

**Procès-verbal de division d'immeuble**  
Rapport justificatif de la répartition des charges  
d'entretien de la structure et des parties communes

Référence dossier

-

## **TABLE DES MATIÈRES**

1.	Préambule.....	2
2.	Note liminaire.....	2
3.	Plan.....	2
4.	Description de l'immeuble.....	2
4.1.	Parties communes.....	2
4.2.	Parties privatives.....	2
5.	Les quotes-parts.....	3
6.	Entretien / réparations.....	3
7.	Clé de répartition des charges.....	3
8.	Définitions.....	3
9.	Motivations de l'expert : .....	4

## **1. PRÉAMBULE**

Je soussigné \_\_\_\_\_ légalement admis et assermenté par le Tribunal de Première instance séant à Mons le 08 septembre 2010.  
Inscrit au tableau des titulaires du Conseil Fédéral de Géomètres-Experts sous le numéro \_\_\_\_\_

Déclare avoir procédé au calcul de répartition des charges d'un immeuble à appartement sis rue \_\_\_\_\_ : conformément à l'article 577-2 et suivants du Code Civil.

À la requête de \_\_\_\_\_

## **2. NOTE LIMINAIRE**

Le présent calcul des surfaces et de répartition des charges se fera exclusivement sur base des plans établis pour la demande de permis d'urbanisme, et fournis par le requérant.

Les surfaces ont été calculées sur base du *Code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis*.

## **3. PLAN**

Les présents plans sont établis sur base des plans dressés par l'architecte \_\_\_\_\_ le 26/11/2015 et sur base d'un complément de mesurage effectué par nous-mêmes.

## **4. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Parcelle bâtie comprenant un immeuble sis rue l \_\_\_\_\_, cadastrée où l'ayant été La Louvière 12<sup>ème</sup> Div. section C n° 271 V.

L'immeuble est de type rez + 1 + combles comprenant :

- Rez : un garage/atelier.
- Au 1<sup>er</sup> : un appartement duplex 2 chambres

### **4.1. PARTIES COMMUNES**

La création de différentes entités privatives donne lieu à l'apparition de parties communes régies par les quotités indivises.

Sont repris en parties communes et de manière non exhaustives :

- Le terrain ;
- La structure portante (murs porteurs, façades, séparatifs, hourdis, fondations, toiture et plateformes, cheminées, gaines techniques, balcons, gouttières, descentes d'eaux pluviales, ...
- Couvertures en tuiles, ardoises, en roofing ou en zinc, charpentes, ainsi que les éléments d'étanchéité ;
- Toutes les canalisations dans leurs réseaux communs, égouttage, évacuation et acheminement ;
- Minuterie, sonnerie, parlophone, boîte aux lettres, ...

## **4.2. PARTIES PRIVATIVES**

### **LOT 1 (Garage/atelier)**

- En parties privatives et exclusives :
- Au rez : un garage présentant une SNS totale de 56.67m<sup>2</sup>.
- En copropriété et indivision forcée, **trois mille neuf cent soixante-huit dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.

### **LOT 2 (Appartement duplex)**

- En parties privatives et exclusives :
- Au rez : un hall d'entrée présentant une SNS totale de 4.37m<sup>2</sup>.
- Au 1<sup>er</sup> étage : un palier, une cuisine, une salle à manger, un salon, une salle de douche, présentant une SNS totale de 53.92m<sup>2</sup>.
- Sous-combles : un hall de nuit et deux chambres présentant une SNS totale de 41.15m<sup>2</sup>.
- Grenier : présentant une SNS totale de 14.91m<sup>2</sup>.
- En copropriété et indivision forcée, **six mille trente-deux dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.

## **5. LES QUOTES-PARTS**

Les quotes-parts sont reprises dans le tableau annexé.

## **6. ENTRETIEN / RÉPARATIONS**

Chaque entité de logement dispose de ses propres compteurs d'eau et d'électricité.

### **Mode de chauffage**

Chaque entité dispose d'une installation de chauffage individuelle et indépendante l'une de l'autre. Le copropriétaire ou toute autre personne titulaire de droits réels ou personnels sur chaque entité veillera à assumer, à ses frais et sous sa seule responsabilité, le bon entretien de son installation.

## **7. CLÉ DE RÉPARTITION DES CHARGES**

La clé de répartition des charges a été établie par rapport à la SIM (Surface Intra-Muros)

## **8. DÉFINITIONS**

→ Définitions :

1°) La **Surface.EXTRA-MUROS**..(appelée SEM) se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façade, mesuré au niveau du plancher.

2°) La **Surface.INTRA-MUROS** (appelée SIM) se rapporte au contour intérieur de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesuré au-dessus de la plinthe du plancher.

- 2-1. **Surfaces Principales** : Ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.
- 2-2. **Surfaces Résiduelles** : Ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.
- 2-3. **Surfaces accessoires** : Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur et qui ne correspondent pas à l'usage principal du bâtiment.

2-4. *Surfaces de services* : Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment, quel que soit l'occupant.

3°) La **Surface de construction** (appelée SDC) est la différence entre la surface Extra-Muros et la surface Intra-Muros.

---

## **9. MOTIVATIONS DE L'EXPERT :**

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

9.2. Les SNS (Surface Nette au Sol) sont les SIM (surface Intra Muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis élaboré conjointement par l'Ordre des Géomètres-Experts Belges.

9.3. 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 constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.

9.4. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation ; à savoir :

<i>Rez</i>	<i>1,00</i>
<i>Surface de service</i>	<i>0,15</i>
<i>Appartement 1<sup>er</sup></i>	<i>1,00</i>
<i>Duplex Ht&gt;2.10m</i>	<i>1,00</i>
<i>Duplex Ht&lt;2.10m</i>	<i>0,50</i>
<i>Grenier</i>	<i>0,05</i>

9.5. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous entité par le coefficient défini au point 9.4.

9.6. 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.

9.7. Il a été décidé d'instaurer 10000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

9.8. N'obtenant pas exactement 10000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, certaines quotes-parts ont été accordées pour obtenir des 10000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

9.9. Deux entités ayant des surfaces nettes au sol légèrement différentes en raison de la présence de cloison ou d'autre aménagement pourraient avoir des quotes-parts identiques.

9.10. Les plans joints reprennent 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.

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