès et de circulation à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble avec leur éclairage ;
- les fondations, le gros-œuvre, les ornements extérieurs des façades du bâtiment, y compris les terrasses dans leur partie gros-œuvre (l'exception des revêtements), les balustres, les appuis de fenêtres à l'exception des fenêtres elles-mêmes ;
- les emplacements de compteurs et branchements d'égouts et éléments d'équipement au service de l'immeuble, toutes les canalisations, colonnes, conduites, d'eau de gaz, électricité, télédistribution, chauffage, etc sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

Répartition des millièmes :

Entités		Niveau	Surface nette en m ²	coefficient	S pondérée	Millièmes généraux	Millièmes généraux corrigés	Millièmes généraux par entité
Appartement 50 boîte 2	hall d'entrée	0	11.78	1.0	11.78	14.09	14	321
	cour et parking	0	23.67	0.2	4.73	5.66	6	
	jardin	0	866.22	0.2	173.24	207.14	207	
	logement	1	75.58	1.0	75.58	90.37	90	
	grenier	1	7.02	0.5	3.51	4.20	4	
Appartement 50 boîte 3	jardin	0	328.88	0.2	65.78	78.65	79	138
	accès escalier	0	2.79	0.2	0.56	0.67	1	
	abri de jardin	0	6.93	0.5	3.47	4.14	4	
	escalier extérieur	1	6.16	0.5	3.08	3.68	4	
	pièces de jours	1	35.09	1.0	35.09	41.96	42	
	pièces de nuit	2	13.49	0.5	6.75	8.06	8	
Appartement 50 boîte 4	pièces de jours	0	129.44	1.0	129.44	154.77	155	541
	buanderie	0	3.58	0.8	2.86	3.42	3	
	terrasse	0	69.45	0.2	13.89	16.61	17	
	jardin non attenant	0	360.20	0.5	180.10	215.34	215	
	jardin attenant	0	223.61	0.5	111.81	133.68	134	
	abri de jardin	0	10.40	0.5	5.20	6.22	6	
	pièces de nuit	1	47.42	0.2	9.48	11.34	11	
Communs généraux	parking et accès	0	99.91					
	garage/local technique	0	17.98					
	chaufferie	0	7.54					



Note dressée le 25 novembre 2022, par : Luc LIBERT, Géomètre-Expert à Jodoigne, conformément à l'article 577 – 4 du Code civil.

