

IMMEUBLE SIS ROUTE DE MARCHE, 7 À XHORIS

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 à 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 Route de Marche n°7, 4190 Ferrières (Xhoris).

II. DESCRIPTION ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est à ce jour physiquement séparé en 4 unités (4 Logements), soit 1 duplex L1 à l'avant, une maison ensuite L2 et deux appartements à l'arrière L3 et L4 soit L3 au rez-de-chaussée et L4 à l'étage.

Il se situe dans un tissu rural, le long d'une voie rapide où se mélange la fonction d'habitat, et l'activité agricole.

Le volume avant est réalisé en pierre.

Le reste des volumes est réalisé en maçonnerie traditionnelle (blocs, brique, isolant) avec toiture à versants.

Les ouvertures sont constituées de châssis en PVC de couleur blanche pour la partie en pierre et la maison à l'intérieur comme à l'extérieur. Ils sont de couleur gris pour les deux appartements.

Les Unités disposent chacune d'une alimentation électrique indépendante, d'une alimentation au gaz indépendante et d'un compteur d'eau indépendant.

Les compteurs électriques pour L3 et L4 (2X) se situent dans le local technique COM2

Celui pour le logement L2, il se situe dans l'unité L2.

Celui pour le logement L1, il se situe dans l'unité L1

En ce qui concerne les compteurs d'eau :

Pour l'unité L1 et L2, les compteurs se situent dans la cave du Logement L1. Une servitude est concédée sur et par L1 au profit de L2 pour le relevé du compteur d'eau

Pour les unités L3 et L4, les compteurs se situent dans le local technique COM2.

L'unité L1 se chauffe avec un poêle à pellet ;

L'unité L2 se chauffe avec une chaudière à mazout placée dans l'unité L2 ;

L'unité L3 se chauffe avec une chaudière au gaz placée dans le local COM2 à l'aide de la citerne qui se situe en J4.

L'unité L4 se chauffe avec une chaudière à mazout placée dans le local COM2. La citerne à mazout est placée dans ce même local technique.

L'immeuble se trouve à proximité :

- de moyens de communications : Transports publics.
- de magasins d'alimentation de proximité ;
- de plusieurs écoles et instituts.

III. 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, de la visite des lieux.

Les entités se présentent comme suit :

A. L'entité dénommée ORANGE Logement (Unité L1),

Le logement (Logement 1) est composé d'un séjour au rez-de-chaussée et d'une chambre et d'une salle de bain au premier.

Cette unité dispose également d'un jardin (Jardin 1) à front de voirie, de deux places de parking (Parking 1) à rue et d'une cave (Cave 1) aux sous-sols.

B. L'entité dénommée VERT CLAIR Logement (Unité L2),

Le logement (Logement 2) est composé d'un salon avec cuisine, d'une chaufferie, d'une buanderie, d'un WC et d'un bureau au rez-de-chaussée et de 3 chambres, d'un débarras et d'une salle de bain au premier.

Cette unité dispose également d'une terrasse (terrasse 1) donnant sur l'arrière du bâtiment, d'une zone de parking pour 2 véhicules (Parking 2) en partie sous carport ainsi que d'une autre place (Parking 5) donnant toutes deux sur une zone de manœuvres (COM1) et un jardin (Jardin 2) accessible directement par la terrasse ou par la Route de Marche.

C. L'entité dénommée ROSE Logement (Unité L3),

Le logement (Logement 3) au rez-de-chaussée est composé d'un séjour, de 2 chambres et d'une salle de bain avec WC incorporé.

Cette unité dispose également de deux zones de parking soit Parking 3 (2 véhicules) et Parking 6 (1 véhicule) donnant sur une zone de manœuvres (COM1), d'un jardin (Jardin 3) à l'arrière du bâtiment ainsi qu'un autre jardin (Jardin 4) à rue sur laquelle se trouve la citerne de gaz de ce logement.

D. L'entité dénommée MAUVE Logement (Unité L4),

Le logement (Logement 4) au premier est composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une chambre, d'une salle de bain, d'un WC et d'un hall permettant l'accès à l'escalier extérieur. Cette unité dispose également de 2 zones de parking soit Parking 4 (2 véhicules) et Parking 7 (1 véhicule) donnant sur une zone de manœuvres (COM1) et d'une terrasse au premier.

IV. CONCLUSION

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
Cave :	0.15
Terrasse :	0.25
Jardin :	0.1
Parking :	0.15

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

Le plan du 03/07/2024 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 des quotités pour demande de Précad								
Unités	Unités détaillés	Descriptions	Surface brutes (m ²)	Surfaces nettes (m ²)	Pondérations	Surfaces nettes pondérées (m ²)	Quotités 10.000ème	Quotités 10.000ème/ Unité
UNITE L1	Unité L1	Logement 1 (rez)	39	26,88	1	26,9	561	1580
	Unité L1	Logement 1 (premier)	39	23,99	1	24,0	501	
	Unité J1	Jardin 1	162	162,00	0,1	16,2	338	
	Unité P1	Parking 1	44	44,00	0,15	6,6	138	
	Unité C1	Cave 1	22	13,34	0,15	2,0	42	
UNITE L2	Unité L2	Logement 2 (rez)	95	73,52	1	73,5	1535	4068
	Unité J2	Jardin 2	424	424,00	0,1	42,4	886	
	Unité P2	Parking 2	66	66,00	0,15	9,9	207	
	Unité T1	Terrasse 1	28	28,00	0,25	7,0	146	
	Unité P5	Parking 5	20	19,51	0,15	2,9	61	
	Unité L2	Logement 2 (premier)	82	59,02	1	59,0	1233	
UNITE L3	Unité L3	Logement 3	91	73,54	1	73,5	1536	2676
	Unité P3	Parking 3	43	43,16	0,15	6,5	135	
	Unité J3	Jardin 3	364	363,72	0,1	36,4	760	
	Unité J4	Jardin 4	97	97,00	0,1	9,7	203	
	Unité P6	Parking 6	14	13,75	0,15	2,1	43	
UNITE L4	Unité L4	Logement 4	83	65,73	1	65,7	1373	1676
	Unité P4	Parking 4	59	47,66	0,15	7,1	149	
	Unité P7	Parking 7	14	13,75	0,15	2,1	43	
	Unité T2	Terrasse 2	24	21,15	0,25	5,3	110	
Totaux			1810	1679,7		478,815	10000	10000

Fait à JUPRELLE
Le 04 juillet 2024
Jonathan GREVESSE – Géomètre-Expert

