

RAPPORT DE MODIFICATION DE COPROPRIÉTÉ

CREATION DE NOUVELLE ENTITES PRIVATIVES

Avenue de la Plante 46, 47 et 47B à 5000 Namur

Cadastré : NAMUR, 2^{ème} division, section E, n°60F3

RAPPORT DE MISE EN COPROPRIÉTÉ

L'An deux mille vingt-cinq, le 12 du mois de février,

Je soussigné de PENARANDA Diego, Géomètre-Expert, légalement diplômé et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Namur, mandataire de GéoDim SRL, dont le siège social est établi à 5080 Rhisnes, Hulplanche 1; déclare :

Avoir été requis par Immo-W srl dont le siège social est établi Rue de Liège 2 à 5300 Thon afin de dresser le rapport motivé prévu à l'article 3.85, §1 du Code civil visant à la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, détermination pour laquelle il est tenu compte de la superficie nette (Intra-muros), de l'affectation et de la situation de la partie privative. En l'occurrence, il s'agit ici de modifier la copropriété forcée un immeuble sis **Avenue de la Plante 46, 47 et 47B à 5000 Namur** et cadastré **NAMUR, 2^{ème} division, section E, n°60F3**.

Cette copropriété se verra complétée de trois nouvelles entités privatives avec un recalcul des quotes-parts des entités existantes.

NOTES LIMINAIRES

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

L'expert a procédé au mesurage des trois nouvelles entités privatives et les résultats du mesurage ont été consignés dans le plan d'ensemble destiné à demeurer annexé à l'acte de vente des différentes entités privatives et dont copie en annexe, en mentionnant les limites des zones privatives.

Pour comparaison avec la situation existante, l'expert a également mesuré la superficie des 3 appartements types de l'immeuble (101, 202 et 503), ainsi que les caves des appartements 101 et 202.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Il s'agit d'un immeuble d'appartements composé aujourd'hui de 62 entités privatives, à savoir 55 appartements et 7 garages. Les appartements existants se sont vu attribuer à l'origine les caves et les greniers existants.

Les 3 nouvelles entités privatives à créer sont les anciennes conciergeries situées au rez-de-chaussée, qui sont aujourd'hui reprises dans les parties communes de l'immeuble. Ces 3 entités ne se verront pas attribuer de cave ni de grenier.

Les appartements existants ainsi que les nouvelles entités privatives sont accessibles depuis l'avenue de la Plante depuis 3 entrées au choix. Un couloir au rez-de-chaussée permet de circuler d'un bout à l'autre du bâtiment.

MOTIVATION DE L'EXPERT

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (SNS), de leur affectation et de leur situation.

2. Les surfaces ont été mesurées comme défini dans le Code de Mesurage des surfaces bâties EUREAL¹. L'acronyme SIM signifie Surface Intra-muros, SEM pour Surface Extra-Muros et SDC pour Surface De Construction (emprise des murs et cloisons).

Les Surfaces Nette au Sol (SNS) sont les Surfaces Intra-Muros (SIM) d'une entité privative, et sont la somme des surfaces des différents locaux. Les surfaces des locaux sont considérées de mur à mur au-dessus des plinthes, en excluant les embrasures, les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et les corps de cheminée

3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation. Afin de clarifier le calcul, les entités privatives ont été divisées en sous-entités (local/zones) correspondant chacune à une SNS.

Tous les locaux se sont vu attribuer un type de surface intra-muros tel que défini dans le Code de Mesurage :

- Surface principale : usage principal de l'immeuble pour des locaux d'une hauteur supérieure ou égale à 2.10m.
- Surface accessoire : qui ne correspond pas à l'usage principal de l'immeuble.
- Surface de service : affecté au service du bâtiment.
- Surface résiduelle : usage principal de l'immeuble d'une hauteur inférieure à 2.10m.

Un même local peut être divisé en plusieurs types de surfaces dont l'addition couvre l'entièreté du local.

Chaque type de surface se voit attribuer un coefficient de pondération en fonction de son type, de son utilité et de sa situation.

¹ European Real Estate Area Label, code de mesurage des surfaces élaboré conjointement par la Commission Européenne, l'Ordre Belge des Géomètres-Experts (OBGE), l'Ordre des Géomètres-Experts (OGE) français et le cadastre belge. Ce code de mesurage a été retenu par le groupe de travail INSPIRE comme référence pour le mesurage du bâti, décision confirmée par la commission européenne le 11 avril 2012.
https://www.eureal.eu/static/doc/booklet_FR.pdf

Dans le présent rapport la surface Principale est affecté d'un poids de « 1.00 », la surface Accessoire « 0.2 » ou « 0.4 », la surface de Service « 0.02 », et la surface Résiduelle « 0.75 ». Les bâtiments.

Pièce / Local	Coefficient
Surface principale	1.00
Surface résiduelle	0.75
Cave	0.40
Balcons	0.20
Surface résiduelle	0.02

Un coefficient de 0.40 a été attribué aux caves pour tenir compte de leur position et accessibilité avantageuses au rez-de-chaussée.

Les 3 nouveaux appartements privatifs (anciennes conciergeries) ont été numérotés de 1 à 3.

Après cette attribution, un second numéro a été ajouté pour chaque local ou zone à usage privatif (de « -1 » à « -xx »).

Exemple : Entité A1-2 pour le local n°2 de l'appartement n°1.

Les numéros et usages des locaux sont repris tant dans les feuilles de calcul du tableur que sur les vues en plan. L'ensemble des locaux et espaces ont été affectés soit à un appartement, soit aux communs.

Les équipements et l'agencement des nouvelles entités étant assez vétuste, elles devront être repensées complètement. Les nouvelles entités privatives à créer dans l'immeuble se composent dès lors comme suit :

Rez-de-chaussée

Appartement 1

- Un living
- Une cuisine
- Un WC
- Une sdb

Appartement 2

- Un living
- Un hall
- Une SDB

Appartement 3

- Un futur living avec coin cuisine
- Une SDD
- Une chambre

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous entité multiplié par le coefficient défini au point 3. L'application de ces coefficients explique que les valeurs des surfaces réelles (mesurées) ne correspondent pas aux SIM nettes et définitives exprimées dans les tableaux de synthèse en annexe.

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 de continuer à travailler en 10.000ème comme c'est déjà le cas dans la copropriété.

7. Les plans reprennent la configuration des lieux telle que mesurée par l'expert. La limite entre les entités privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent ou à la face extérieure d'un mur non-mitoyen.

8. La superficie et les charges de chacune des entités privatives sont reprises dans le tableau de calcul des quotités en annexe et proviennent du plan de division.

9. La division d'un bien tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Attribution des quotes-parts aux nouvelles entités privatives et révision de celles des entités privatives actuelles

Ci-après la méthode utilisée par l'expert pour fixer les quotes-parts des nouvelles entités privatives proportionnellement à ce qui existe déjà :

1. Mesure des SIM (surfaces intra-muros) des 3 appartements type (101, 202 et 503) existants dans l'immeuble et de 2 caves.
2. Attribution de pondération aux superficies mesurées. Pondération de 0.40 sur les caves et de 0.20 sur les balcons. Les autres locaux ont une pondération de 1.00.
3. Calcul d'une quote-part moyenne/m² pondérée.

Nom	n°	Surface nette mesurée *	Surface nette pondérée	Quote-part actuelle	Quote-part /m ² pondéré
Appartement type 1	101	131.64	119.22	225	1.89
Appartement type 2	202	127.47	115.13	213	1.85
Appartement type 3	503	102.63	91.00	166	1.82

* Inklus cave et balcons

Quote-part/m² pondéré moyenne	1.85
---	-------------

4. Calcul des SIM pondérées des nouvelles entités privatives (Tout est pondéré à 1.00)

NIVEAU	Descriptif	N° Lot	Surfaces nettes au sol (SNS) = SIM				SIM PONDERE
			Principale m²	Coef.	TOTAL m²	Coef.	
REZ-DE-CHAUSSEE	Living - A1-1	1	26.67	1.00	26.67	1.00	26.67
	Cuisine - A1-2	1	9.79	1.00	9.79	1.00	9.79
	WC - A1-3	1	1.62	1.00	1.62	1.00	1.62
	Chambre - A1-4	1	8.93	1.00	8.93	1.00	8.93
	Total appartement	1	47.01		47.01		47.01
	Hall - A2-1	2	3.59	1.00	3.59	1.00	3.59
	Living - A2-2	2	18.53	1.00	18.53	1.00	18.53
	SDD - A2-3	2	7.68	1.00	7.68	1.00	7.68
	Total appartement	2	29.80		29.80		29.80
	Living - A3-1	3	25.99	1.00	25.99	1.00	25.99
	Hall - A3-2	3	2.36	1.00	2.36	1.00	2.36
	SDD - A3-3	3	2.03	1.00	2.03	1.00	2.03
	Chambre - A3-4	3	18.55	1.00	18.55	1.00	18.55
	Total appartement	3	48.93		48.93		48.93

5. Multiplication des SIM pondérées des nouvelles entités privatives par la quote-part moyenne/m² pondérée obtenue au point 3. (soit 1.85)

Nouvelles entités privatives	Surface nette pondérée (m²)	Quote-part moyenne/m²	Quote-part nouvelle entités
Appartement 1	47.01	1.85	87
Appartement 2	29.80	1.85	55
Appartement 3	48.93	1.85	91

6. Ajout des quote-part des nouvelles entités aux 10 000 quotes-parts existantes, ce qui donne un total de 10 223
7. Adaptation proportionnelle des quotes-parts de chaque entité privative pour atteindre un total de 10 000 unités.

A cause des arrondis il manque 5 unités pour arriver à 10 000. Les 5 unités manquantes ont été ajoutées aux appartements 102, 202, 302, 402 et 502.

En conséquence de cela et en résumé :

- les garages voient leurs quotes-parts baisser de 1 unité ;
- les appartements 101, 201, 301, 401 voient leurs quotes-parts baisser de 5 unités ;
- les appartements 501A et 501 voient leurs quotes-parts baisser de respectivement 2 et 3 unités ;
- Les autres appartements voient leurs quotes-parts baisser de 4 unités.

Descriptif des entités de 1963	Quotités de 1963	Nouvelles quotités 2025
Garage 1	46	45
Garage 2	45	44
Garage 3	37	36
Garage 4	40	39
Garage 5	40	39
Garage 6	37	36
Garage 7	40	39
Appartement 101	230	225
Appartement 102	217	213
Appartement 103	170	166
Appartement 104	170	166
Appartement 105	170	166
Appartement 106	170	166
Appartement 107	170	166
Appartement 108	170	166
Appartement 109	170	166
Appartement 110	170	166
Appartement 201	230	225
Appartement 202	217	213
Appartement 203	170	166
Appartement 204	170	166
Appartement 205	170	166
Appartement 206	170	166
Appartement 207	170	166
Appartement 208	170	166
Appartement 209	170	166
Appartement 210	170	166
Appartement 301	230	225
Appartement 302	217	213
Appartement 303	170	166
Appartement 304	170	166
Appartement 305	170	166
Appartement 306	170	166
Appartement 307	170	166
Appartement 308	170	166
Appartement 309	170	166
Appartement 310	170	166
Appartement 401	230	225
Appartement 402	217	213
Appartement 403	170	166
Appartement 404	170	166
Appartement 405	170	166

Descriptif des entités de 1963	Quotités de 1963	Nouvelles quotités 2025
Appartement 406	170	166
Appartement 407	170	166
Appartement 408	170	166
Appartement 409	170	166
Appartement 410	170	166
Appartement 501-A	109	107
Appartement 501-B	121	118
Appartement 502	217	213
Appartement 503	170	166
Appartement 504	170	166
Appartement 505	170	166
Appartement 506	170	166
Appartement 507	170	166
Appartement 508	170	166
Appartement 509	170	166
Appartement 510	170	166
Appartement 603	170	166
Appartement 604	170	166
Appartement 605	170	166
Appartement 606	170	166
Sous total	10 000	
Nouvel Appartement 1	87	85
Nouvel Appartement 2	55	54
Nouvel Appartement 3	91	89
Nouveau total	10 233	10 000

Diego de PENARANDA
Géomètre-Expert
Administrateur





Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

SPF Finances - SERVICE PLAN NAM/LUX
Exp. : Avenue du Prince de Liège 133 - 5100 Namur

GEODIM
Hulplanche, 1
5080 La Bruyère

Votre courrier du : 26.03.2025 | Nos références : MEOW-2025-DD-00563030 | Annexe : 1

NAMUR, le 8 avril 2025

Demande identification préalable

Madame,
Monsieur,

Veuillez trouver en annexe la réponse à votre demande d'identification préalable du 26.03.2025.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Administration Mesures & Évaluations
SERVICE PLAN NAM/LUX



Retrouvez des informations sur
FIN.BELGIUM.BE



Une question ? Appelez-nous
02 572 57 57



RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Acte de base modificatif

Numéro de plan : 92302/10339

Nos références : MEOW-2025-DD-00563030

Vos références : 2025-05

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
92302 E 60 F 3 P0000	NAMUR 2 DIV	Avenue de la Plante 47	SUP.&& P.C.	Cadastré

IDENTIFICATION PRÉALABLE

DATE DE DÉBUT : 12.02.2025

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : Nouvel appartement 1

ID parcelle : 92302 E 60 F3 P0056

Nature : APPARTEMENT #

Niveau : 0

Dénomination : Nouvel appartement 2

ID parcelle : 92302 E 60 F3 P0057

Nature : APPARTEMENT #

Niveau : 0

Dénomination : Nouvel appartement 3

ID parcelle : 92302 E 60 F3 P0058

Nature : APPARTEMENT #

Niveau : 0

COMMUNE DE NAMUR

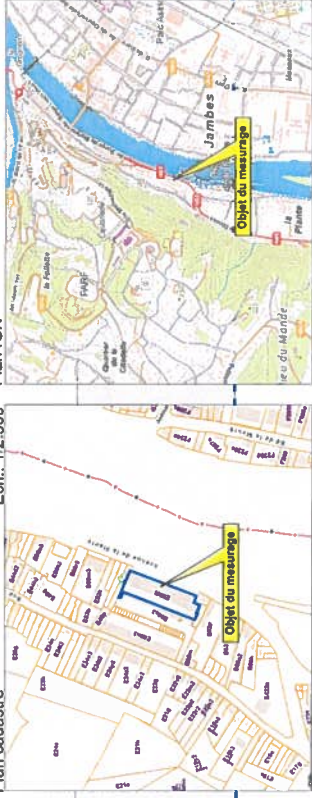
Plan de modification de la copropriété en vue de déterminer les nouvelles entités privatives au rez-de-chaussée d'un immeuble bâti
Cadastré: NAMUR, 2ème Division, Section E n°60F3
Echelle : 1/100

60X2

Plan cadastre

Ech. : 1/2 500

Plan IGN



LEGENDE

- Appartement n°1
- Appartement n°2
- Appartement n°3
- Commun
- Limite de la copropriété
- Délimitation des entités

PLAN DE MODIFICATION DE LA
COPROPRIETE EN VUE DE DETERMINER
LES NOUVELLES ENTITES PRIVATIVES AU
REZ DE CHAUSSE D'UN IMMEUBLE BÂTI

Limite parcelle cadastrale

47B

60F3

47

45

55

GILLET
Géomètres
Bureau de Namur
Rue de la Liberté, 28
1000 Namur (Belgique)
Tél: 081 74 42 42 - Fax: 081 74 42 43
E-mail: gillet@geometres.be
www.geometres.be

Leve et dressé en vertu des données par le
Général d'Expert Immobilier de l'Etat

N°	Parcelle	Superficie	Propriétaire	Usage
1	11100	11100	11100	11100
2	11100	11100	11100	11100
3	11100	11100	11100	11100
4	11100	11100	11100	11100
5	11100	11100	11100	11100
6	11100	11100	11100	11100
7	11100	11100	11100	11100
8	11100	11100	11100	11100
9	11100	11100	11100	11100
10	11100	11100	11100	11100

Limite parcelle cadastrale

Limite parcelle cadastrale

Avenue de la Plante

Avenue de la Plante

Avenue de la Plante

Plan du rez de chaussée

