

# Détermination des quotes-parts afférentes aux parties communes – Rapport motivé

## 1 Situation

La propriété à diviser se situe rue Nysten 14 à 4000 Liège; cadastré ou ayant été cadastré Liège 3Div – Section D – N° 61C5. Elle est constituée :

- Du terrain d'une superficie d'environ 281 m<sup>2</sup>, comprenant le terrain d'assise du bâtiment principal, un jardin et un garage.
- D'un bâtiment divisé en plusieurs lots
- D'un jardin à usage exclusif et privatif au lot 1

## 2 Motivation de l'expert sur la détermination des quotes-parts

- a) 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.
- b) Les SNS sont des surfaces intra-muros (SIM) définies dans le *code de mesurage des surfaces bâties*<sup>1</sup>. La SNS d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurés entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fines, les gaines électriques et les cheminées.
- c) On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.

Exemple à titre indicatif :

- Terrasse, plateforme, balcon → 0,10 à 0,30
  - Garages : 0,40 à 0,45
  - Caves : 0,10 à 0,20
  - Greniers : 0,05 à 0,40
  - Jouissance : 0,05 à 0,25
- d) La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point c).

---

<sup>1</sup> *Le code de mesurage des surfaces bâties* a été élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des géomètres expert Français, l'Union Belge des géomètres, le cadastre Belge, l'Association Nationales des géomètres experts, et l'administration générale de la documentation Patrimoniale. Ces derniers ayant travaillé sous la supervision de la Commission Européenne et sous l'égide du Comité de liaison des Géomètres Européens. Plus d'information sur le site → <http://www.eureal.eu/>



- e) 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.
- f) Il a été décidé d'instaurer **1000** quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
- g) Les plans joints reprennent la configuration des lieux repris sur base des plans fournis par l'expert, en mentionnant les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

## 3 Energies

### 3.1 Compteurs électriques

#### ➤ 4 compteurs privatifs

- Compteur 1 : alimente actuellement le logement n°1 (lot1).
- Compteur 2 : alimente actuellement le logement n°2 (lot2).
- Compteur 3 : alimente actuellement le logement n°3 (lot3).
- Compteur 4 : alimente actuellement le logement n°4 (lot4).

Les compteurs sont situés dans le local compteur commun (cave 9).

Un décompteur pour les communs sera installé dans le local compteur commun. Les frais seront partagés au prorata des quotités.

### 3.2 Compteurs d'eau

#### ➤ 4 compteurs généraux CILE privatifs

- Compteur 1 : alimente actuellement le logement n°1 (lot1).
- Compteur 2 : alimente actuellement le logement n°2 (lot2).
- Compteur 3 : alimente actuellement le logement n°3 (lot3).
- Compteur 4 : alimente actuellement le logement n°4 (lot4).

Les compteurs sont situés dans le local compteur commun (cave 8).

### 3.3 Compteur gaz

#### ➤ 2 compteurs privatifs

- Compteur 1 : alimente actuellement le logement n°1 (lot1).
- Compteur 2 : alimente actuellement le logement n°2 (lot2).
- Compteur 3 : alimente actuellement le logement n°3 (lot3).
- Compteur 4 : alimente actuellement le logement n°4 (lot4).

Les compteurs sont situés dans le local compteur commun (cave 8).



## 4 Superficie bâties privées

Lot	Etage	Dénomination	Surface m <sup>2</sup>	Pondération	Surface pondérée	Tot/lot
Lot 1	-1	Cave 1	18,44	0,1	1,84	102,27
		Cave 5	3,78	0,1	0,38	
	Rez	Chambre 1	17,06	1	17,06	
		Chambre 2	24,51	1	24,51	
		Cuisine-sàm	18,33	1	18,33	
		Hall de nuit	5,77	1	5,77	
		Salon	29,42	1	29,42	
SdB	4,96	1	4,96			
Lot 2	-1	Cave 2	4,27	0,1	0,43	82,32
		Cave 6	0,93	0,1	0,09	
	Premier	Chambre 1	14,1	1	14,10	
		Cuisine - sàm	29,36	1	29,36	
		Hall de nuit	1,82	1	1,82	
		Salon	24,57	1	24,57	
		Sdb	10,98	1	10,98	
WC	0,97	1	0,97			
Lot 3	-1	Cave 3	9,01	0,1	0,90	78,23
	Deuxième	Chambre 1	14,1	1	14,10	
		Chambre 2	9,94	1	9,94	
		Cuisine - sàm	17,92	1	17,92	
		Salon	24,57	1	24,57	
SdB - Buanderie	10,8	1	10,80			
Lot 4	-1	Cave 4	3,99	0,1	0,40	47,30
	Troisième	Chambre 1	15,13	1	15,13	
		Chambre 2	14,48	1	14,48	
		Cuisine	10,91	1	10,91	
		Entrée	1,35	1	1,35	
		Hall	1,46	1	1,46	
		SdD	2,01	1	2,01	
		Tech	0,69	1	0,69	
WC	0,87	1	0,87			

Lot	Surface totale pondérée m <sup>2</sup>	Quote-Part /1000
Lot 1	102,27	330
Lot 2	82,32	265
Lot 3	78,23	252
Lot 4	47,30	153
<b>Somme</b>	<b>310,12</b>	<b>1000</b>



#### 4.1 Clefs de répartition

Lots	Toiture 1	Toiture 2	Toiture 3
1	330	1	95
2	265	1	5
3	252	1	0
4	153	0	0
tot	1000	3	100

Établi par le soussigné, géomètre, le 29-08-2025

**Kévin PETERS – Ingénieur géomètre**

