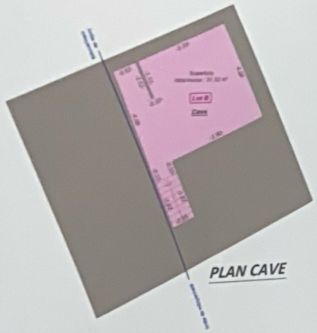

PLAN CAVE

PLAN ETAGE

PLAN COMBLES

PLAN REZ

Légende:

- Limite cadastrale
- Clôture
- Palissade
- Axe voirie
- Nouvelle limite
- Voirie
- Filet d'eau
- Bâtiment
- Lot A
- Lot B
- Servitude d'égouttage et d'échelle grevant le lot A au profit du fond 85E

Motivation de l'Expert sur la détermination des quotes-parts.

Je soussigné HEBRANT Jefferson, Géomètre-Expert assermenté par le tribunal de Première Instance de MARCHE-EN-FAMENNE, inscrit au Tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro GEO 161372 et dont les bureaux sont établis à 6990 HOTTON, rue des Vergers, 20.

Rapport se basant sur le Code de mesure des surfaces des immeubles bâtis, rédigé par l'Ordre des Géomètres-Experts Français et des Experts de la Commission européenne, sous l'égide du Comité de Liaison des Géomètres Européens.

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur bu bien bâti en fonction de la surface nette au sol (S.N.S.), de leur affectation et de leur situation.
2. La S.N.S. est la S.I.M. (surface intra-murs) définie dans le Code de mesurage des surfaces applicables aux immeubles bâtis. La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurés entre les surfaces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.
3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation, à savoir :

Affectation/Destination	*Coefficient*
Caves (surface accessoire)	*0.15*
Rez-de-chaussée	*1.00*
Etage	*1.00*
Combles (H > 2.10m)	*0.90*
Combles (surface résiduelle – H < 2.10m)	*0.80*
Toiture	*0.10*
Terrain	*0.10*

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point 3.
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 d'instaurer 1.000 quotes-parts pour le bien bâti.
7. Les plans joints reprennent la configuration des lieux au jour de la visite et mentionnent des limites des zones privatives. La limite entre les parties privatives est fixée à l'axe des pareis qui les séparent.
8. Les plans et le présent rapport ont été réalisés sur base du mesurage du bien bâti.

Jefferson HEBRANT
Géomètre-Expert

Tableau de répartition des quotes- parts

			Surfaces principales			Surfaces résiduelles			Surfaces accessoires				
Lot	Description	SIM (m²)	Surface (m²)	Coeff.	Surfaces pondérées	Surface (m²)	Coeff.	Surfaces pondérées	Surface (m²)	Coeff.	Surfaces pondérées	Total surfaces pondérées	Quotes-parts
A	Rez-de-chaussée	26,16	22,28	1,00	22,28	3,88	0,80	3,10				25,38	89
A	Etage	24,16	20,89	1,00	20,89	3,27	0,80	2,62				23,51	83
A	Comble	23,24	12,92	0,90	11,63	10,32	0,80	8,26				19,88	70
A	Toiture	41,58	41,58	1,00	41,58							41,58	146
A	Terrain	79,19				79,19	0,10	7,92				7,92	28
B	Sous-sol	21,32				1,82	0,80	1,46	19,50	0,15	2,93	2,93	10
B	Rez-de-chaussée	29,63	27,16	1,00	27,16	2,47	0,80	1,98				27,16	95
B	Etage	33,44	30,83	1,00	30,83	2,61	0,80	2,09				30,83	108
B	Comble	36,50	19,51	0,90	17,56	16,99	0,80	13,59				13,59	48
B	Toiture	60,48	60,48	1,00	60,48							60,48	212
B	Terrain	313,87				313,87	0,10	31,39				31,39	110
	TOTAUX	394,45	235,65		232,41	434,42		72,39	19,50		2,93	284,65	1.000

maître de l'ouvrage	Mr & Mme BADON – NINANE Route d'Oneux, 21 6941 DURBUY
situation de l'ouvrage	province : LUXEMBOURG commune : DURBUY Route d'Oneux, 3
CADASTRE	Div./5 Section:A N os: 88P

OBJET : CALCUL DE QUOTITES

Plan d'ensemble

N° plan	date
83009/10056	20/08/2025