

IMMEUBLE SIS RUE ALBERT 1^{ER}, 1 À MAISSIN

RAPPORT EN EXECUTION CONFORMEMENT A L'ARTICLE 3.85 DU NOUVEAU CODE CIVIL

I. MISSION

Les soussignés :

Monsieur GREVESSE Jonathan, géomètre expert, dont les bureaux sont établis au 47b,
rue de l'Eglise à JUPRELLE

Déclare avoir été mandaté par :

Lequel a déclaré être propriétaire du bien ci-après-décrit.

Afin de déterminer les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative du bien décrit ci-après, conformément à l'article 3.85 – nouveau régime du Code Civil, qui précise:

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de la valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Description du Bien

Le bien est situé Rue Albert 1^{er}, 1 à 6852 Maissin, Commune de Paliseul.

II. DESCRIPTION ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est une ancienne construction qui est à ce jour physiquement séparé en 11 unités (11 appartements), 11 Parkings Extérieur non couverts et non clos, 7 Garages couverts et clos et 3 emplacements de Parking extérieur.

Soit 3 appartements au rez-de-chaussée, soit 3 appartements au premier étage, soit 3 appartements au deuxième étage et soit 2 appartements au troisième étage.

Les unités 1 à 11 sont desservies par une cage d'escalier commune et un ascenseur commun (Unité COM1, 4, 5, 6).

L'immeuble se situe au cœur du village de Maissin dans un tissu rural où se mélange la fonction d'habitat et les activités agricoles en zone péri-urbaine.

Les volumes sont réalisés en maçonnerie traditionnelle (blocs, pierre du pays).
Toitures à versants.

Les ouvertures de portes et de fenêtres sont constituées de châssis en PVC de couleur brune à l'intérieur comme à l'extérieur avec encadrements en pierre de taille.
Les ouvertures des portes de garage au rez-de-chaussée sont constituées en matière métallique blanche et au sous-sol de couleur brune.

Les unités disposent chacun d'une alimentation électrique indépendante et d'un compteur d'eau indépendant.

L'emplacement des compteurs d'eau et d'électricité sont situés au sous-sol en Local Compteurs (Unité COM7 avec accès par COM2).

Les 11 Unités disposent d'un système de chauffage électrique et un boiler électrique comme production d'eau chaude.

L'immeuble se trouve à proximité :

- de moyens de communications : Transports publics.
- d'une école primaire, maternelle et hall omnisports.

III. CHARGES PARTICULIERES

L'immeuble à appartements possède des charges communes propres :

Les unités A1 à A11 sont desservies par une cage d'escalier commune et un ascenseur commun du rez-de-chaussée au troisième étage (Unité COM1, 4, 5, 6) ainsi que le local compteur et la remise au sous-sol (COM 7, 8) et l'escalier au rez-de-chaussée (COM2). Est compris également dans les charges particulières, la gestion et l'entretien de la toiture et des gros murs de l'immeuble à appartement.

Charges communes particulières à la zone de manœuvres :

Les unités A1 à A11, Parking P1 à P11 et Garages G1 à G4 devront supporter les charges dues à la gestion et à l'entretien de la zone de manœuvres.

Charges communes particulières au Bloc des Garages :

Les unités G1 à G7 devront supporter les charges dues à la gestion, l'entretien et la réparation de la zone de la toiture et des gros murs du Bloc Garages.

Sachant que les emplacements E1 à E3 devront être vendus avec les garages leur faisant face. Donc, E1 devra être vendu avec G5, E2 devra être vendu avec G6 et E3 devra être vendu avec G7.

Ces charges particulières sont déterminées comme suit :

1) Pour les charges communes à l'immeuble.

TABLEAU DE QUOTITES POUR LES CHARGES PROPRE A L'IMMEUBLE								
Unités	Unités détaillées	Descriptions	Surface brutes (m²)	Surfaces nettes (m²)	Pondérations	Surfaces nettes pondérées (m²)	Quotités 10.000ème	Quotités 10.000ème/Uni.
UNITE A1	Unité A1	Appartement 1	117	86,92	1	86,9	826	1044
	Unité T1	Terrasse 1	21	21	0,25	5,3	50	
	Unité J1	Jardin 1	132	131,99	0,1	13,2	125	
	Unité P1	Parking 1	13	13	0,35	4,6	43	
UNITE A2	Unité A2	Appartement 2	99	76,59	1	76,6	728	894
	Unité T2	Terrasse 2	21	21	0,25	5,25	50	
	Unité J2	Jardin 2	77	76,84	0,1	7,684	73	
	Unité P2	Parking 2	13	13	0,35	4,55	43	
UNITE A3	Unité A3	Appartement 3	110	87	1	87,0	828	1091
	Unité T3	Terrasse 3	29	29	0,25	7,3	69	
	Unité J3	Jardin 3	159	158,6	0,1	15,86	151	
	Unité P3	Parking 3	13	13	0,35	4,55	43	
UNITE A4	Unité A4	Appartement 4	116	87,11	1	87,1	828	871
	Unité P4	Parking 4	13	13	0,35	4,55	43	
UNITE A5	Unité A5	Appartement 5	108	86,92	1	86,9	826	869
	Unité P5	Parking 5	13	13	0,35	4,55	43	
UNITE A6	Unité A6	Appartement 6	111	91,35	1	91,4	868	911
	Unité P6	Parking 6	13	13	0,35	4,55	43	
UNITE A7	Unité A7	Appartement 7	116	89,77	1	89,8	853	896
	Unité P7	Parking 7	13	13	0,35	4,55	43	
UNITE A8	Unité A8	Appartement 8	108	86,93	1	86,9	826	893
	Unité P8	Parking 8	20	20	0,35	7	67	
UNITE A9	Unité A9	Appartement 9	111	91,37	1	91,4	869	936
	Unité P9	Parking 9	20	20	0,35	7	67	
UNITE A10	Unité A10	Appartement 10	85	68,55	1	68,6	652	718
	Unité P10	Parking 10	20	19,82	0,35	6,937	66	
UNITE A11	Unité A11	Appartement 11	104	85,18	1	85,2	810	877
	Unité P11	Parking 11	20	20	0,35	7,0	67	
Totaux			1795	1546,94		1052,0	10000	10000

2) Pour la zone de manœuvres.

TABLEAU DE QUOTITES PARTICULIERES A LA ZONE DE MANŒUVRES								
Unités	Unités détaillées	Descriptions	Surface brutes (m²)	Surfaces nettes (m²)	Pondérations	Surfaces nettes pondérées (m²)	Quotités 10.000ème	Quotités 10.000ème/Uni.
UNITE P1	Unité P1	Parking 1	13	13	0,35	4,6	466	466
UNITE P2	Unité P2	Parking 2	13	13	0,35	4,55	466	466
UNITE P3	Unité P3	Parking 3	13	13	0,35	4,55	466	466
UNITE P4	Unité P4	Parking 4	13	13	0,35	4,55	466	466
UNITE P5	Unité P5	Parking 5	13	13	0,35	4,55	466	466
UNITE P6	Unité P6	Parking 6	13	13	0,35	4,55	466	466
UNITE P7	Unité P7	Parking 7	13	13	0,35	4,55	466	466
UNITE P8	Unité P8	Parking 8	20	20	0,35	7	717	717
UNITE P9	Unité P9	Parking 9	20	20	0,35	7	717	717
UNITE P10	Unité P10	Parking 10	20	19,82	0,35	6,937	710	710
UNITE P11	Unité P11	Parking 11	20	20	0,35	7,0	717	717
UNITE G1	Unité G1	Garage 1	26	20,97	0,45	9,4	967	967
UNITE G2	Unité G2	Garage 2	24	21,05	0,45	9,5	970	970
UNITE G3	Unité G3	Garage 3	24	21,05	0,45	9,4725	970	970
UNITE G4	Unité G4	Garage 4	26	21,05	0,45	9,4725	970	970
Totaux			271	254,94		97,6	10000	10000

3) Pour le bloc des garages.

TABLEAU DE QUOTITES PARTICULIERES POUR LES CHARGES DU BLOC GARAGE								
Unités	Unités détaillés	Descriptions	Surface brutes (m²)	Surfaces nettes (m²)	Pondérations	Surfaces nettes pondérées (m²)	Quotités 10.000ème	Quotités 10.000ème/Uni.
UNITE G1	Unité G1	Garage 1	26	20,97	0,45	9,4	1346	1346
UNITE G2	Unité G2	Garage 2	24	21,05	0,45	9,5	1351	1351
UNITE G3	Unité G3	Garage 3	24	21,05	0,45	9,4725	1349	1349
UNITE G4	Unité G4	Garage 4	26	21,05	0,45	9,4725	1349	1349
UNITE G5	Unité G5	Garage 5	26	21,05	0,45	9,4725	1349	1349
UNITE G6	Unité G6	Garage 6	24	21,05	0,45	9,4725	1349	1349
UNITE G7	Unité G7	Garage 7	36	29,74	0,45	13,383	1907	1907
Totaux			186	155,96		70,2	10000	10000

IV. DESCRIPTION DES ENTITES

Toutes les entités comportent les équipements suivants : électricité, eau, chauffage.

Compte tenu

- 1) des relevés effectués par mes soins ;
 - 2) des déclarations des requérants préqualifiés.
- Les entités se présentent comme suit :

A. L'entité dénommée BLEU Logement (Unité A1),

Le logement (Appartement 1) (A1) au rez-de-chaussée est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain, de deux chambres, de deux halls, d'un WC séparé et d'une buanderie.

Cette unité dispose également d'une terrasse 1 (Unité T1), d'un jardin 1 (Unité J1) donnant sur l'arrière du bâtiment et d'un emplacement de parking 1 (Unité P1) extérieur non couvert et non clos donnant sur l'avant du bâtiment.

B. L'entité dénommée ROSE Logement (Unité A2),

Le logement (Appartement 2) (A2) au rez-de-chaussée est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain, de deux chambres, de deux halls et d'un WC séparé.

Cette unité dispose également d'une terrasse 2 (Unité T2), d'un jardin 2 (Unité J2) donnant sur l'avant et le côté latéral gauche du bâtiment et d'un emplacement de parking 2 (Unité P2) extérieur non couvert et non clos donnant sur l'avant du bâtiment.

C. L'entité dénommée VERT Logement (Unité A3),

Le logement (Appartement 3) (A3) au rez-de-chaussée est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain, de deux chambres, de deux halls, d'un WC séparé et d'une buanderie.

Cette unité dispose également d'une terrasse 3 (Unité T3), d'un jardin 3 (Unité J3) donnant sur l'arrière du bâtiment et d'un emplacement de parking 3 (Unité P3) extérieur non couvert et non clos donnant sur l'avant du bâtiment.

D. L'entité dénommée MAUVE Logement (Unité A4),

Le logement (Appartement 4) (A4) au premier est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain, de deux chambres, de deux halls, d'un WC séparé et d'une buanderie.

Cette unité dispose également d'un emplacement de parking 4 (Unité P4) extérieur non couvert et non clos donnant sur l'avant du bâtiment.

E. L'entité dénommée SAUMON Logement (Unité A5),

Le logement (Appartement 5) (A5) au premier est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain, de deux chambres, de deux halls, d'un WC séparé et d'une buanderie.

Cette unité dispose également d'un emplacement de parking 5 (Unité P5) extérieur non couvert et non clos donnant sur l'avant du bâtiment.

F. L'entité dénommée GRIS Logement (Unité A6),

Le logement (Appartement 6) (A6) au premier est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain, de deux chambres, de deux halls, d'un WC séparé et d'une buanderie.

Cette unité dispose également d'un emplacement de parking 6 (Unité P6) extérieur non couvert et non clos donnant sur l'avant du bâtiment.

G. L'entité dénommée ORANGE Logement (Unité A7),

Le logement (Appartement 7) (A7) au deuxième est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain, de deux chambres, de deux halls, d'un WC séparé et d'une buanderie.

Cette unité dispose également d'un emplacement de parking 7 (Unité P7) extérieur non couvert et non clos donnant sur l'avant du bâtiment.

H. L'entité dénommée BLEU FONCE Logement (Unité A8),

Le logement (Appartement 8) (A8) au deuxième est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain, de deux chambres, de deux halls, d'un WC séparé et d'une buanderie.

Cette unité dispose également d'un emplacement de parking 8 (Unité P8) extérieur non couvert et non clos donnant sur l'avant du bâtiment.

I. L'entité dénommée TURQUOISE Logement (Unité A9),

Le logement (Appartement 9) (A9) au deuxième est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain, de deux chambres, de deux halls, d'un WC séparé et d'une buanderie.

Cette unité dispose également d'un emplacement de parking 9 (Unité P9) extérieur non couvert et non clos donnant sur l'avant du bâtiment.

J. L'entité dénommée BRUN Logement (Unité A10),

Le logement (Appartement 10) (A10) au troisième est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain avec WC incorporé, d'une chambre et d'un bureau.

Cette unité dispose également d'un emplacement de parking 10 (Unité P10) extérieur non couvert et non clos donnant sur l'avant du bâtiment.

K. L'entité dénommée VERT MOYEN Logement (Unité A11),

Le logement (Appartement 11) (A11) au troisième est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain avec WC incorporé et de deux chambres.

Cette unité dispose également d'un emplacement de parking 11 (Unité P11) extérieur non couvert et non clos donnant sur l'avant du bâtiment.

L. L'entité dénommée VERT FONCE Garages (Unité G1-G7),

Les garages (Garages 1 à 7) (G1 à G4) au rez-de-chaussée et (G5 à G7) au sous-sol sont composés d'un ensemble de sept garages privatifs couverts et clos dont l'attribution se fera lors du passage de l'acte chez le Notaire pour laisser le libre choix (avec priorité aux propriétaires de logements mais avec possibilité d'achat pour une personne extérieur).

Remarque :

Les garages G5 à G7 ne peuvent être vendus sans l'emplacement qui leur fait face. Donc G5 sera vendu avec E1, G6 sera vendu avec E2 et G7 sera vendu avec E3.

M. L'entité dénommée VERT FONCE Emplacements (Unité E1-E3),

Les emplacements (Emplacements 1 à 3) (E1 à E1) au rez-de-chaussée sont composés d'un ensemble de trois emplacements privatifs extérieurs non couverts et non clos

dont l'attribution se fera lors du passage de l'acte chez le Notaire pour laisser le libre choix (avec priorité aux propriétaires de logements mais avec possibilité d'achat pour une personne extérieur).

Remarque :

Les emplacements E1 à E3 ne peuvent être vendu sans le garage qui leur fait face.
Donc E1 sera vendu avec G5, E2 sera vendu avec G6 et E3 sera vendu avec G7.

V. CONCLUSIONS

En tenant compte des surfaces et valeurs des diverses entités, déterminées conformément à l'article 3.85 du Code Civil, les quotes-parts de chacune des entités se présentent comme repris au tableau ci- après.

Les coefficients de pondération retenus en fonction de l'affectation et de la situation sont :

Logement :	1
Garage couvert et clos :	0.45
Jardin :	0.10
Terrasse :	0.25
Emplacement Extérieur non couvert :	0.20
Parking :	0.35

Il a été décidé d'instaurer 10.000 quotes-parts pour l'ensemble de la **copropriété générale** ;

Le plan du 06/10/2023 reprend la configuration des lieux.

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

TABLEAU DE QUOTITES GENERALES POUR DEMANDE DE PRECADASTRATION								
Unités	Unités détaillées	Descriptions	Surface brutes (m²)	Surfaces nettes (m²)	Pondérations	Surfaces nettes pondérées (m²)	Quotités 10.000ème	Quotités 10.000ème/Uni.
UNITE A1	Unité A1	Appartement 1	117	86,92	1	86,9	759	960
	Unité T1	Terrasse 1	21	21	0,25	5,3	46	
	Unité J1	Jardin 1	132	131,99	0,1	13,2	115	
	Unité P1	Parking 1	13	13	0,35	4,6	40	
UNITE A2	Unité A2	Appartement 2	99	76,59	1	76,6	668	821
	Unité T2	Terrasse 2	21	21	0,25	5,25	46	
	Unité J2	Jardin 2	77	76,84	0,1	7,684	67	
	Unité P2	Parking 2	13	13	0,35	4,55	40	
UNITE A3	Unité A3	Appartement 3	110	87	1	87,0	760	1001
	Unité T3	Terrasse 3	29	29	0,25	7,3	63	
	Unité J3	Jardin 3	159	158,6	0,1	15,86	138	
	Unité P3	Parking 3	13	13	0,35	4,55	40	
UNITE A4	Unité A4	Appartement 4	116	87,11	1	87,1	760	800
	Unité P4	Parking 4	13	13	0,35	4,55	40	
UNITE A5	Unité A5	Appartement 5	108	86,92	1	86,9	759	799
	Unité P5	Parking 5	13	13	0,35	4,55	40	
UNITE A6	Unité A6	Appartement 6	111	91,35	1	91,4	798	838
	Unité P6	Parking 6	13	13	0,35	4,55	40	
UNITE A7	Unité A7	Appartement 7	116	89,77	1	89,8	783	823
	Unité P7	Parking 7	13	13	0,35	4,55	40	
UNITE A8	Unité A8	Appartement 8	108	86,93	1	86,9	759	820
	Unité P8	Parking 8	20	20	0,35	7	61	
UNITE A9	Unité A9	Appartement 9	111	91,37	1	91,4	798	859
	Unité P9	Parking 9	20	20	0,35	7	61	
UNITE A10	Unité A10	Appartement 10	85	68,55	1	68,6	598	659
	Unité P10	Parking 10	20	19,82	0,35	6,937	61	
UNITE A11	Unité A11	Appartement 11	104	85,18	1	85,2	744	805
	Unité P11	Parking 11	20	20	0,35	7,0	61	
UNITE G1	Unité G1	Garage 1	26	20,97	0,45	9,4	82	82
UNITE G2	Unité G2	Garage 2	24	21,05	0,45	9,5	83	83
UNITE G3	Unité G3	Garage 3	24	21,05	0,45	9,4725	83	83
UNITE G4	Unité G4	Garage 4	26	21,05	0,45	9,4725	83	83
UNITE G5	Unité G5	Garage 5	26	21,05	0,45	9,4725	83	83
UNITE G6	Unité G6	Garage 6	24	21,05	0,45	9,4725	83	83
UNITE G7	Unité G7	Garage 7	36	29,74	0,45	13,383	116	116
UNITE E1	Unité E1	Emplacement 1	40	36,59	0,2	7,3	64	64
UNITE E2	Unité E2	Emplacement 2	30	30	0,2	6	52	52
UNITE E3	Unité E3	Emplacement 3	50	49,48	0,2	9,896	86	86
Totaux			2101	1818,97		1145,4	10000	10000

Fait à JUPRELLE
Le 17 Octobre 2023
Jonathan GREVESSE – Géomètre-Expert

