

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

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.

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (SNS) et des superficies de construction (SDC) à l'intérieur des murs périphériques de chaque lots, 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 privés, 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; voir tableau ci-dessous.
 4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces 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. Notre bureau a effectué le rapport sur base du projet d'aménagement et à remesuré la position intérieure des murs périphériques du bâtiment.
 8. Le bien ne comprends pas de zones extérieures (voirie d'accès, jardin, bosquets, parkings, cour, ...).
 9. Le plan joint reprend la configuration des lieux au jour de la visite (au Rez-d-ch., au 2e et sa mezzanine) et au 1er étage selon le plan reçu par l'architecte, en mentionnant les limites des zones privées et communes. La limite entre les parties communes et privées est fixée à l'axe des parois qui les séparent.
- Lors de la visite, le bâtiment était en travaux (Rez), occupé (1er et 2e étage). Etages accessibles, Rez et 2e étage. Le 1er étage n'a pas été mesuré.

Tableau détaillé

Etage	Partie	Description	SNS = SIM					Total pondéré	
			Principale		Accessoire		Service		
			m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	
Rez	Lot 1	Bureaux	74.94	1.00			2.43	0.30	75.67
1er	Lot 2	Appartement	81.73	0.97					79.28
	Lot 3	Appartement	2.85	0.97			2.49	0.30	3.51
2e	Lot 3	Appartement	83.11	0.94	21.37	0.60			90.95

Tableau récapitulatif des Quotes parts

		Totaux pondérés (m²)	Quote part (1.000)
Lot 1	Bureaux	75.7	303
Lot 2	Appartement	79.3	318
Lot 3	Appartement	94.5	379
Total :		249.4	1000

Le Géomètre-Expert
Gabriel Addario (GEO 11/1218)

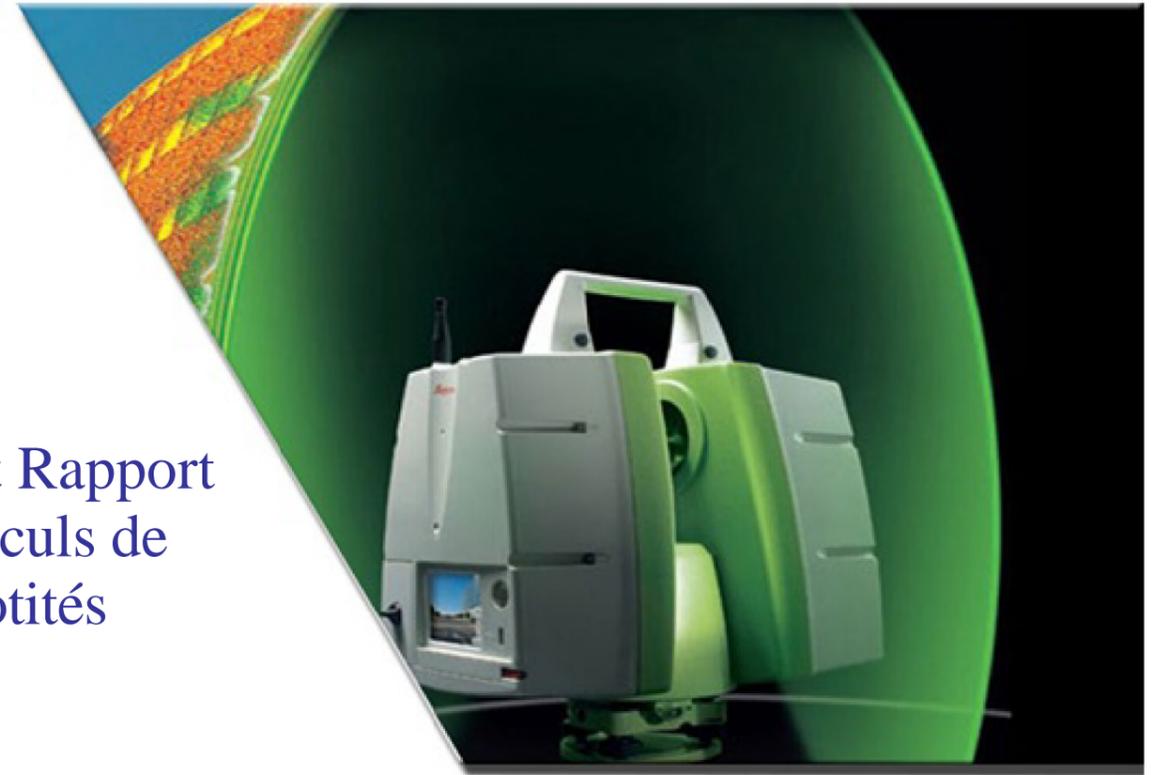


Plans et notes voir annexes

Résumé PRECAD

N° de plan :	25782/10191
Numéro de parcelle réservée	
Lot 1	290W2 P0001
Lot 2	290W2 P0002
Lot 3	290W2 P0003

Plans et Rapport de calculs de quotités



ABT GROUP
GÉOMÈTRES-EXPERTS - PHOTOGRAMMÉTRIE - SCANNING 3D

BVD DE LA DODAINÉ 60/2 • B-1400 NIVELLES
TEL +32(0)67 84 36 84 • FAX + 32(0)67 84 14 84
INFO@ABTGROUP.BE • WWW.ABTGROUP.BE



Province du Brabant Wallon
Ville de Nivelles
2ème Division Section C

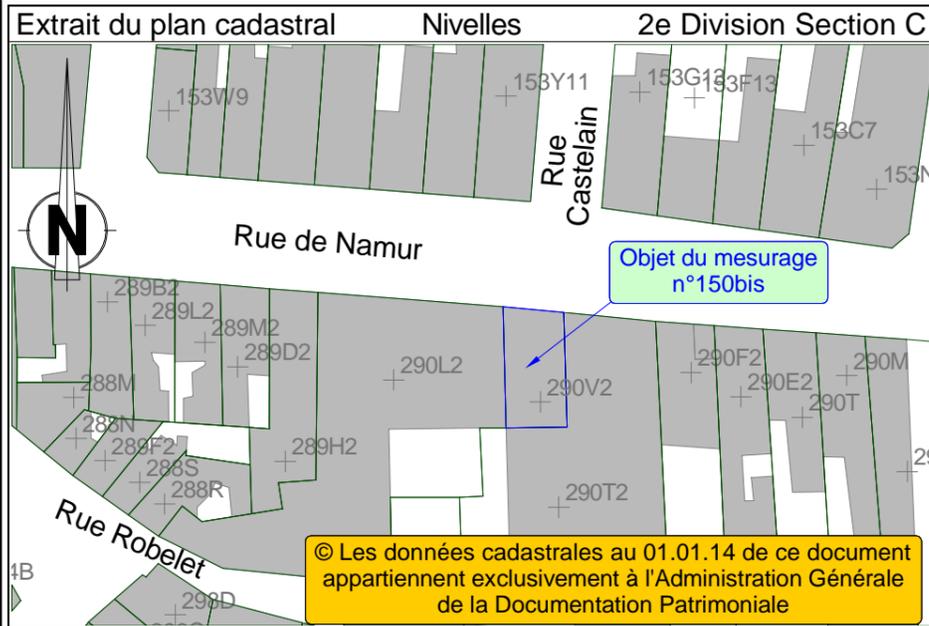
Rue de Namur, 150bis

Immeuble mixte

Plans voir verso

Dressé le : 14.12.2015
Nom du fichier : 20150362v1
Identifiant PRECAD : 25782/10191





Légende du plan et notes

- Construction
- Parties communes
- Zone de service
- Zone accessoire
- Zone résiduelle

- Les murs et planchers de séparation entre les biens sont à caractère mitoyen dans leur épaisseur .

Détail des pondérations

Surface	Pondération
Principale	1.00
Cage escalier/ascenseur	0.30
Local technique	0.30
Accessoire - Mezzanine	0.60

Résumé PRECAD

N° de plan :	25782/10191
	Numéro de parcelle réservée
Lot 1	290W2 P0001
Lot 2	290W2 P0002
Lot 3	290W2 P0003

ABT GROUP
GÉOMÈTRES-EXPERTS - PHOTOGRAMMÉTRIE - SCANNING 3D

BVD DE LA DODAINÉ 60/2 • B-1400 NIVELLES
TEL +32(0)67 84 36 84 • FAX + 32(0)67 84 14 84
INFO@ABTGROUP.BE • WWW.ABTGROUP.BE

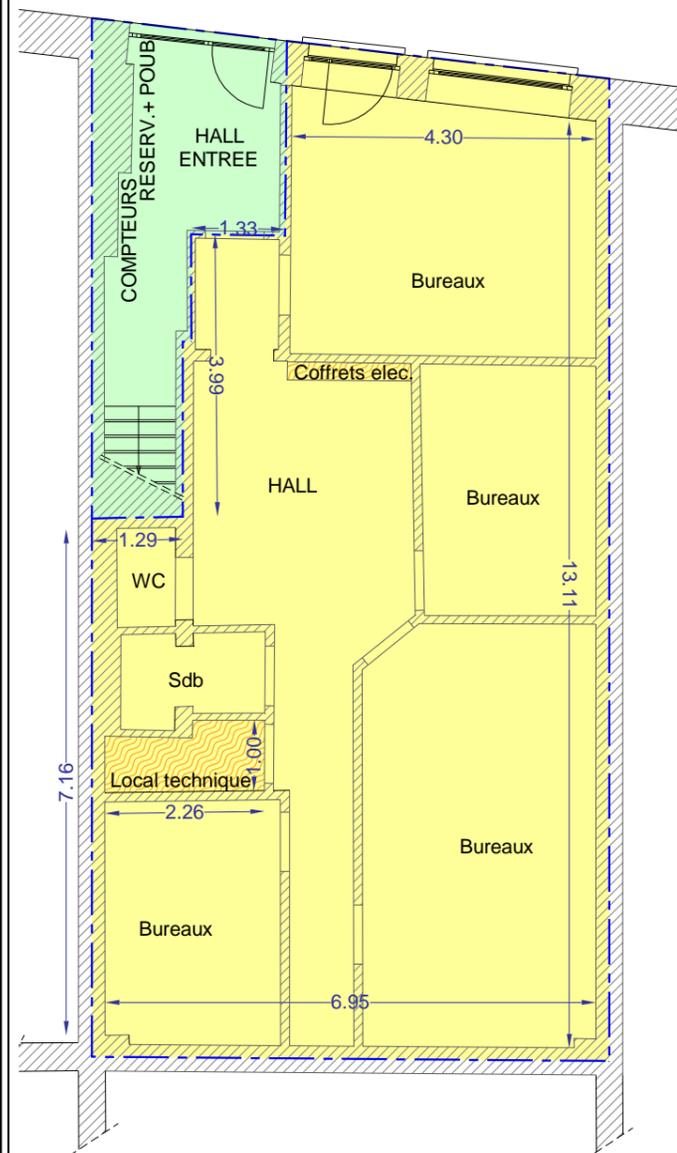


Province du Brabant Wallon
Ville de Nivelles
2e Division Section D
Rue de Namur, 150bis

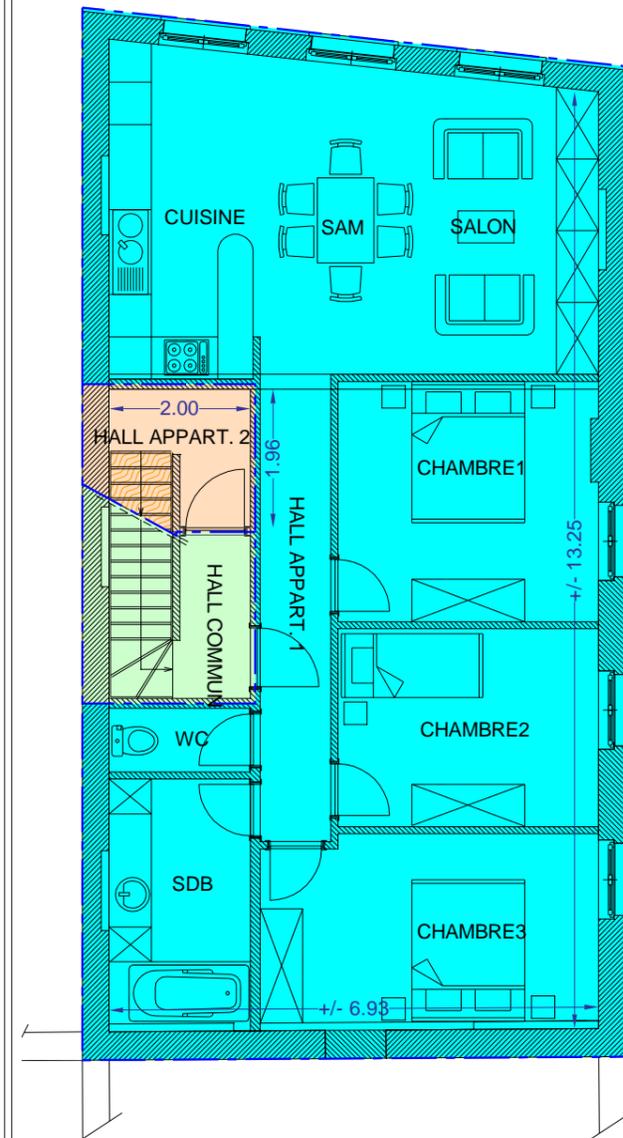
Rapport de quotités
PV au recto

Dressé le : 14.12.2015
par le G.E. Gabriel Addario (GEO 11/1218)
Echelle : 1/100 Format plan : A3
Nom du fichier : 20150362 v1

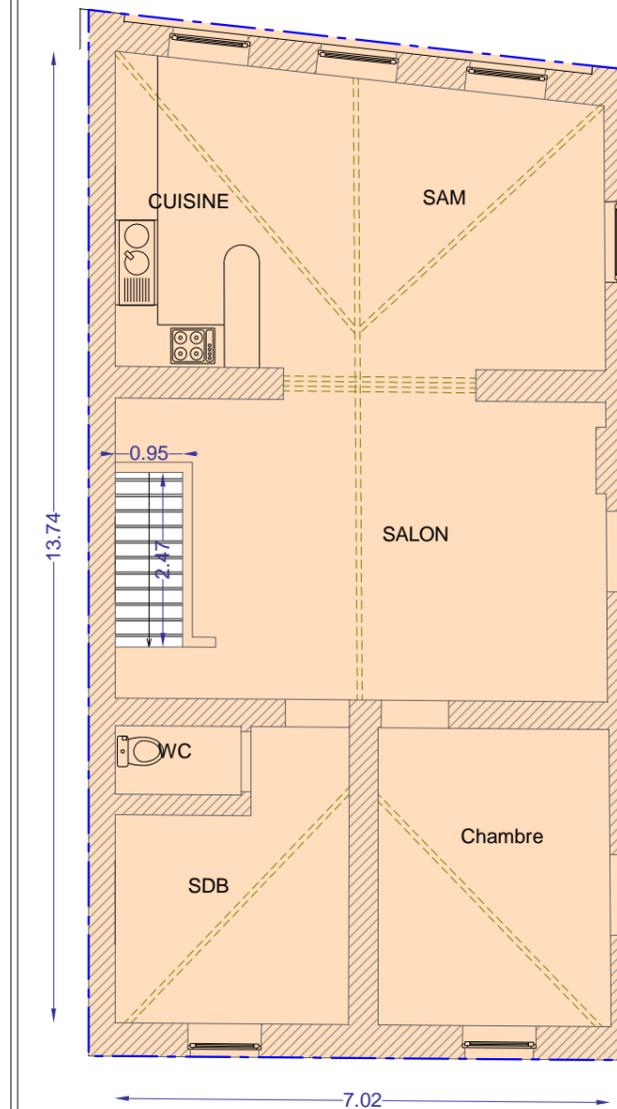
Plan du Rez



Plan du 1er étage



Plan du 2e étage



Plan de la mezzanine du 2e étage

