

REPARTITION DE QUOTES-PARTS

Deux immeubles de 7 appartements

**Rue de Bastogne
à 6900 Waha**



**Sébastien MASSART
Géomètre – Expert
SMGE srl**

3, rue du bois Alexandre
B-5310 EGHEZEE – BOLINNE
GSM : 0477/90-10-34
massartseba@hotmail.com

L'an deux mille vingt-deux, le 12 juin,

Je soussigné, **Sébastien MASSART**, Géomètre – Expert, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Namur et inscrit au tableau du Conseil fédéral des Géomètres – Experts sous le numéro geo050912, mandataire de la srl SMGE dont le siège social est établi Rue du bois Alexandre, 3 à 5310 Bolinne,

Agissant à la requête de Monsieur Grégory POCHET,

Afin de calculer les quotes-parts aux dix-millièmes de chacune des parties de deux immeubles,

Déclare avoir procédé à la répartition des quotes-parts d'un immeuble sis Rue de Bastogne à 6900 Waha sur base des plans réalisés par le bureau d'architecture sprl HOTUA – PONCELET dont le bureau est situé Remparts des Jésuites, 53 à 6900 Marche-en-Famenne ; aucun relevé n'a été réalisé.

Déclare avoir consigné le résultat de mes calculs comme suit :

DESIGNATION DU BIEN :

Nature	Deux immeubles de 7 appartements
Adresse	Rue de Bastogne B-6900 Waha
Cadastre	Marche-en-Famenne / 7^{ème} division / Waha / Section B / n°82Y

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES :

Les parties privatives et les parties communes de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés dessinés à partir des plans réalisés par le bureau d'architecture sprl HOTUA – PONCELET dont le bureau est situé Remparts des Jésuites, 53 à 6900 Marche-en-Famenne.

PARTIES PRIVATIVES (n°113)

BATIMENT A

1. Une cave dénommée « cave 1 » situé au rez-de-jardin, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.

2. Une cave dénommée « cave 2 » situé au rez-de-jardin, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.

- 3. Une cave dénommée « cave 3 » situé au rez-de-jardin, comprenant :**
 - En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.
- 4. Une cave dénommée « cave 4 » situé au rez-de-jardin, comprenant :**
 - En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.
- 5. Une cave dénommée « cave 5 » situé au rez-de-jardin, comprenant :**
 - En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.
- 6. Une cave dénommée « cave 6 » situé au rez-de-jardin, comprenant :**
 - En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.
- 7. Un appartement dénommé « appartement A.-1.1. » n° 113/SS1 situé au rez-de-jardin, comprenant :**
 - En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), un bureau, une buanderie, un WC, un hall de nuit trois chambres, deux salle de bains et une terrasse ;
 - La jouissance privative et exclusive de la partie de jardin se situant à gauche et à l'arrière de l'appartement.
 - La jouissance privative et exclusive des panneaux photovoltaïques situés sur le versant avant de la toiture du bâtiment, partie surplombant l'appartement A.-1.1.
- 8. Un appartement dénommé « appartement A.0.1. » n°113/01 situé au rez-de-chaussée, comprenant :**
 - En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;
- 9. Un appartement dénommé « appartement A.0.2. » n°113/02 situé au rez-de-chaussée, comprenant :**
 - En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;
- 10. Un appartement dénommé « appartement A.1.1. » n°113/12 situé au 1^{er} étage, comprenant :**
 - En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;

11. Un appartement dénommé « appartement A.1.2. » n°113/11 situé au 1^{er} étage, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;

12. Un appartement dénommé « appartement A.2.1. » n°113/22 situé au 2^{ème} étage, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;

13. Un appartement dénommé « appartement A.2.2. » n°113/21 situé au 2^{ème} étage, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon.

BATIMENT B (n°113A)

14. Une cave dénommée « cave 1 » situé au rez-de-jardin, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.

15. Une cave dénommée « cave 2 » situé au rez-de-jardin, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.

16. Une cave dénommée « cave 3 » situé au rez-de-jardin, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.

17. Une cave dénommée « cave 4 » situé au rez-de-jardin, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.

18. Une cave dénommée « cave 5 » situé au rez-de-jardin, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.

19. Une cave dénommée « cave 6 » situé au rez-de-jardin, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - La cave proprement dite.

20. Un appartement dénommé « appartement B.-1.1. » n°113/ASS1 situé au rez-de-jardin, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), un bureau, une buanderie, un WC, un hall de nuit trois chambres, deux salle de bains et une terrasse ;
 - La jouissance privative et exclusive de la partie de jardin se situant à l'arrière de l'appartement.
 - La jouissance privative et exclusive des panneaux photovoltaïques situés sur le versant avant de la toiture du bâtiment, partie surplombant l'appartement B.-1.1.

21. Un appartement dénommé « appartement B.0.1. » n°113/A01 situé au rez-de-chaussée, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;

22. Un appartement dénommé « appartement B.0.2. » n°113/A02 situé au rez-de-chaussée, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;

23. Un appartement dénommé « appartement B.1.1. » n°113/A12 situé au 1^{er} étage, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;

24. Un appartement dénommé « appartement B.1.2. » n°113/A11 situé au 1^{er} étage, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;

25. Un appartement dénommé « appartement B.2.1. » n°113/A22 situé au 2^{ème} étage, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;

26. Un appartement dénommé « appartement B.2.2. » n°113/A21 situé au 2^{ème} étage, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - Un hall, un séjour (salon - salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon.

A L'EXTERIEUR

27. Un emplacement de parking dénommé « P1 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

28. Un emplacement de parking dénommé « P2 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

29. Un emplacement de parking dénommé « P3 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

30. Un emplacement de parking dénommé « P4 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

31. Un emplacement de parking sous carport dénommé « P5 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

32. Un emplacement de parking sous carport dénommé « P6 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

33. Un emplacement de parking sous carport dénommé « P7 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

34. Un emplacement de parking sous carport dénommé « P8 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

35. Un emplacement de parking sous carport dénommé « P9 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

36. Un emplacement de parking sous carport dénommé « P10 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

37. Un emplacement de parking sous carport dénommé « P11 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

38. Un emplacement de parking sous carport dénommé « P12 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

39. Un emplacement de parking sous carport dénommé « P13 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

40. Un emplacement de parking sous carport dénommé « P14 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

41. Un emplacement de parking dénommé « P15 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

42. Un emplacement de parking dénommé « P16 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

43. Un emplacement de parking dénommé « P17 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

44. Un emplacement de parking dénommé « P18 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

45. Un emplacement de parking dénommé « P19 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

46. Un emplacement de parking dénommé « P20 », comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

47. Un emplacement de parking dénommé « P21 », comprenant :

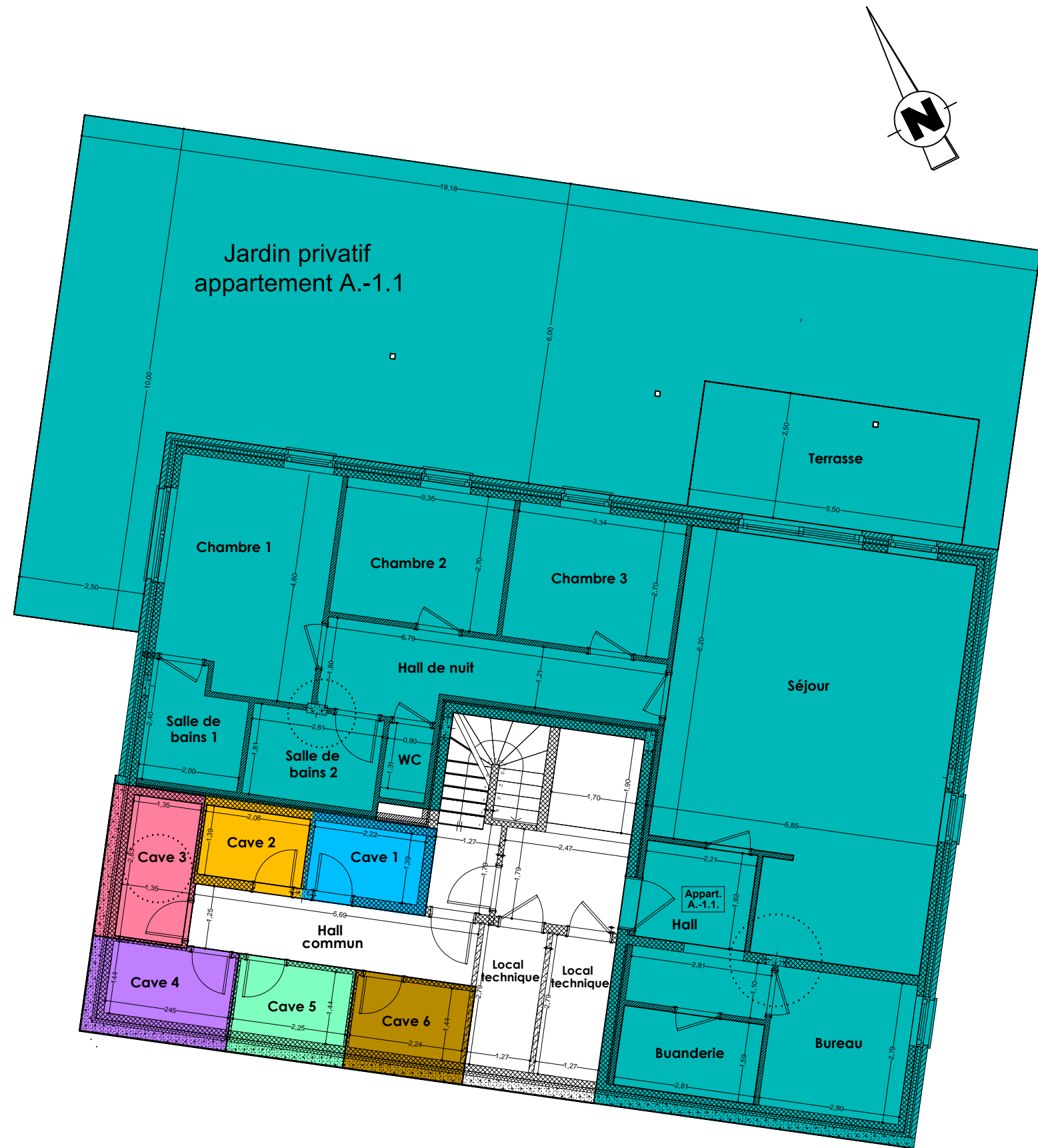
- En propriété privative et exclusive :
 - L'emplacement de parking proprement dit.

PLANS :

Les plans ont été réalisés sur base des plans réalisés par le bureau d'architecture sprl HOTUA – PONCELET dont le bureau est situé Remparts des Jésuites, 53 à 6900 Marche-en-Famenne.

Rez-de-jardin

- Cave 1 (lot 1)
Surface accessoire 3,07 m²
- Cave 2 (lot 2)
Surface accessoire 2,88 m²
- Cave 3 (lot 3)
Surface accessoire 3,81 m²
- Cave 4 (lot 4)
Surface accessoire 3,53 m²
- Cave 5 (lot 5)
Surface accessoire 3,23 m²
- Cave 6 (lot 6)
Surface accessoire 3,23 m²
- Appartement A.-1.1. (lot 7)
Surface nette principale 108,81 m²
Surface accessoire 18,21 m²
Surface jardin 111,05 m²
Surface panneaux photovoltaïques 8,75 m²



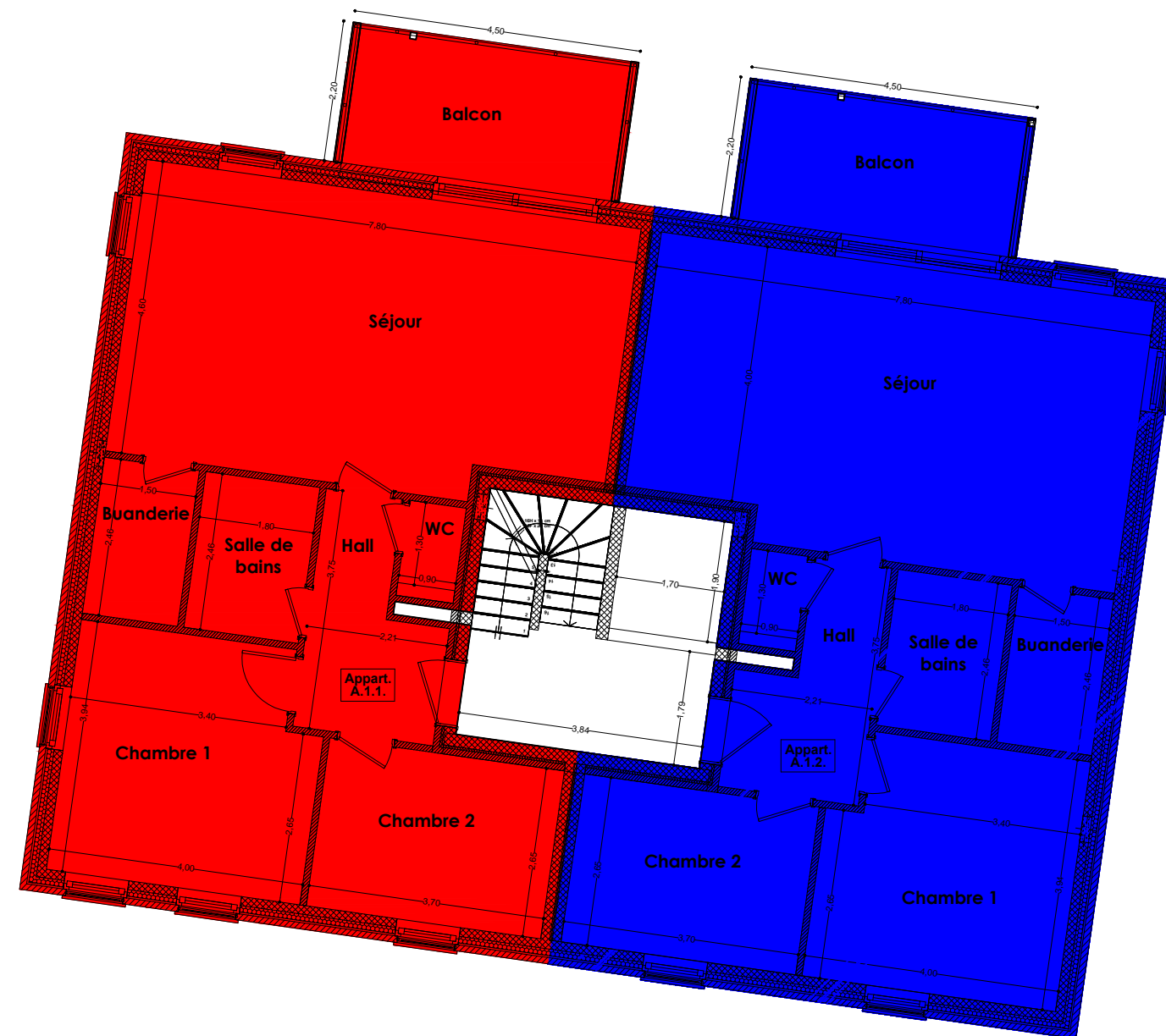
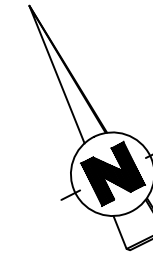
Rez-de-chaussée

- Appartement A.0.1. (lot 8)
Surface nette principale 69,18 m²
Surface accessoire 13,56 m²
- Appartement A.0.2. (lot 9)
Surface nette principale 69,18 m²
Surface accessoire 13,55 m²



1er étage

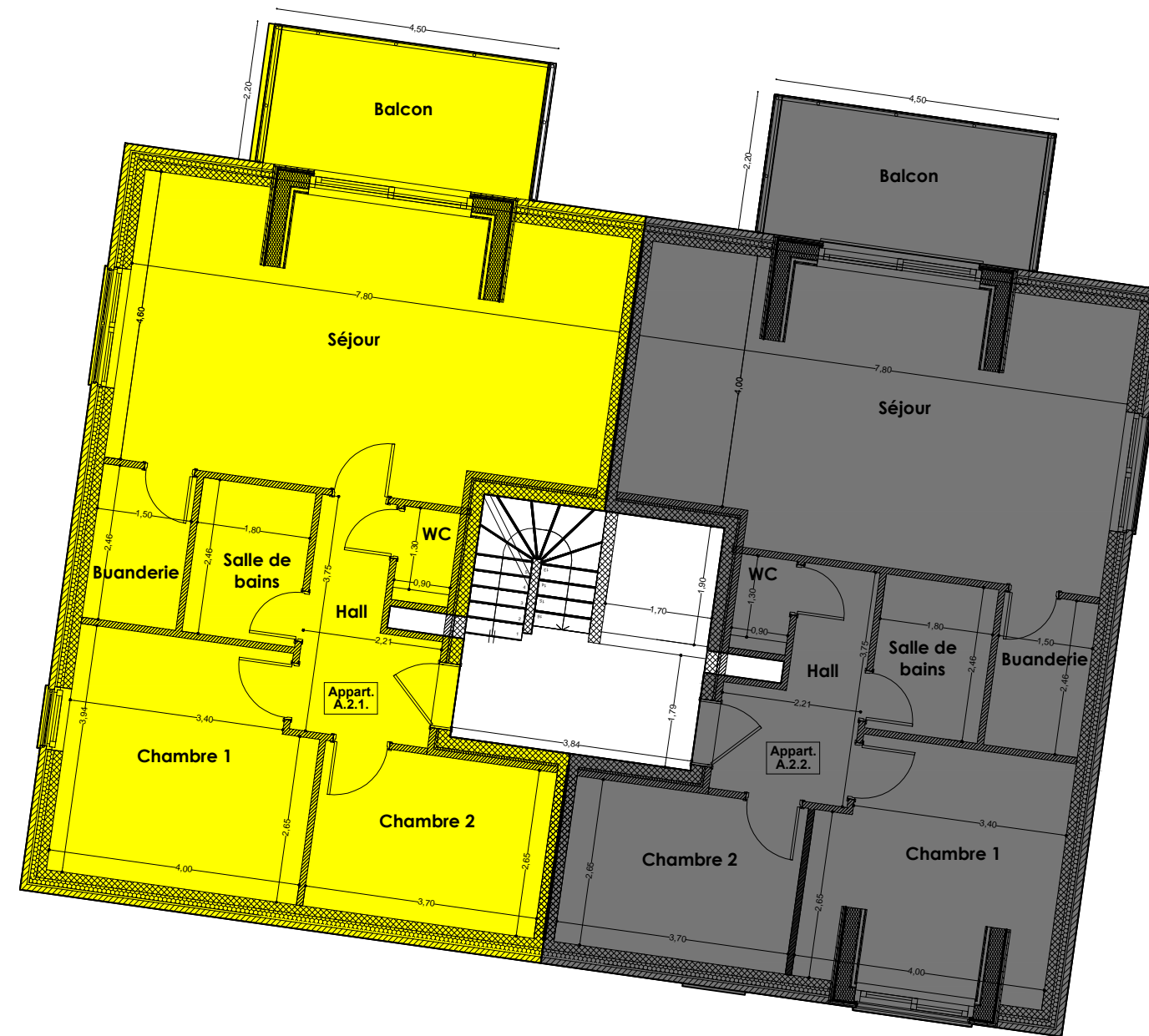
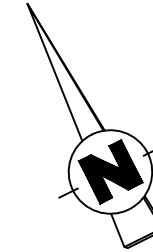
- Appartement A.1.1. (lot 10)
Surface nette principale 71,42 m²
Surface accessoire 13,56 m²
- Appartement A.1.2. (lot 11)
Surface nette principale 71,42 m²
Surface accessoire 13,55 m²



2ème étage

- Appartement A.2.1. (lot 12)
Surface nette principale 60,16 m²
Surface résiduelle 10,09 m²
Surface accessoire 13,57 m²

- Appartement A.2.2. (lot 13)
Surface nette principale 60,16 m²
Surface résiduelle 10,09 m²
Surface accessoire 13,57 m²



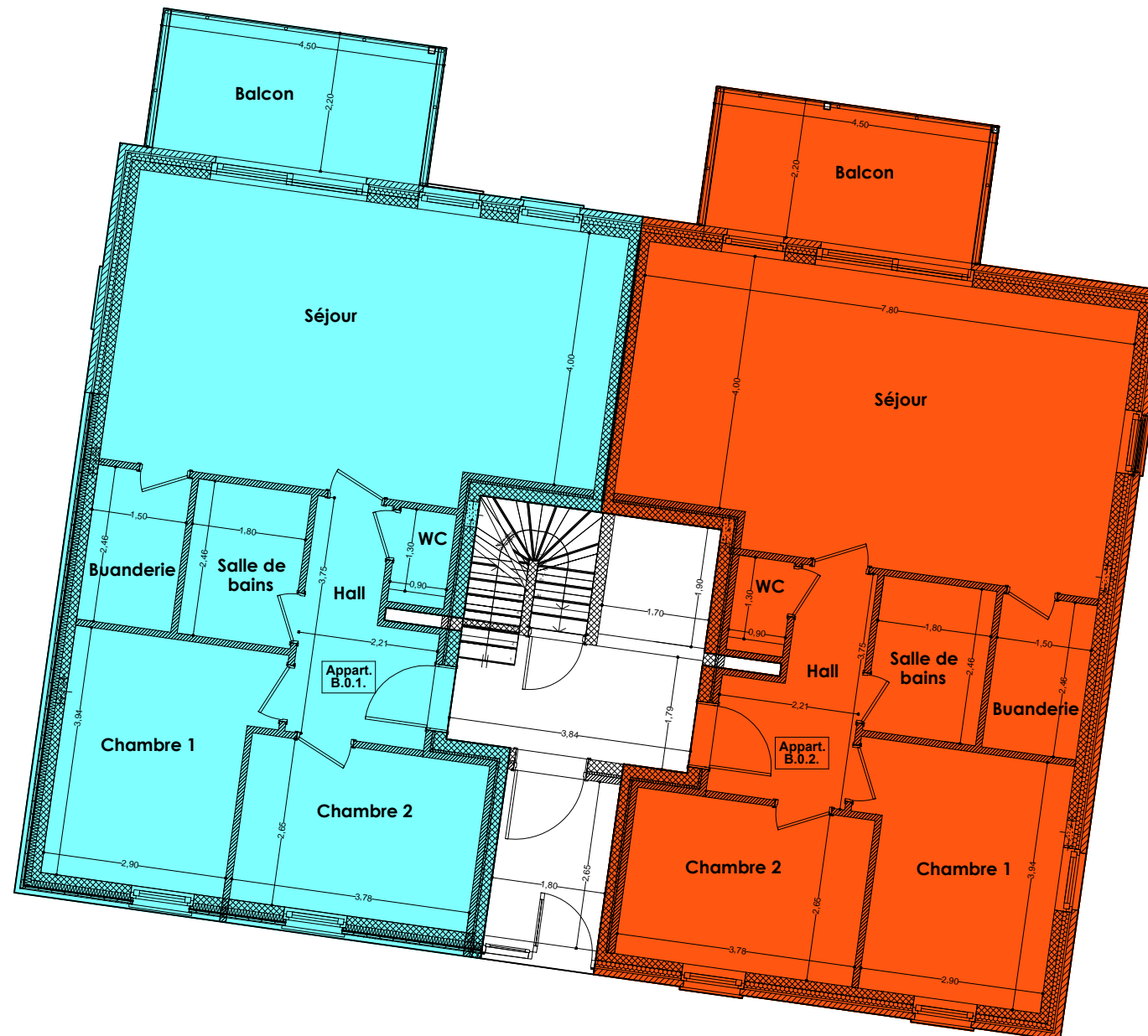
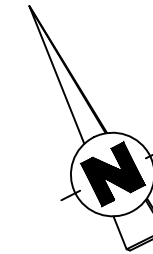
Rez-de-jardin

- **Cave 1 (lot 14)**
Surface accessoire 3,07 m²
- **Cave 2 (lot 15)**
Surface accessoire 2,88 m²
- **Cave 3 (lot 16)**
Surface accessoire 3,81 m²
- **Cave 4 (lot 17)**
Surface accessoire 3,53 m²
- **Cave 5 (lot 18)**
Surface accessoire 3,23 m²
- **Cave 6 (lot 19)**
Surface accessoire 3,23 m²
- **Appartement B.-1.1. (lot 20)**
Surface nette principale 108,81 m²
Surface accessoire 18,01 m²
Surface jardin 128,70 m²
Surface panneaux photovoltaïques 8,75 m²



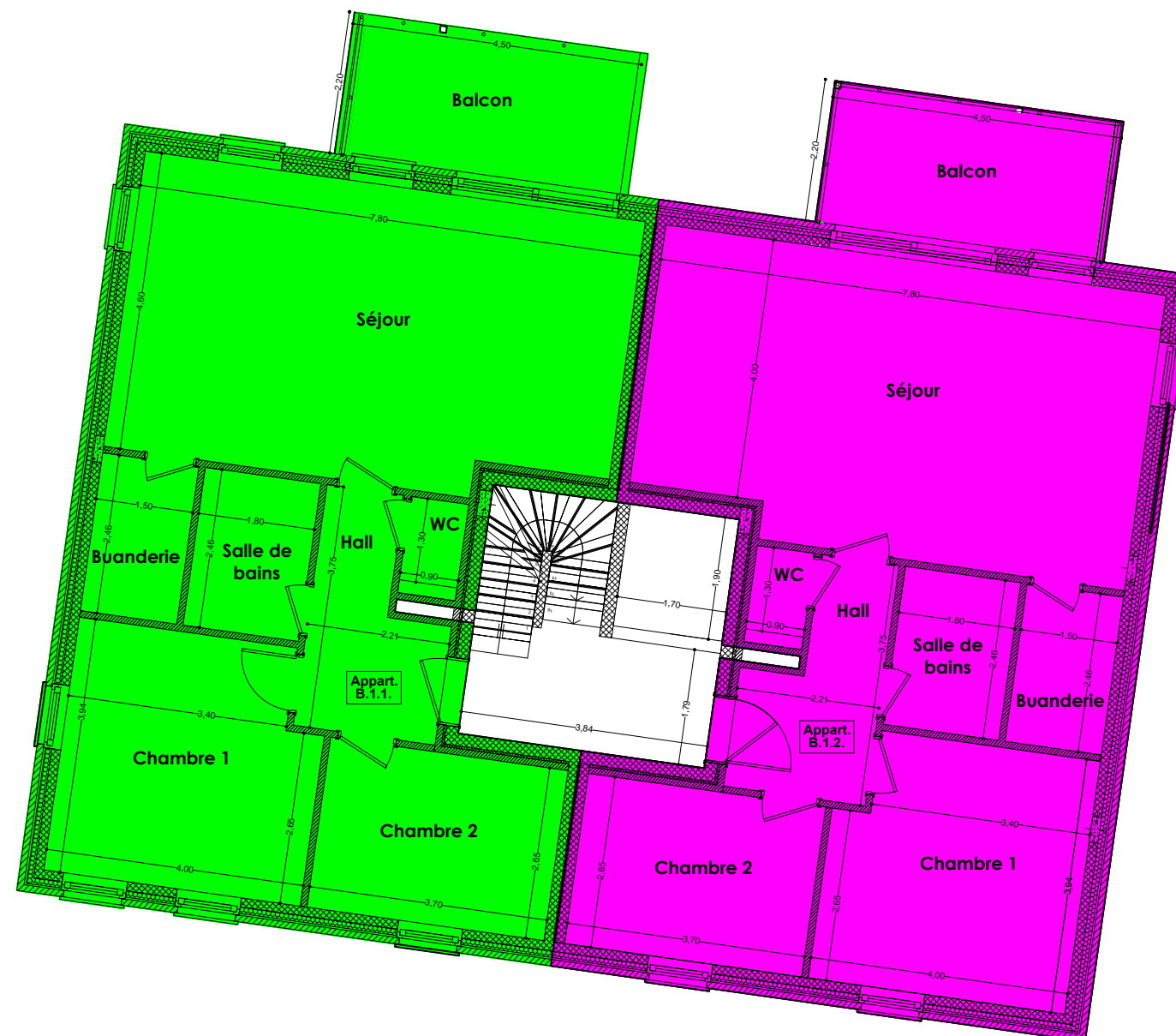
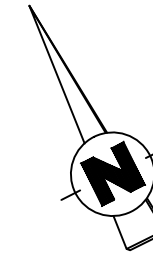
Rez-de-chaussée

- Appartement B.0.1. (lot 21)
Surface nette principale 69,18 m²
Surface accessoire 13,56 m²
- Appartement B.0.2. (lot 22)
Surface nette principale 69,18 m²
Surface accessoire 13,55 m²



1er étage

- Appartement B.1.1. (lot 23)
Surface nette principale 71,42 m²
Surface accessoire 13,56 m²
- Appartement B.1.2. (lot 24)
Surface nette principale 71,42 m²
Surface accessoire 13,55 m²



2ème étage

- **Appartement A.2.1. (lot 25)**
Surface nette principale 60,16 m²
Surface résiduelle 10,09 m²
Surface accessoire 13,57 m²

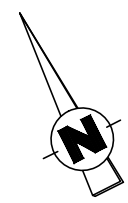
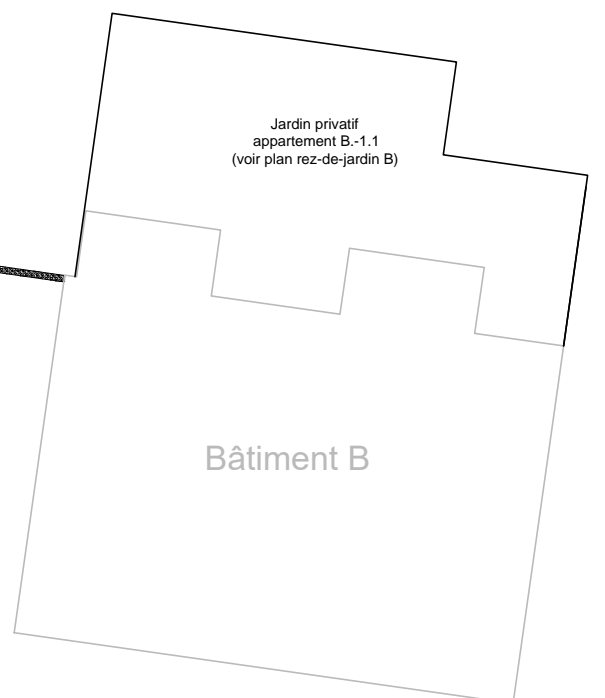
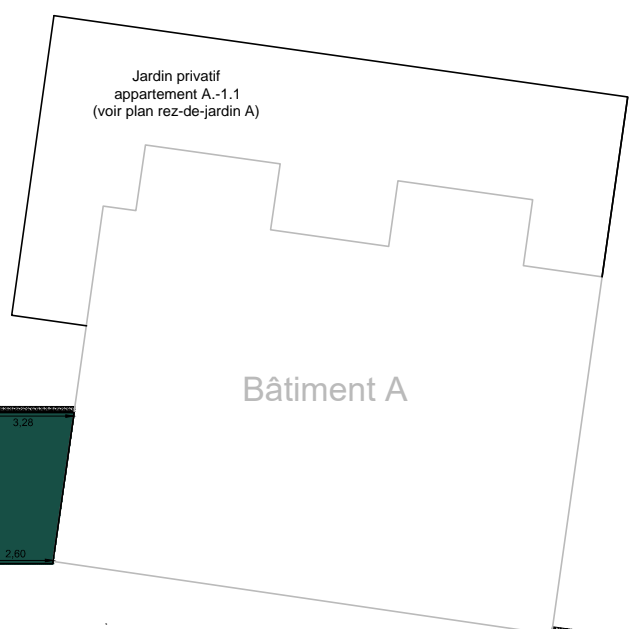
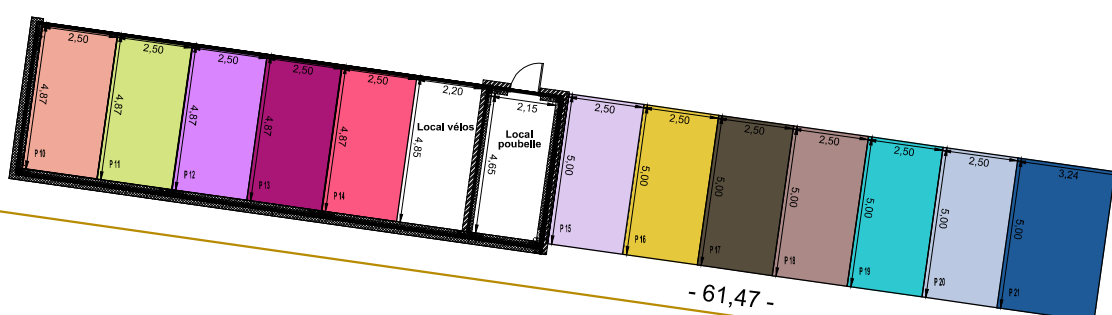
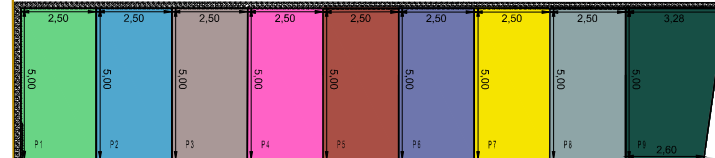
- **Appartement A.2.2. (lot 26)**
Surface nette principale 60,16 m²
Surface résiduelle 10,09 m²
Surface accessoire 13,57 m²



Plan extérieur
Plan réalisé à partir des plans réalisés
par le bureau d'Architecture HOTUA - PONCELET

- P1 (lot 27) Surface 12,50 m²
- P2 (lot 28) Surface 12,50 m²
- P3 (lot 29) Surface 12,50 m²
- P4 (lot 30) Surface 12,50 m²
- P5 carport (lot 31) Surface 12,50 m²
- P6 carport (lot 32) Surface 12,50 m²
- P7 carport (lot 33) Surface 12,50 m²
- P8 carport (lot 34) Surface 12,50 m²
- P9 carport (lot 35) Surface 14,70 m²
- P10 carport (lot 36) Surface 12,17 m²
- P11 carport (lot 37) Surface 12,17 m²
- P12 carport (lot 38) Surface 12,17 m²
- P13 carport (lot 39) Surface 12,17 m²
- P14 carport (lot 40) Surface 12,17 m²
- P15 (lot 41) Surface 12,50 m²
- P16 (lot 42) Surface 12,50 m²
- P17 (lot 43) Surface 12,50 m²
- P18 (lot 44) Surface 12,50 m²
- P19 (lot 45) Surface 12,50 m²
- P20 (lot 46) Surface 12,50 m²
- P21 (lot 47) Surface 16,20 m²

60M



Rue de Bastogne

1286C

1286B

82X

82Y

- 2,70 -

- 62,26 -

- 47,81 -

- 31,61 -

- 08,5 -

- 27,38 -

- 61,47 -

- 2,50 -

QUOTITES PARTIES COMMUNES GENERALES

PARTIES COMMUNES GENERALES

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle non bâtie en sol et en sous-sol est commune.

2. Locaux à usage commun extérieur

Sont également parties communes le local vélo, le local poubelle et les éléments communs de distribution. Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

3. Murs extérieurs

Les murs extérieurs sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

4. Toiture

Les toitures des locaux communs extérieurs (local vélo et local poubelle) ainsi que les toitures des carport sont des éléments communs. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales. Au-dessus de ces toitures, les espaces qui dominant sont à usage commun.

Les toitures des bâtiments A et B bien que communes dans les parties communes particulières propres à chaque bâtiment ne pourront changer de couleur ou de matériaux sans l'accord de l'ensemble de la copropriété générale aux deux bâtiments.

5. Façades

Les façades bien que communes dans les parties communes particulières propres à chaque bâtiment ne pourront changer de couleur ou de matériaux sans l'accord de l'ensemble de la copropriété générale aux deux bâtiments.

Bâtiment B Rez-de-chaussée	Appartement B.0.1.	21	98,76 m ²	82,74 m ²	69,18 m ²	1					3,67 m ²	0,7	74,22			74,22	610
	Appartement B.0.2.	22	98,75 m ²	82,73 m ²	69,18 m ²	1					3,67 m ²	0,7	74,22			74,22	610
	Communs		21,49 m ²														
	Total		219,52 m ²														
Bâtiment B 1ère étage	Appartement B.1.1.	23	102,04 m ²	84,98 m ²	71,42 m ²	1					3,67 m ²	0,7	76,46			76,46	628
	Appartement B.1.2.	24	102,03 m ²	84,97 m ²	71,42 m ²	1					3,67 m ²	0,7	76,46			76,46	628
	Communs		15,45 m ²														
	Total		219,52 m ²														
Bâtiment B 2ème étage	Appartement B.2.1.	25	101,62 m ²	83,82 m ²	60,16 m ²	1	10,09 m ²	0,7			3,67 m ²	0,7	72,27			72,27	594
	Appartement B.2.2.	26	101,62 m ²	83,82 m ²	60,16 m ²	1	10,09 m ²	0,7			3,67 m ²	0,7	72,27			72,27	594
	Communs		14,90 m ²														
	Total		218,14 m ²														
Extérieur	Jardin privatif appartement A.-1.1.	7	111,05 m ²	111,05 m ²									111,05 m ²	0,1	11,10		91
	Jardin privatif appartement B.-1.1.	20	128,70 m ²	128,70 m ²									128,70 m ²	0,1	12,87		106
	Panneaux photovoltaïques A.-1.1.	7	8,75 m ²	8,75 m ²									8,75 m ²	0,05	0,44		4
	Panneaux photovoltaïques B.-1.1.	20	8,75 m ²	8,75 m ²									8,75 m ²	0,05	0,44		4
	P1	27	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,15	1,88		1,88		15
	P2	28	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,15	1,88		1,88		15
	P3	29	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,15	1,88		1,88		15
	P4	30	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,15	1,88		1,88		15
	P5	31	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,2	2,50		2,50		21
	P6	32	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,2	2,50		2,50		21
	P7	33	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,2	2,50		2,50		21
	P8	34	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,2	2,50		2,50		21
	P9	35	14,70 m ²	14,70 m ²							14,70 m ²	0,2	2,94		2,94		24
	P10	36	12,17 m ²	12,17 m ²							12,17 m ²	0,2	2,43		2,43		20
	P11	37	12,17 m ²	12,17 m ²							12,17 m ²	0,2	2,43		2,43		20
	P12	38	12,17 m ²	12,17 m ²							12,17 m ²	0,2	2,43		2,43		20
	P13	39	12,17 m ²	12,17 m ²							12,17 m ²	0,2	2,43		2,43		20
	P14	40	12,17 m ²	12,17 m ²							12,17 m ²	0,2	2,43		2,43		20
	P15	41	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,15	1,88		1,88		15
	P16	42	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,15	1,88		1,88		15
	P17	43	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,15	1,88		1,88		15
	P18	44	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,15	1,88		1,88		15
	P19	45	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,15	1,88		1,88		15
P20	46	12,50 m ²	12,50 m ²							12,50 m ²	0,15	1,88		1,88		15	
P21	47	16,20 m ²	16,20 m ²							16,20 m ²	0,15	2,43		2,43		20	
	Communs		2505,22 m ²														
	Total		3029,22 m ²										1192,50		1217,35		10000

Totaux	parties communes	2672,61 m ²	
	parties privatives	2099,65 m ²	1823,36 m ²
	parties communes et privatives	4772,26 m ²	

QUOTITES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES

Bâtiment A et B (calcul des quotités séparé)

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie en sous-sol est commune.

2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

6. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

7. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

8. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs. Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

9. Toiture

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit. Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

10. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune. A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les accessoires des balcons et des terrasses.

11. Escalier

Les escaliers situés dans les locaux communs sont communs. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

12. Ascenseurs

Les ascenseurs (à l'intérieur du bâtiment) sont communs.

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires (les canalisations, les chambres de visite, les bypass, la fosse toutes eaux et le bassin d'infiltration), les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes. Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, de l'électricité et du téléphone.

14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'aire de manœuvre des emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général. Est également commun le circuit de télédistribution. Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers, les vides techniques, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, les locaux poussettes, le local vélo et les tuyauteries communes de distribution. Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs. En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

17. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont communs. Néanmoins, la jouissance privative d'une partie du jardin situé à gauche et à l'arrière de l'immeuble A a été attribuée à l'appartement A.-1.1 et situé à l'arrière de l'immeuble B à l'appartement B.-1.1.

18. Chauffage central

Les chaudières servant au chauffage des lots privatifs sont privatives et la chaudière servant au chauffage des parties communes est un élément commun. Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

19. Murs de clôture

Les murs entourant les jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle. Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

20. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes et les fenêtres de toit sont des parties privative, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

21. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privées, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

22. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privés. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privée à chaque lot privatif.

Tableau de répartition des quotes-parts (parties communes particulières du bâtiment A) :

Les superficies SEM et SNS ont été calculées à partir des mesures renseignées sur les plan réalisés par le bureau d'architecture sprl HOTUA – PONCELET.

Lieu	Descriptif	N° Lot	Surfaces										Total SIM pondérée	Jouissance de partie privative		Total	QUOTE PART aux 10 000 èmes
			SEM	SNS = SIM													
			Total m²	Total m²	Principales m²	coef.	Résiduelles m²	coef.	de service m²	coef.	accessoires m²	coef.		m²	coef.		
Bâtiment A Rez-de-jardin	Cave 1	1	4,28 m²	3,07 m²							3,07 m²	0,6	1,84			1,84	31
	Cave 2	2	3,79 m²	2,88 m²							2,88 m²	0,6	1,73			1,73	30
	Cave 3	3	5,63 m²	3,81 m²							3,81 m²	0,6	2,29			2,29	39
	Cave 4	4	5,68 m²	3,53 m²							3,53 m²	0,6	2,12			2,12	36
	Cave 5	5	4,62 m²	3,23 m²							3,23 m²	0,6	1,94			1,94	33
	Cave 6	6	4,71 m²	3,23 m²							3,23 m²	0,6	1,94			1,94	33
	Appartement A.-1.1.	7	273,24 m²	126,92 m²	108,81 m²	1					4,46 m²	0,7	115,34	111,05 m²	0,1	126,88	2170
	Communs		31,85 m²								13,65 m²	0,25		8,75 m²	0,05		
Total			333,80 m²														
Bâtiment A Rez-de-chaussée	Appartement A.0.1.	8	98,76 m²	82,74 m²	69,18 m²	1					3,67 m²	0,7	74,22			74,22	1270
	Appartement A.0.2.	9	98,75 m²	82,73 m²	69,18 m²	1					3,67 m²	0,7	74,22			74,22	1270
	Communs		22,01 m²								9,88 m²	0,25					
Total			219,52 m²														
Bâtiment A 1er étage	Appartement A.1.1.	10	102,05 m²	84,99 m²	71,42 m²	1					3,67 m²	0,7	76,46			76,46	1308
	Appartement A.1.2.	11	102,05 m²	84,99 m²	71,42 m²	1					3,67 m²	0,7	76,46			76,46	1308
	Communs		15,42 m²								9,90 m²	0,25					
Total			219,52 m²														
Bâtiment A 2ème étage	Appartement A.2.1.	12	101,62 m²	83,82 m²	60,16 m²	1	10,09 m²	0,7			3,67 m²	0,7	72,27			72,27	1236
	Appartement A.2.2.	13	101,62 m²	83,82 m²	60,16 m²	1	10,09 m²	0,7			3,67 m²	0,7	72,27			72,27	1236
	Communs		14,90 m²								9,90 m²	0,25					
Total			218,14 m²										573,10			584,64	10000

Totaux	parties communes	84,18 m²	649,76 m²
	parties privatives	906,80 m²	
	parties communes et privatives	990,98 m²	

Tableau de répartition des quotes-parts (parties communes particulières du bâtiment B) :

Les superficies SEM et SNS ont été calculées à partir des mesures renseignées sur les plan réalisés par le bureau d'architecture sprl HOTUA – PONCELET.

Lieu	Descriptif	N° Lot	Surfaces										Total SIM pondérée	Jouissance de partie privative		Total	QUOTE PART aux 10 000 èmes
			SEM	SNS = SIM													
			Total m²	Total m²	Principales m²	coef.	Résiduelles m²	coef.	de service m²	coef.	accessoires m²	coef.		m²	coef.		
Bâtiment A Rez-de-jardin	Cave 1	1	4,28 m²	3,07 m²							3,07 m²	0,6	1,84			1,84	31
	Cave 2	2	3,79 m²	2,88 m²							2,88 m²	0,6	1,73			1,73	30
	Cave 3	3	5,63 m²	3,81 m²							3,81 m²	0,6	2,29			2,29	39
	Cave 4	4	5,68 m²	3,53 m²							3,53 m²	0,6	2,12			2,12	36
	Cave 5	5	4,62 m²	3,23 m²							3,23 m²	0,6	1,94			1,94	33
	Cave 6	6	4,71 m²	3,23 m²							3,23 m²	0,6	1,94			1,94	33
	Appartement B.-1.1.	7	264,27 m²	126,82 m²	108,81 m²	1					4,46 m²	0,7	115,32	128,70 m²	0,1	128,63	2194
	Communs		31,86 m²								13,55 m²	0,25		8,75 m²	0,05		
	Total		319,16 m²														
Bâtiment A Rez-de-chaussée	Appartement B.0.1.	8	98,76 m²	82,74 m²	69,18 m²	1					3,67 m²	0,7	74,22			74,22	1266
	Appartement B.0.2.	9	98,75 m²	82,73 m²	69,18 m²	1					3,67 m²	0,7	74,22			74,22	1266
	Communs		21,49 m²								9,88 m²	0,25					
	Total		219,52 m²														
Bâtiment A 1er étage	Appartement B.1.1.	10	102,04 m²	84,98 m²	71,42 m²	1					3,67 m²	0,7	76,46			76,46	1304
	Appartement B.1.2.	11	102,03 m²	84,97 m²	71,42 m²	1					3,67 m²	0,7	76,46			76,46	1304
	Communs		15,45 m²								9,88 m²	0,25					
	Total		219,52 m²														
Bâtiment A 2ème étage	Appartement B.2.1.	12	101,62 m²	83,82 m²	60,16 m²	1	10,09 m²	0,7			3,67 m²	0,7	72,27			72,27	1232
	Appartement B.2.2.	13	101,62 m²	83,82 m²	60,16 m²	1	10,09 m²	0,7			3,67 m²	0,7	72,27			72,27	1232
	Communs		14,90 m²								9,90 m²	0,25					
	Total		218,14 m²									573,08			586,39	10000	

Totaux	parties communes	83,70 m²	
	parties privatives	892,64 m²	649,64 m²
	parties communes et privatives	976,34 m²	

Conclusion :

Compte tenu des parties communes et des parties privatives de l'immeuble, voici la répartition des quotes-parts en fonction de la superficie nette au sol et de la situation des parties privatives.

Quotités parties communes générales

Lots	Parties privatives	Répartition des quotes-parts
1	Cave 1 (bâtiment A)	15 / 10 000
2	Cave 2 (bâtiment A)	14 / 10 000
3	Cave 3 (bâtiment A)	19 / 10 000
4	Cave 4 (bâtiment A)	18 / 10 000
5	Cave 5 (bâtiment A)	16 / 10 000
6	Cave 6 (bâtiment A)	16 / 10 000
7	Appartement A.-1.1.	1042 / 10 000
8	Appartement A.0.1.	610 / 10 000
9	Appartement A.0.2.	610 / 10 000
10	Appartement A.1.1.	628 / 10 000
11	Appartement A.1.2.	628 / 10 000
12	Appartement A.2.1.	594 / 10 000
13	Appartement A.2.2.	594 / 10 000
14	Cave 1 (bâtiment B)	15 / 10 000
15	Cave 2 (bâtiment B)	14 / 10 000
16	Cave 3 (bâtiment B)	19 / 10 000
17	Cave 4 (bâtiment B)	17 / 10 000
18	Cave 5 (bâtiment B)	16 / 10 000
19	Cave 6 (bâtiment B)	16 / 10 000
20	Appartement B.-1.1.	1057 / 10 000
21	Appartement B.0.1.	610 / 10 000
22	Appartement B.0.2.	610 / 10 000
23	Appartement B.1.1.	628 / 10 000
24	Appartement B.1.2.	628 / 10 000
25	Appartement B.2.1.	594 / 10 000
26	Appartement B.2.2.	594 / 10 000
27	Parking 1	15 / 10 000
28	Parking 2	15 / 10 000
29	Parking 3	15 / 10 000
30	Parking 4	15 / 10 000
31	Parking 5 avec carport	21 / 10 000
32	Parking 6 avec carport	21 / 10 000
33	Parking 7 avec carport	21 / 10 000
34	Parking 8 avec carport	21 / 10 000

35	Parking 9 avec carport	24 / 10 000
36	Parking 10 avec carport	20 / 10 000
37	Parking 11 avec carport	20 / 10 000
38	Parking 12 avec carport	20 / 10 000
39	Parking 13 avec carport	20 / 10 000
40	Parking 14 avec carport	20 / 10 000
41	Parking 15	15 / 10 000
42	Parking 16	15 / 10 000
43	Parking 17	15 / 10 000
44	Parking 18	15 / 10 000
45	Parking 19	15 / 10 000
46	Parking 20	15 / 10 000
47	Parking 21	20 / 10 000
Total		10 000 / 10 000

Quotités parties communes particulières propres au bâtiment A

Lots	Parties privatives	Répartition des quotes-parts
1	Cave 1	31 / 10 000
2	Cave 2	30 / 10 000
3	Cave 3	39 / 10 000
4	Cave 4	36 / 10 000
5	Cave 5	33 / 10 000
6	Cave 6	33 / 10 000
7	Appartement A.-1.1.	2170 / 10 000
8	Appartement A.0.1.	1270 / 10 000
9	Appartement A.0.2.	1270 / 10 000
10	Appartement A.1.1.	1308 / 10 000
11	Appartement A.1.2.	1308 / 10 000
12	Appartement A.2.1.	1236 / 10 000
13	Appartement A.2.2.	1236 / 10 000
Total		10 000 / 10 000

Quotités parties communes particulières propres au bâtiment B

Lots	Parties privatives	Répartition des quotes-parts
14	Cave 1	31 / 10 000
15	Cave 2	30 / 10 000
16	Cave 3	39 / 10 000
17	Cave 4	36 / 10 000

18	Cave 5	33 / 10 000
19	Cave 6	33 / 10 000
20	Appartement B.-1.1.	2194 / 10 000
21	Appartement B.0.1.	1266 / 10 000
22	Appartement B.0.2.	1266 / 10 000
23	Appartement B.1.1.	1304 / 10 000
24	Appartement B.1.2.	1304 / 10 000
25	Appartement B.2.1.	1232 / 10 000
26	Appartement B.2.2.	1232 / 10 000
Total		10 000 / 10 000

Ma mission terminée, j'ai dressé et signé la présente répartition des quotes-parts.

Sébastien MASSART
Géomètre – Expert

