

CALCUL ET REPARTITION DES MILLIEMES POUR LA MISE EN PLACE D'UNE COPROPRIETE

Je soussigné Stéphane Marlair , Géomètre Expert domicilié, rue des cafrancs 5 à 5520 Onhaye, légalement admis et assermenté en cette qualité auprès du tribunal de première instance séant à Dinant. Membres du Conseil fédéral des Géomètres Expert sous le n° GEO 040393,
agissant à la requête Mesdames et Messieurs Goffioul avec pour mission de déterminer la répartition des millièmes pour la mise en place d'une copropriété dans l'immeuble décrit ci- après.

Description du bien.

Le bien est situé rue du Prieuré 12 à Godinne et paraît cadastré Yvoir 4ème division Godinne section A 3t d'une superficie de 4a11ca selon cadastre.

L'immeuble comporte les parties privatives suivantes:

- 3 caves numérotées caves 1 @3
- 3 appartements numérotés 1 @3

L'immeuble comporte des parties communes composées:

- d'un hall d'entrée
- d'une cage d'escalier
- d'un local chaufferie et un local citerne à mazout
- d'un jardin situé coté rue.

Définition des parties communes :

1. Canalisations-Raccordements généraux.

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux 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, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot desservi.

2. Façades.

Les façades sont des gros murs, par conséquent un élément commun.

A la façade doit être assimilé la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils et fenêtres et de portes fenêtres.

3. Fenêtres.

Les fenêtrés et portes demeurent des éléments privés, leur remplacement ou rénovation seront pris en charge par leur propriétaire respectif après accord de la copropriété sur le modèle et la couleur.

4. Toit.

Le toit est un élément commun au premier chef. 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 jours et fenêtrés de toit.

Description des parties privées :

Sous-sol:

-cave n°1 (lot 4)	3/1000
-cave n°2 (lot 5)	4/1000
-cave n°3 (lot 6)	3/1000

Rez :

-l'appartement n°1(Lot1) un hall d'entrée, un salon-salle à manger, une cuisine, un débarras, trois chambre, une salle-de-bains, un water-closet, un hall de nuit, et une buanderie .

- la jouissance exclusive à charge d'entretien la terrasse et le jardin situé à l'arrière de l'immeuble

Quatre cent trente sept millièmes de parties communes générales 437/1000

1er étage:

-l'appartement n°2(Lot 2): un hall d'entrée, un living avec coin cuisine, deux chambres, une salle-de-bains, un débarras et un water-closet

- en jouissance exclusive à charge d'entretien une terrasse située au 1er étage

Deux cent nonante millièmes de parties communes générales 290/1000

2ème étage :

-l'appartement n°3 (Lot 3): un hall d'entrée, un living avec coin cuisine, deux chambres, une salle-de-bains, un débarras et un water-closet

- une chambre située au 3ème étage

Deux cent soixante trois millièmes de parties communes générales 263/1000

Quotités générales

N° lot	entités privatives	/1000
Lot 1	Appartement 1	437
Lot 2	Appartement 2	290
Lot 3	Appartement 3	263
Lot 4	Cave 1	3
Lot 5	Cave 2	4
Lot 6	Cave 3	3
		1000

Lot			SIM(m²)	principales	accessoires	coef	Lot pondéré	quote part
Lot 1	Rez	Appartement 1	113.00	113.00		1	113.00	0.426
Lot 1		remise	7.00		7.00	0.4	2.80	0.011
Lot 2	1er étage	Appartement 2	77.00	77.00		1	77.00	0.290
Lot 3	2ème étage	Appartement duplex 3	83.00	83.00		0.65	53.95	0.203
Lot 3	3ème étage	Appartement duplex 3	53.00	53.00		0.3	15.90	0.060
Lot 4	sous-sol	cave 1	2.60		2.60	0.3	0.78	0.003
Lot 5	sous-sol	cave 2	3.40		3.40	0.3	1.02	0.004
Lot 6	sous-sol	cave3	3.00		3.00	0.3	0.90	0.003
			342.00				265.35	1.000
SIM : surface intra -muros. Se rapporte aux contours intérieurs délimitant le bâtiment mesurés au niveau du plancher.								
L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.								

Méthode de fixation des quotités:

L'article 3. 85 du Code Civil prévoit que pour la détermination de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, il est tenu compte de la valeur respective de celle-ci qui est fixée en fonction de la superficie nette au sol et de la situation de la partie privative. Pour déterminer la valeur de chacun des lots, il est pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble ; cette valeur est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

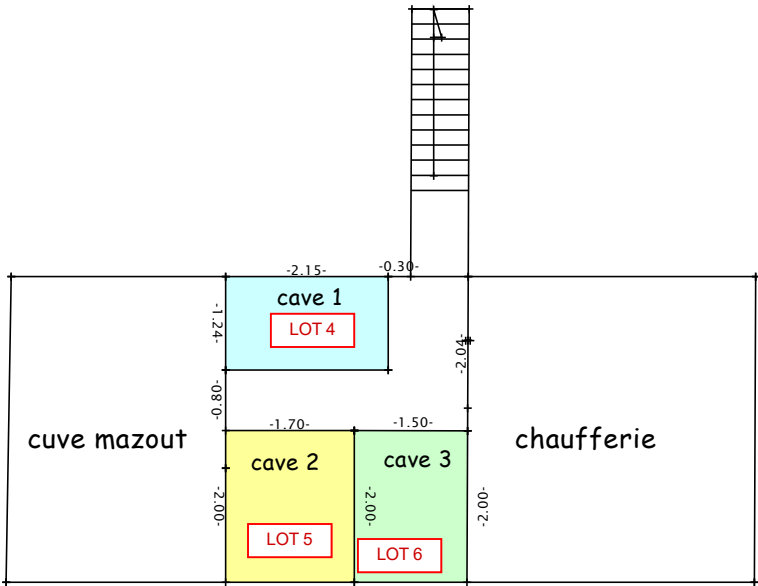
La quote-part dans les parties communes sera fixée en fonction de la valeur respective des lots en ayant égard à la surface de chaque lot mais également en tenant compte de l'affectation de chacun d'entre eux.

Dressé à Godinne le 31/07/2024 pour servir et valoir ce que droit, quand et pour qui il appartiendra.

Stéphane Marlair
Géomètre-Expert

Rue du Prieuré 12
Cadastre: Yvoir 4division Godinne section A 3t

sous-sol

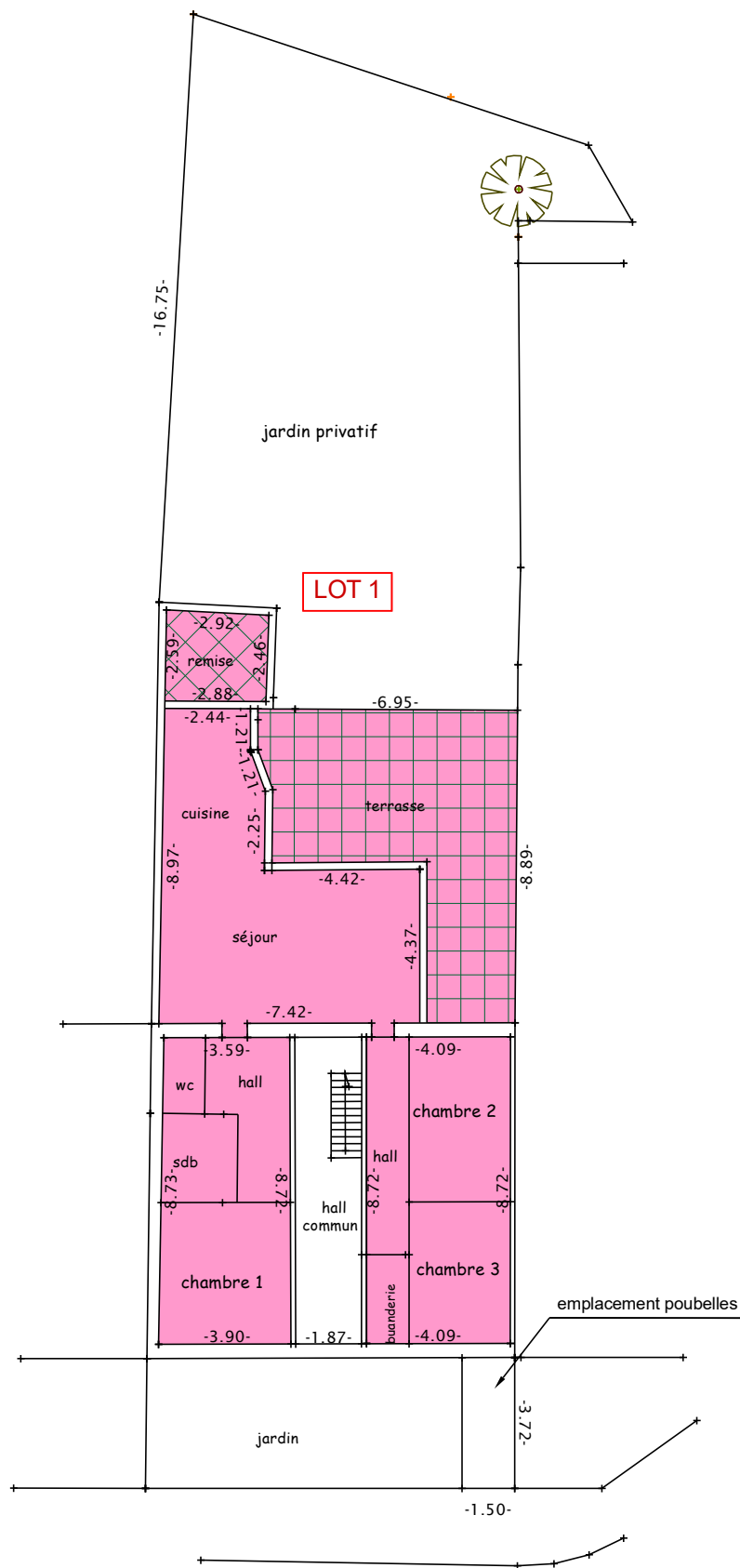


Levé et dressé le 31/07/2024 à Godinne
par le Géomètre-Expert soussigné
légalement admis et assermenté par
le Tribunal de Première Instance de
Dinant.

Stéphane Marlair

Rue du Prieuré 12
Cadastre: Yvoir 4division Godinne section A 3t

rez de chaussée

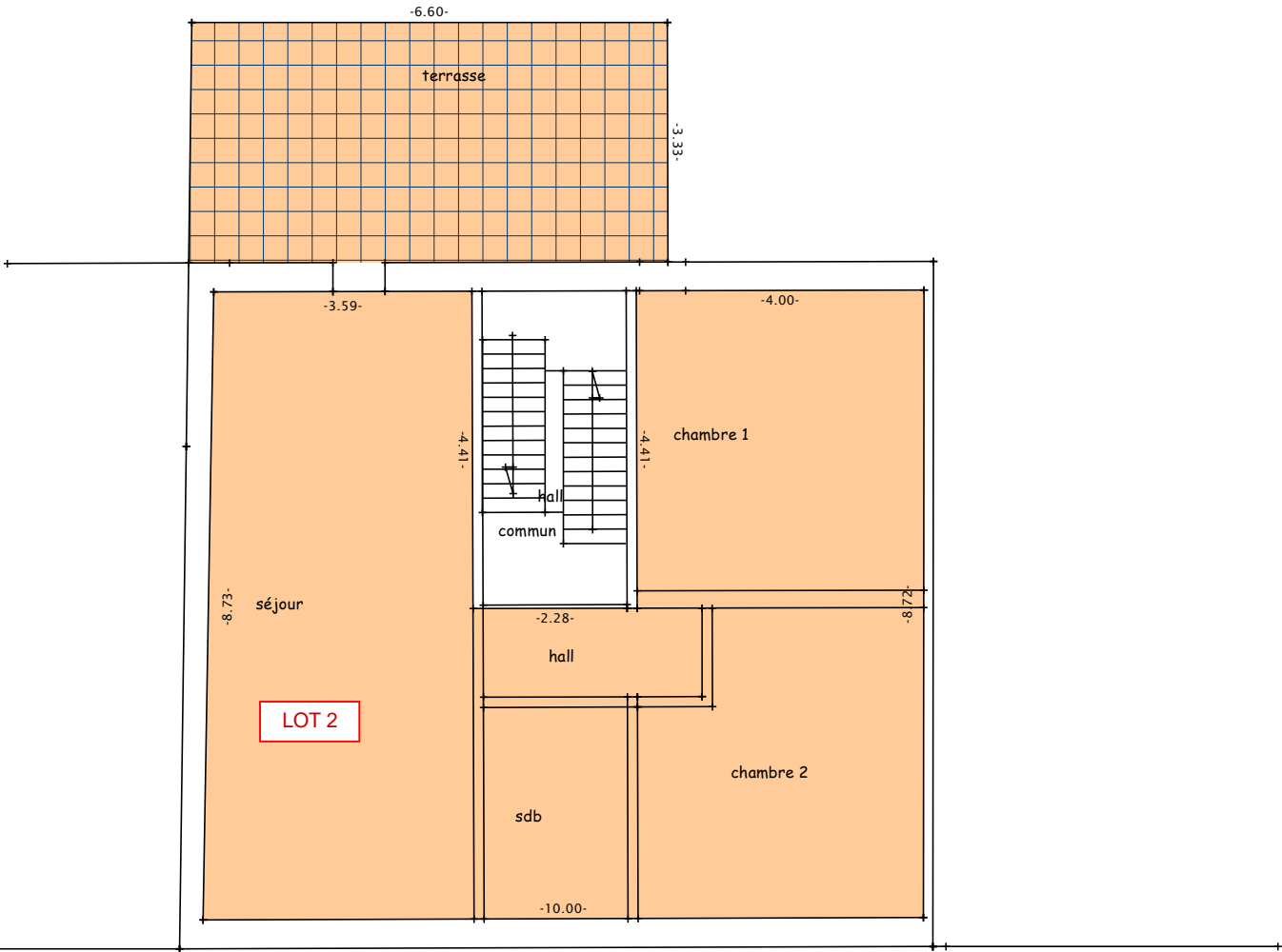


Levé et dressé le 31/07/2024 à Godinne
par le Géomètre-Expert soussigné
légalement admis et assermenté par
le Tribunal de Première Instance de
Dinant.

Stéphane Marlair

Rue du Prieuré 12
Cadastre: Yvoir 4division Godinne section A 3t

1er étage

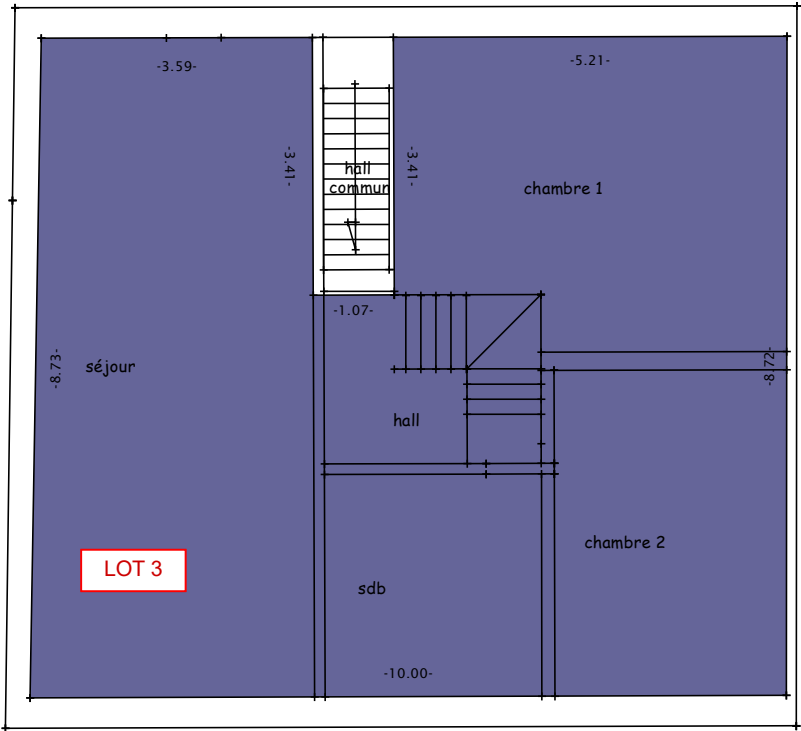


Levé et dressé le 31/07/2024 à Godinne
par le Géomètre-Expert soussigné
légalement admis et assermenté par
le Tribunal de Première Instance de
Dinant.

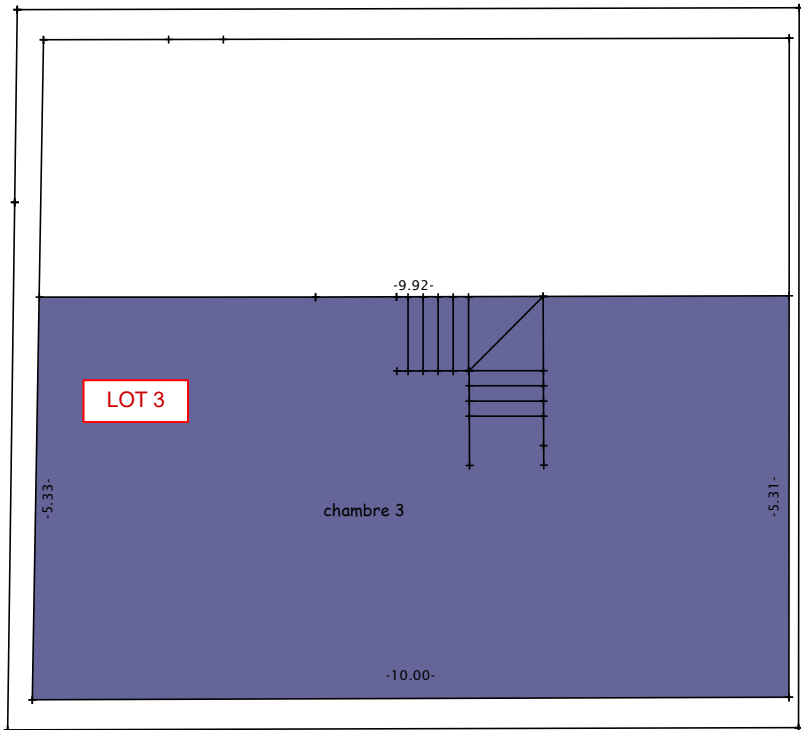
Stéphane Marlair

Rue du Prieuré 12
Cadastre: Yvoir 4division Godinne section A 3t

2ème étage



3ème étage



Levé et dressé le 31/07/2024 à Godinne
par le Géomètre-Expert soussigné
légalement admis et assermenté par
le Tribunal de Première Instance de
Dinant.

Stéphane Marlair