



**SEHA Emmanuel - Géomètre-expert**

Rue de l'Orjo, 47 - 5100 Jambes (Namur)

☎ 0476/54.28.59 - ✉ emseha@skynet.be

Inscrit au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le n° GEO 040822

Dossier : 20536

## Procès-Verbal de division d'immeuble

Je soussigné **Emmanuel SEHA**, inscrit au tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-experts sous le n° geo040822 et légalement assermenté en cette qualité par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, dont les bureaux sont établis 47, rue de l'Orjo à 5100 Jambes (Namur),

Agissant à la requête de Monsieur [REDACTED] domicilié [REDACTED] 5300 Thon, et de Madame [REDACTED] domiciliée [REDACTED] 5024 Marche-les-Dames,

Déclare avoir procédé à la division d'un immeuble sis [REDACTED] 5300 Thon (Andenne), déterminé les parties communes et privatives, calculé les millièmes, établi les quotes-parts et la répartition des charges et recherché les servitudes éventuelles qui résultent de la division,

A cet effet, m'être basé sur les plans établis par le bureau d'architectes « Buro 5 » (plans du 13/07/2007 annexés au permis d'urbanisme), pour le calcul des superficies et le descriptif des lieux,

Avoir ensuite consigné le résultat de mes opérations ci-après :

### Désignation de l'immeuble



**SEHA Emmanuel - Géomètre-expert**

Rue de l'Orjo, 47 - 5100 Jambes (Namur)

☎ 0476/54.28.59 - ✉ emseha@skynet.be

Inscrit au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le n° GEO 040822

## **Copropriété – méthodologie**

Les critères de calcul de quotités sont :

- Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque entité en fonction des surfaces nettes au sol (SNS), de leur affectation et de leur situation.
- Les SNS sont les S.I.M. (surfaces intra-muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicables aux immeubles bâtis. 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 construction, les cloisons fixes les gaines techniques et les cheminées.
- On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité suivant son affectation et sa situation. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité.
- Sont pris en considération pour la situation : L'étage (éclairage), l'orientation (ensoleillement), l'exposition (côté rue, cour, jardin, ... l'estimation porte sur les nuisances sonores), la vue.
- Sont pris en considération pour l'affectation : Les aménagements intérieurs (logement, bureau, atelier, cave, ...), la qualité des matériaux et le degré de confort (terrasse, ascenseur, ...).

## **Notes de servitudes, charges et clauses particulières**

L'article 577-2 §9 de la loi du 02 juin 2010 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis précise : « Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité, pour chaque bien privatif, des biens et des services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité ».

Les canalisations, conduites d'alimentation et de distribution d'énergie (eau, gaz, électricité), les tuyaux de décharges et de ventilation, les descentes d'eau pluviales se trouvant à l'intérieur des parties privatives et servant à l'usage de plusieurs appartements sont parties communes et font l'objet d'une servitude de passage dans les appartements considérés. Les parties conviennent de maintenir les servitudes découlant de la division des lieux (servitudes par destination du père de famille).

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

L'expert a reçu du requérant l'ensemble des plans de l'immeuble.



## Division de l'immeuble

L'immeuble est divisé comme suit :

### **1. Les parties communes ci-après :**

Le terrain, le puits de lumière, les fondations, le soubassement, les vides techniques, la structure portante (murs, planchers et charpente), les toitures, les verrières, les ornements extérieurs de façades à l'exception des enseignes commerciales, les portes et fenêtres qui donnent sur les parties communes à l'exception des portes et fenêtres qui donnent accès aux parties privatives, les canalisations et conduites de toutes natures à l'exception des parties situées à l'intérieur des locaux privatifs et / ou servant à leur usage exclusif, les aéras, les gaines, les gouttières et descentes d'eau pluviale, les emplacements des compteurs (eau, gaz, électricité) et des poubelles et en général toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de locaux privatifs telles que les halls, les couloirs, les vestibules, les locaux techniques et d'entretien, ...

Cette énumération est énonciative et non limitative.

La répartition de la copropriété et indivision forcée en millièmes concerne tous les frais qui pourraient survenir sur cette copropriété quelle qu'en soit la nature.

### **2. Les parties privatives ci-après :**

#### **2.1. L'entité C.1. (Commerce 1) figurée aux plans sous trame jaune et comprenant :**

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du rez-de-chaussée : Des abords, un magasin, deux réserves, deux chambres froides, un bureau, une cuisine, un wc et un garage.

en copropriété et indivision forcée :

cinq cent deux / millièmes

502 / 1000°

#### **2.2. L'entité A.1. (Appartement 1) figurée aux plans sous trame jaune et comprenant :**

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du premier étage : Un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un deuxième hall, deux chambres, un vestiaire, une salle-de-bain et un wc.

en copropriété et indivision forcée :

cent-douze / millièmes

112 / 1000°



**SEHA Emmanuel - Géomètre-expert**

Rue de l'Orjo, 47 - 5100 Jambes (Namur)

☎ 0476/54.28.59 - ✉ emseha@skynet.be

Inscrit au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le n° GEO 040822

- 2.3.** L'entité **A.2. (Appartement 2)** figurée aux plans sous trame **verte** et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du premier étage : Un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un deuxième hall, deux chambres, un vestiaire, une salle-de-bain et un wc.

en copropriété et indivision forcée :

cent-quinze / millièmes

115 / 1000°

- 2.4.** L'entité **A.3. (Appartement 3)** figurée aux plans sous trame **rouge** et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du premier étage : Un hall d'entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres et une salle-de-bain avec wc.

en copropriété et indivision forcée :

cent-seize / millièmes

116 / 1000°

- 2.5.** L'entité **A.4. (Appartement 4)** figurée aux plans sous trame **jaune** et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau des combles : Un séjour avec cuisine, un hall, deux chambres, un vestiaire et une salle-de-bain avec wc.

en copropriété et indivision forcée :

quatre-vingt-neuf / millièmes

89 / 1000°

- 2.6.** L'entité **A.5. (Appartement 5)** figurée aux plans sous trame **verte** et comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau des combles : Un séjour, une salle-à-manger avec cuisine, un hall, deux chambres, une salle-de-bain et un wc-buanderie.



**SEHA Emmanuel - Géomètre-expert**

Rue de l'Orjo, 47 - 5100 Jambes (Namur)

☎ 0476/54.28.59 - ✉ emseha@skynet.be

Inscrit au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le n° GEO 040822

en copropriété et indivision forcée :

soixante-six / millièmes

66 / 1000°

**Total :**

**1000 / 1000°**

Sont annexés au présent procès-verbal, les plans des différents plateaux du bâtiment ainsi que le tableau des quotités.

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent procès-verbal à Jambes, le 09 mars 2021.

**SEHA Emmanuel**  
Géomètre-Expert

