

MOTIVATION DE L'EXPERT SUR LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

Rapport fait en vertu de la loi du 10 juillet 1965 relative à l'expertise des surfaces et des experts de la Commission Européenne, sous l'égide du Comité de Liaison des 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 surface affectée au sol (S03) et des surfaces de construction (S04) à l'intérieur des murs périphériques de chaque lot, de leur affectation et de leur situation.
2. Les S03 sont les S03 (surface libre Mur) 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 S04 d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurés entre les bords intérieurs des murs de chaque partie, en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les parois techniques et les cheminées.
3. Le découpage de S04 pour chaque entité s'opère sur les critères suivants :
 - Surface accessible : Ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10m et liées aux usages principaux du bâtiment.
 - Surface accessible : Ensemble des parties de plancher sans entrée de hauteur et qui ne correspondent pas à l'usage principal du bâtiment.
 - Surface de service : Ensemble des parties de plancher sans entrée de hauteur affectés aux services du bâtiment, quel que soit l'occupant.

4. On détermine des coefficients de pondération pour chaque surface ou groupe de surfaces affectés à une affectation et sa situation à savoir :
 - Surface de construction Coefficient 1,00
 - Cave 0,33
 - Logement et commerce 0,33
 - Etable 0,33
 - Terrasse 0,33
 - Jardin 0,33
 - Garage 0,40
 - Parking 0,33

5. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque surface affectée par le coefficient défini au point 4.
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.
7. Afin de décider d'attribuer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
8. Maintenant exactement 1.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, les quotes-parts de 1.000 ont été accordés pour obtenir ces 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
9. Les limites de la propriété sont pas fait d'après un relevé précis.
10. Le plan joint reprend la configuration des lieux au jour de la visite en mentionnant les limites des zones privées et communes. La limite entre les parties communes et privées est faite à l'axe des murs qui les séparent.

NOTE POUR L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE

1. DESCRIPTION DU BATIMENT.
L'immeuble est situé rue de Nicoles, 15 à 7301 HORNU.
Ce bien est cadastré BOUSSU 02 / B396g, B397e2 et B397d2 pour une superficie totale de 11a 42ca selon cadastre.

Cette propriété comporte :

- sous-sol : une grande cave et un vide sanitaire non accessible
- au rez-de-chaussée : 18 chambres, 9 douches, 5cc, 2 cuisines, un entrepôt, une buanderie commune et les communs (couloir et locales techniques).
- au 1er étage : 14 chambres, 4 douches, Anc. 1 cuisine et les communs (couloir et locales techniques)

2. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.
Sont communes, par définition, le terrain, tout le gros œuvre, c'est-à-dire les fondations, les murs portants, les ossatures en bois et en béton, la toiture, les électricités, ... cette énumération n'étant pas limitative.
Sont privées, par définition, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et ce depuis les compteurs. Toutes les installations sanitaires et raccordements intérieurs jusqu'aux décharges, y compris les raccords, tous les revêtements de sol, les mureaux de cheminée, ... cette énumération n'étant pas limitative.

3. CALCUL DES QUOTES

NOTE IMPORTANTE
La limite de propriété est indiquée sur ce plan en trait rouge et en trait noir. Elle est basée sur les documents cadastraux et les documents de plan de l'immeuble. Les limites indiquées sur ce plan ne sont pas garanties et ne peuvent donner lieu à aucune réclamation quant à la délimitation précise.

NOTE IMPORTANTE
La limite de propriété est indiquée sur ce plan en trait rouge et en trait noir. Elle est basée sur les documents cadastraux et les documents de plan de l'immeuble. Les limites indiquées sur ce plan ne sont pas garanties et ne peuvent donner lieu à aucune réclamation quant à la délimitation précise.

NOTE DES REMARQUES
Les limites de propriété sont indiquées sur ce plan en trait rouge et en trait noir. Elle est basée sur les documents cadastraux et les documents de plan de l'immeuble. Les limites indiquées sur ce plan ne sont pas garanties et ne peuvent donner lieu à aucune réclamation quant à la délimitation précise.

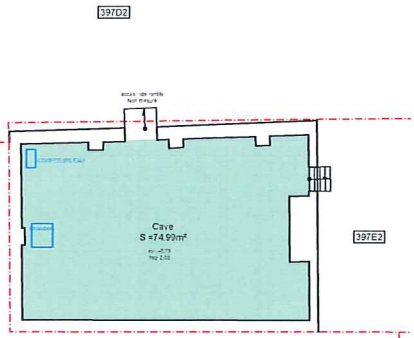
Entité	TYPE	SURFACE	COEFFICIENT	Surface pondérée	Quote-part	Quote-part corrigée	Quote-part particulière
CHAMBRE 1	CHAMBRE	15,43	1,00	15,43	25	25	25
CHAMBRE 2	CHAMBRE	18,13	1,00	18,13	29	29	29
CHAMBRE 3	CHAMBRE	17,27	1,00	17,27	28	28	28
CHAMBRE 4	CHAMBRE	17,42	1,00	17,42	28	28	28
CHAMBRE 5	CHAMBRE	17,24	1,00	17,24	28	28	28
CHAMBRE 6	CHAMBRE	17,72	1,00	17,72	28	28	28
CHAMBRE 7	CHAMBRE	14,42	1,00	14,42	23	23	23
CHAMBRE 8	CHAMBRE	16,30	1,00	16,30	26	26	26
CHAMBRE 9	CHAMBRE	16,25	1,00	16,25	26	26	26
CHAMBRE 10	CHAMBRE	17,09	1,00	17,09	27	27	27
CHAMBRE 11	CHAMBRE	17,05	1,00	17,05	27	27	27
CHAMBRE 12	CHAMBRE	15,12	1,00	15,12	24	24	24
CHAMBRE 13	CHAMBRE	15,46	1,00	15,46	25	25	25
CHAMBRE 14	CHAMBRE	14,95	1,00	14,95	24	24	24
CHAMBRE 15	CHAMBRE	15,40	1,00	15,40	25	25	25
CHAMBRE 16	CHAMBRE	15,40	1,00	15,40	25	25	25
CHAMBRE 17	CHAMBRE	15,99	1,00	15,99	26	26	26
CHAMBRE 18	CHAMBRE	16,15	1,00	16,15	26	26	26
CHAMBRE 19	CHAMBRE	16,24	1,00	16,24	26	26	26
CHAMBRE 20	CHAMBRE	16,52	1,00	16,52	26	26	26
CHAMBRE 21	CHAMBRE	16,10	1,00	16,10	26	26	26
CHAMBRE 22	CHAMBRE	15,70	1,00	15,70	25	25	25
CHAMBRE 23	CHAMBRE	17,09	1,00	17,09	27	27	27
CHAMBRE 24	CHAMBRE	17,51	1,00	17,51	28	28	28
CHAMBRE 25	CHAMBRE	18,64	1,00	18,64	30	30	30
CHAMBRE 26	CHAMBRE	17,58	1,00	17,58	28	28	28
CHAMBRE 27	CHAMBRE	17,25	1,00	17,25	28	28	28
CHAMBRE 28	CHAMBRE	17,60	1,00	17,60	28	28	28
CHAMBRE 29	CHAMBRE	13,50	1,00	13,50	22	22	22
CHAMBRE 30	CHAMBRE	13,75	1,00	13,75	22	22	22
CHAMBRE 31	CHAMBRE	18,90	1,00	18,90	30	30	30
CHAMBRE 32	CHAMBRE	14,41	1,00	14,41	23	23	23
CHAMBRE 33	CHAMBRE	25,05	1,00	25,05	41	41	41
Entrepôt	ENTREPOT	48,51	1,00	48,51	103	103	103
Cave	CAVE	22,50	0,33	7,43	16	16	16
TOTAL		625,31	1,000	625,31	1000	1000	657

CHAMBRE	Totux pondérés (m²)	Quote part calculé	Quote part corrigé	Quote part particulière
CHAMBRE 1	15,43	25	25	25
CHAMBRE 2	18,13	29	29	29
CHAMBRE 3	17,27	28	28	28
CHAMBRE 4	17,42	28	28	28
CHAMBRE 5	17,24	28	28	28
CHAMBRE 6	17,72	28	28	28
CHAMBRE 7	14,42	23	23	23
CHAMBRE 8	16,30	26	26	26
CHAMBRE 9	16,25	26	26	26
CHAMBRE 10	17,09	27	27	27
CHAMBRE 11	17,05	27	27	27
CHAMBRE 12	15,12	24	24	24
CHAMBRE 13	15,46	25	25	25
CHAMBRE 14	14,95	24	24	24
CHAMBRE 15	15,40	25	25	25
CHAMBRE 16	15,40	25	25	25
CHAMBRE 17	15,99	26	26	26
CHAMBRE 18	16,15	26	26	26
CHAMBRE 19	16,24	26	26	26
CHAMBRE 20	16,52	26	26	26
CHAMBRE 21	16,10	26	26	26
CHAMBRE 22	15,70	25	25	25
CHAMBRE 23	17,09	27	27	27
CHAMBRE 24	17,51	28	28	28
CHAMBRE 25	18,64	30	30	30
CHAMBRE 26	17,58	28	28	28
CHAMBRE 27	17,25	28	28	28
CHAMBRE 28	17,60	28	28	28
CHAMBRE 29	13,50	22	22	22
CHAMBRE 30	13,75	22	22	22
CHAMBRE 31	18,90	30	30	30
CHAMBRE 32	14,41	23	23	23
CHAMBRE 33	25,05	41	41	41
Entrepôt	48,51	103	103	103
Cave	22,50	16	16	16
TOTAL	625,31	1000	1000	657

LEGENDE

- CHAMBRE
- ENTREPOT
- CAVE
- TOITURE
- TOITURE PLATE
- TOITURE A PENTE
- TOITURE A PENTE INVERSE
- TOITURE A PENTE VARIABLE
- TOITURE A PENTE VARIABLE INVERSE
- TOITURE A PENTE VARIABLE VARIABLE
- TOITURE A PENTE VARIABLE VARIABLE INVERSE

PLAN CAVE



PLAN REZ ETAGE

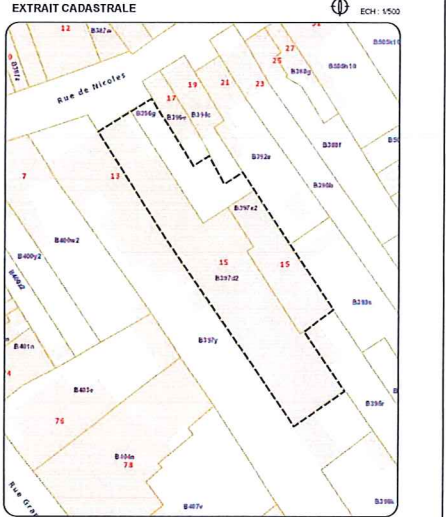


LEGENDE

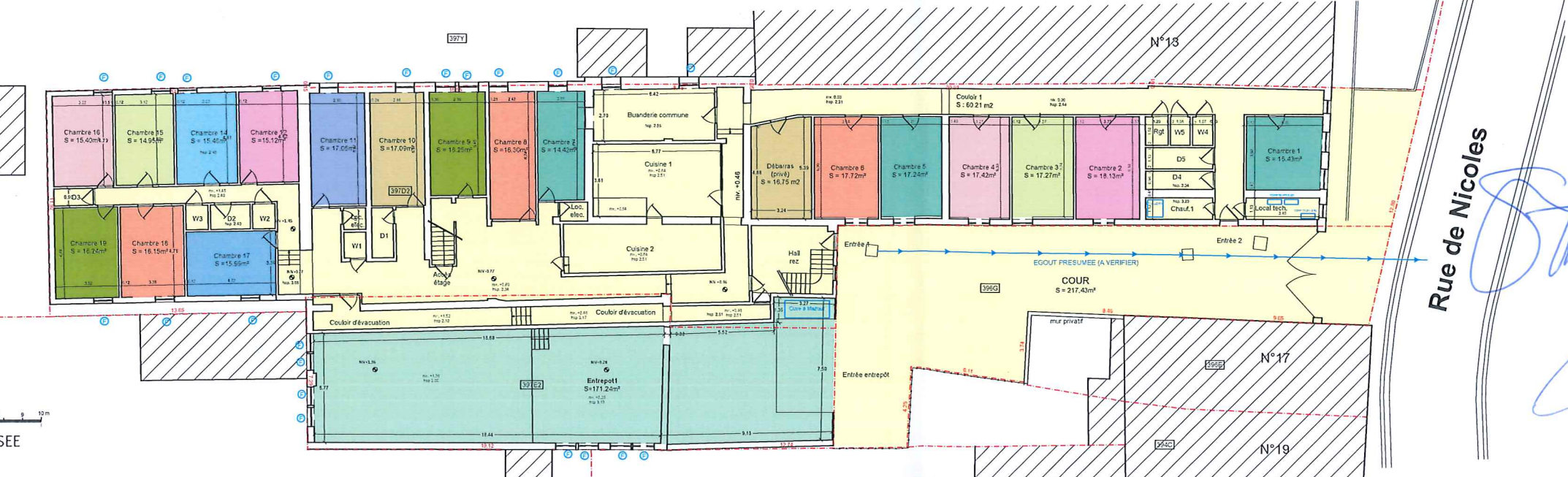
- Parties communes
- Parties privées
- Parties communes à usage privatif et exclusif

Notes:
- Les limites de bien mesuré n'ont pas fait l'objet d'un mesurage et bornage contradictoire avec les voisins.
- Les murs et planchers de séparation entre les biens mis en vente sont à caractère mitoyen dans leur épaisseur.

EXTRAIT CADASTRAL



PLAN REZ DE CHAUSSEE



HMTPO
GEOMETRE EXPERT - GUIDAGE MACHINES 3d
Bureau d'Etudes et de Topographie HMTPO

SITUATION
PROVINCE: HAINAUT
COMMUNE: BOUSSU
ADRESSE: Rue de Nicoles, 15
CADASTRE: BOUSSU 02 / B396g, B397e2 et B397d2

TITRE PLAN
RAPPORTEUR DES QUOTES - PARTS
en vue de l'établissement d'un acte de base

Format AD
Référence dossier: 2022-168
COPRO HORNU

Dressé le: 26/07/2022
Dressé par: HICHAM MOUJADDIJE
Géo 14/12/98