

IMMEUBLE SIS RUE DES WALLONS, 81

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 Rue des Wallons, 81 à 4000 Liège.

II. DESCRIPTION ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est une ancienne construction qui est à ce jour physiquement séparé en 10 unités. Soit une unité qui accueillera un logement ou un commerce, et un garage au rez-de-chaussée, soit quatre logements au premier étage et soit quatre logements au deuxième étage. Les unités L1 à L9 sont desservies par une cage d'escalier commune (COM 1, 4 et 5). L'unité L9 a néanmoins un accès direct à la l'espace public.

L'accès à la buanderie et au jardin (COM 2 et COM3) sont communs aux 9 unités par le hall d'entrée commun (COM 1). L'immeuble se situe dans un tissu urbain où se mélange la fonction d'habitat, petite industrie et de services non loin du centre.

Tout le volume est réalisé en maçonnerie traditionnelle (briques pleines) avec toiture à versants.

La façade avant est constituée de briques de couleur brune avec sous-bassement en pierre de taille.

La façade arrière est constituée de briques de couleur brune également.

Les ouvertures sont constituées de châssis en PVC de couleur blanche à l'extérieur comme à l'intérieur.

Les Lots disposent chacun d'une alimentation électrique indépendante et d'un compteur d'eau indépendant (8X décompteurs).

Les compteurs électriques (10X) dont un commun et les compteurs d'eau (2X) se situent dans le garage 1 au rez-de-chaussée. (G1).

L'unité L9 possède son propre compteur d'eau et les logements L1 à L8 possèdent un seul compteur d'eau avec des décompteurs (8X).

Une servitude de passage sera établie pour le relevé annuel des compteurs.

Chaque unité possède son propre boiler dans son unité et ils se chauffent à l'électricité.

L'immeuble se trouve à proximité :

- de moyens de communications : Transports publics.

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 BLEU CLAIR (L9),

L'unité L9, au rez-de-chaussée est composée d'une pièce à l'avant, d'une seconde en enfilade, d'une salle de bain et d'un WC séparé.

B. L'entité dénommée MAUVE G1),

L'unité (Garage 1) au rez-de-chaussée est composée d'un garage couvert et clos.

C. L'entité dénommée ROSE (L1),

Le logement (Logement 1) au premier étage est composée d'une chambre et d'une salle de bain avec WC incorporé.

D. L'entité dénommée ORANGE (L2),

Le logement (Logement 2) au premier étage est composée d'une chambre et d'une salle de bain avec WC incorporé.

E. L'entité dénommée BLEU (L3),

Le logement (Logement 3) au premier étage est composée d'une chambre et d'une salle de bain avec WC incorporé.

F. L'entité dénommée VERT CLAIR (L4),

Le logement (Logement 4) au premier étage est composée d'une chambre et d'une salle de bain avec WC incorporé.

G. L'entité dénommée ROUGE CLAIR (L5),

Le logement (Logement 5) au deuxième étage est composée d'une chambre et d'une salle de bain avec WC incorporé.

H. L'entité dénommée ROUGE (L6),

Le logement (Logement 6) au deuxième étage est composée d'une chambre et d'une salle de bain avec WC incorporé.

I. L'entité dénommée BRUN (L7),

Le logement (Logement 7) au deuxième étage est composée d'une chambre et d'une salle de bain avec WC incorporé.

J. L'entité dénommée VERT (L8),

Le logement (Logement 8) au deuxième étage est composée d'une chambre et d'une salle de bain avec WC incorporé.

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 / commerce : 1.00
Garage : 0.30

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

Le plan du 21/11/2023 reprend la configuration des lieux.

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

Unités	Unités détaillés	Descriptions	Surface brutes (m²)	Surfaces nettes (m²)	Pondérations	Surfaces nettes pondérées (m²)	Quotités 10.000ème	Quotités 10.000ème/ Lot
UNITE L1	Unité L1	Logement 1	24	20,6	1	20,6	998	998
UNITE L2	Unité L2	Logement 2	22	18,5	1	18,5	896	896
UNITE L3	Unité L3	Logement 3	25	21,0	1	21,0	1020	1020
Unité L4	Unité L4	Logement 4	24	20,9	1	20,9	1015	1015
UNITE L5	Unité L5	Logement 5	24	20,6	1	20,6	998	998
UNITE L6	Unité L6	Logement 6	22	18,5	1	18,5	896	896
Unité L7	Unité L7	Logement 7	25	21,0	1	21,0	1020	1020
UNITE L8	Unité L8	Logement 8	24	20,9	1	20,9	1015	1015
UNITE L9	Unité L9	Log. ou commerce	46	38,9	1	38,9	1886	1886
Unité G1	Unité G1	Garage 1	20	17,7	0,3	5,3	256	256
Totaux			256	218,7		206,304	10000	10000

Fait à JUPRELLE
Le 22 Novembre 2023
Jonathan GREVESSE – Géomètre-Expert

