



Rapport provisoire

Géomètre-expert

Scanning 3D

Mesurage et topographie

Implantation

Relevé de façade

Plan de bâtiment

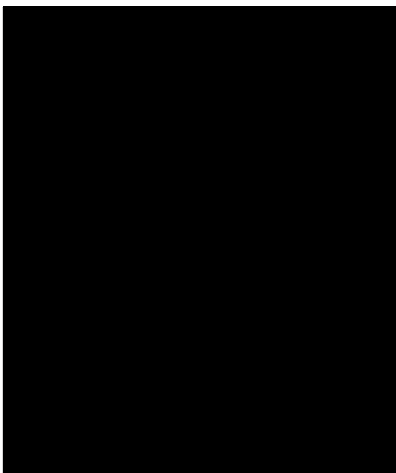
Division de terrain et d'immeuble

Division en volumes

Rapport motivé pour l'établissement d'acte de base

Permis d'urbanisation

Conseil technique





RAPPORT MOTIVE POUR LA DÉTERMINATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES POUR CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

L'an deux mil vingt-cinq, le neuf du mois d'octobre.

Visentina SRL représentée par :



Désigné afin de procéder au calcul de répartition des charges du bien immeuble situé rue de la Grande Tour 14 à 4000 Liège cadastré ou l'ayant été section B - 797BP0000, 797BP0001, 797BP0002

NOTES LIMINAIRES

Le calcul des surfaces et de répartition des charges se fera sur base des plans établis sur base des plans de l'architecte Christian SATIN agissant pour A.G. Engineering sa.

Une visite a été effectuée pour repérer d'éventuelles discordances. Les caves, le rez-de-chaussée, les bureaux, et les appartements 4.1, 3.3, 2.2 ont été visités le 09 octobre 2025.

Je n'ai mené aucune investigation en ce qui concerne une éventuelle infraction urbanistique.

Le présent rapport n'aura valeur réglementaire qu'après accord contradictoire et signature de mon requérant.

COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE

L'ensemble de l'immeuble construit sis rue de la Grande Tour 14 à 4000 Liège cadastré ou l'ayant été section B - 797BP0000, 797BP0001, 797BP0002 sera soumis au régime de la copropriété forcée.

DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

A. LE TERRAIN

Le terrain sert d'assiette à la construction de l'immeuble comportant les parties décrites ci-après.

B. LE BÂTIMENT

Un immeuble de type R+6 composé de caves, d'une surface commerciale, de bureaux, de 12 appartements, de 2 duplex.

Servitudes

- [REDACTED]
- [REDACTED] et :
- 1 Le réseau d'égout tant des eaux pluviales que des eaux usées.
 - 2 Le passage des câbles et canalisations d'alimentation en eau, énergies et télécommunications.
 - 3 Les différents surplombs.
 - 4 Les éventuels jours et vues issus de la division.

Accès et passages

Il est stipulé, à titre de servitude réelle et perpétuelle grevant les parties communes et privatives de l'immeuble que, d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à donner l'accès pour tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification (ex : gaines, canalisations, corniches et gouttières, toiture, etc.) et cela sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

DESCRIPTION DÉTAILLÉE DES IMMEUBLES

L'immeuble est composé :

Au sous-sol : De 18 caves et leurs portes.

Au rez-de-chaussée : D'une surface commerciale, d'un hall commun et d'un hall privatif pour accéder aux bureaux.

Au 1^{er} étage : De bureaux.

Au 2^e étage : De 4 appartements.

Au 3^e étage : De 4 appartements.

Au 4^e étage : De 4 appartements.

Au 5^e et 6^e étage : De 2 duplex.

DÉTERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET RÉPARTITION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

La description des parties privatives et la numérotation se font sur base des plans annexés. La répartition des quotités de copropriété dans les parties communes attribuées à chaque entité privative a été fixée compte tenu des paramètres complexes tels que la situation, la surface, la vue, le niveau ou l'usage des locaux. Il est par conséquent entendu que par le fait même de l'acquisition d'une partie privative, tout propriétaire est censé souscrire et admettre les quotités attribuées à l'entité qu'il acquiert et ce, à titre forfaitaire, il s'interdit dès lors par la suite de contester cette attribution pour quelque cause que ce soit.

Après avoir procédé au calcul des superficies des entités privatives et communes suivant lesdits plans, et ce en accord avec mon requérant, j'ai rédigé comme suit le résultat de mes constatations ci-dessous détaillées :

PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

régies par les quotités indi

Sans que la liste suivante ne puisse prét, stive, sont repris en parties communes :

Au sous-sol : Une cage d'escalier, une cage d'ascenseur, un local poubelles, un local « haute tension », un local compteurs, un couloir.

Au rez-de-chaussée : Un SAS, un hall d'entrée, une cage d'escalier, une cage d'ascenseur.

Au 1^{er} étage : Une cage d'escalier, une cage d'ascenseur.

Au 2^e étage : Une cage d'escalier, une cage d'ascenseur, un hall.

Au 3^e étage : Une cage d'escalier, une cage d'ascenseur, un hall.

Au 4^e étage : Une cage d'escalier, une cage d'ascenseur, un hall.

Au 5^e étage : Une cage d'escalier, une cage d'ascenseur, un hall, deux locaux (quid ? non visités)

CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant toute clause contraire au présent acte de base, les conditions particulières suivantes sont d'application :

- 1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs
- 2) Les frais relatifs aux revêtements de complaisance, garde-corps, etc. des balcons et terrasses seront supportés par le propriétaire du lot concerné.
- 3) Les propriétaires pourront aménager leur lot, en ce compris modifier intégralement ou partiellement l'agencement intérieur de leur lot, et y réaliser des travaux sans l'accord préalable des autres copropriétaires, sous réserve que ces aménagements/travaux ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble et sous réserve de la délivrance d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire par les autorités compétentes.
- 4) Les propriétaires des lots 5.1 et 5.2 pourront modifier intégralement l'agencement intérieur de leur appartement et/ou surélever la toiture, modifier la toiture en tout ou en partie, isoler la toiture, créer des pentes supplémentaires, etc., sans l'accord préalable des autres copropriétaires, sous réserve de la délivrance, par les autorités compétentes, d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire. Les éventuels frais liés à ce permis d'urbanisme qui serait nécessaire, à charges exclusives du propriétaire du lot concerné. En cas de réalisation d'une nouvelle toiture par un de ces lots, une fois celle-ci réalisée, la structure et les éléments d'étanchéité seront considérés comme des parties communes générales à l'immeuble.
- 5) Le propriétaire du lot surface commerciale 0.1 pourra scinder son lot en deux ou plusieurs lots, sans l'accord préalable des autres copropriétaires, mais sous réserve de la délivrance, par les autorités compétentes, d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire.
- 6) Le propriétaire du lot surface commerciale 0.1 pourra changer la destination du bien, par exemple en autre type de commerce, Horeca, logement, bureau, profession libérale, cabinet médical ou paramédical, etc., sans l'accord préalable des autres copropriétaires, mais sous réserve de la délivrance, par les autorités compétentes, d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire.
- 7) Le propriétaire du lot surface commerciale 0.1 pourra faire poser des enseignes, stickers, ... sur la façade de son lot, sans l'accord préalable des autres copropriétaires, mais sous réserve de la délivrance, par les autorités compétentes, d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire.
- 8) Le propriétaire du lot bureau 1.1 pourra scinder son lot en deux ou plusieurs lots, sans l'accord préalable des autres copropriétaires, mais sous réserve de la délivrance, par les autorités compétentes, d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire.
- 9) Le propriétaire du lot bureau 1.1 pourra changer la destination du bien, par exemple en commerce, logement, bureau, profession libérale, cabinet médical ou paramédical, etc., sans l'accord préalable des autres copropriétaires, mais sous réserve de la délivrance, par les autorités compétentes, d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire.
- 10) Les propriétaires des autres lots aux étages pourront également changer la destination de leur bien, par exemple en bureau, profession libérale, cabinet médical ou paramédical, logement, ... , sans l'accord préalable des autres copropriétaires, mais sous réserve de la délivrance, par les autorités compétentes, d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire.

11) Il est permis aux propriétaires de différents lots privatifs de les réunir totalement ou partiellement, sans qu'il ne soit nécessaire d'obtenir une quelconque autorisation des autres copropriétaires, mais sous réserve de la délivrance, par les autorités compétentes, d'un éventuel permis d'urbanisme qui serait nécessaire.

Cette transformation ne peut se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et sous sa seule responsabilité du copropriétaire concerné et moyennant le respect des dispositions urbanistiques à cet égard.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

Il est explicitement précisé que cela s'applique également aux lots surface commerciale 0.1 et bureaux 1.1 qui pourront être réunis (et rediviser) selon les mêmes conditions prévues au présent article.

12) Il est permis au propriétaire de tous les lots privatifs d'un même étage de rendre les parties communes de cet étage (sauf la zone escalier et ascenseur et technique) privatives à son/ses lots. Les autres copropriétaires ne pourront s'y opposer et s'engagent à accomplir les formalités requises à cet effet.

[REDACTED]

14) Les frais éventuels de raccordement [REDACTED] sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.

15) Chaque lot est vendu dans son état actuel, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité, sans aucuns travaux à charge du vendeur. L'acquéreur sera seul responsable des travaux de rénovation et de mise en conformité aux normes, permis et réglementations en vigueur.

En parties privatives et exclusives

Sous-sol

Cave et sa porte – Cave 1

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 2

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 3

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 4



Cave et sa porte – Cave 5

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 6

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 7

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 8

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 10

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 11

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 12

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 13

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 14

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 15

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave et sa porte – Cave 16

-En copropriété et indivision forcée, 3 dix-millièmes des parties communes générales.

Cave commerce

Composée : D'une cave, d'un local.

-En copropriété et indivision forcée, 228 dix-millièmes des parties communes générales.

[REDACTED]

[REDACTED]

numérotée 2

[REDACTED]

-En copropriété et indivision forcée, 180 dix-millièmes des parties communes générales.



Rez-de-chaussée

Surface commerciale 0.1

Composée : D'une surface commerciale, d'une salle de repos, d'un débarras, d'un WC.

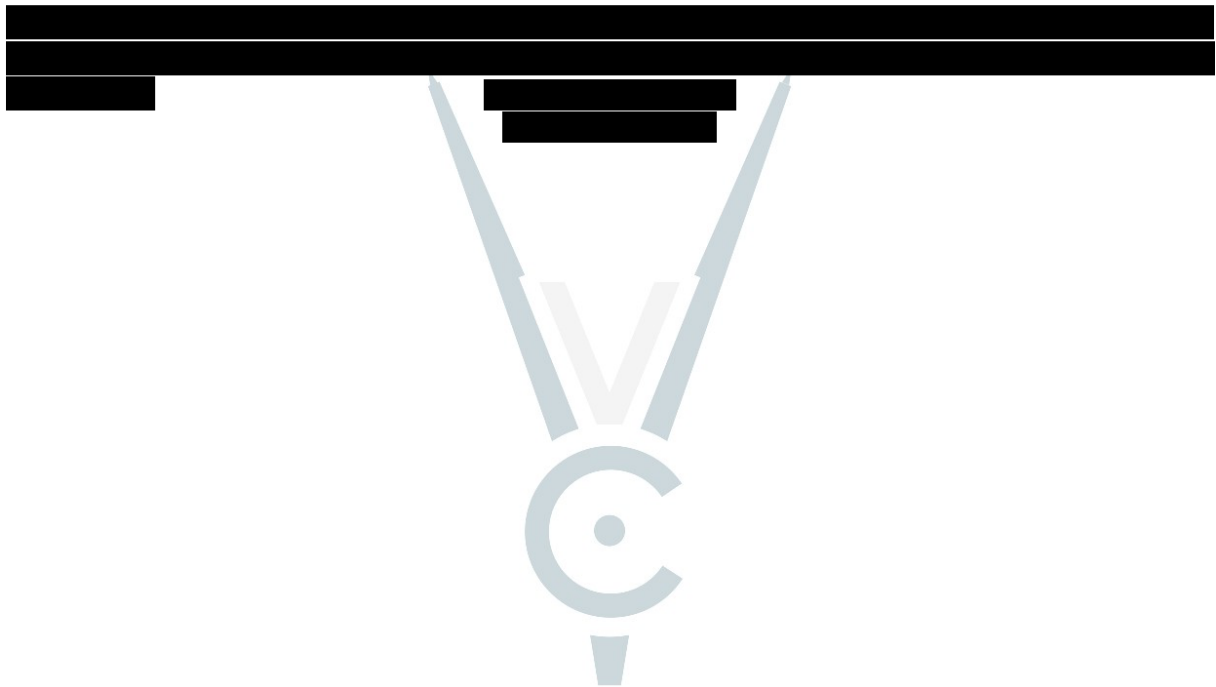
-En copropriété et indivision forcée, 1330 dix-millièmes des parties communes générales.

1^{er} étage

Bureau 1.1

Composé : D'une kitchenette, de deux WC, d'un couloir et de 8 bureaux.

-En copropriété et indivision forcée, 1602 dix-millièmes des parties communes générales.



2^e étage

Appartement 2.1

Composé : D'un hall, d'un WC, d'un séjour, d'une cuisine, d'un débarras, d'une salle de bains, d'une chambre.

-En copropriété et indivision forcée, 406 dix-millièmes des parties communes générales.

Appartement 2.2

Composé : De deux halls, d'un WC, d'un séjour, d'une cuisine, d'un débarras, d'une salle de bains, d'une chambre.

-En copropriété et indivision forcée, 516 dix-millièmes des parties communes générales.

Appartement 2.3

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] chambre.

-En copropriété et indivision forcée, 516 dix-millièmes des parties communes générales.

Appartement 2.4

Composé : D'un hall, d'un WC, d'un séjour, d'une cuisine, d'un débarras, d'une salle de bains, d'une chambre.

-En copropriété et indivision forcée, 406 dix-millièmes des parties communes générales.



3^e étage

Appartement 3.1

Composé : D'un hall, d'un WC, d'un séjour, d'une cuisine, d'un débarras, d'une salle de bains, d'une chambre.

-En copropriété et indivision forcée, 406 dix-millièmes des parties communes générales.

Appartement 3.2

Composé : De deux halls, d'un WC, d'un séjour, d'une cuisine, d'un débarras, d'une salle de bains, d'une chambre.

-En copropriété et indivision forcée, 516 dix-millièmes des parties communes générales.

Appartement 3.3

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] chambre.

-En copropriété et indivision forcée, 516 dix-millièmes des parties communes générales.

Appartement 3.4

Composé : D'un hall, d'un WC, d'un séjour, d'une cuisine, d'un débarras, d'une salle de bains, d'une chambre.

-En copropriété et indivision forcée, 406 dix-millièmes des parties communes générales.



4^e étage

Appartement 4.1

Composé : D'un SAS, cuisinette, séjour avec coin repos, d'une salle-de-bains, d'un WC.

-En copropriété et indivision forcée, 321 dix-millièmes des parties communes générales.

Appartement 4.2

Composé : De deux halls, d'un WC, d'un séjour, d'une cuisine, d'un débarras, d'une salle de bains, d'une chambre.

Présentant une SIM DE 61m².

-En copropriété et indivision forcée, 457 dix-millièmes des parties communes générales.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] De deux halls, d'un WC, [REDACTED] cuisine, d'un débarras, d'une salle de
bains, d'une chambre.
[REDACTED]

Présentant une SIM DE 61m².

-En copropriété et indivision forcée, 457 dix-millièmes des parties communes générales.

Appartement 4.4

Composé : D'un SAS, cuisinette, séjour avec coin repos, d'une salle-de-bains, d'un WC.

-En copropriété et indivision forcée, 320 dix-millièmes des parties communes générales.

5^e étage et 6^e étage

Duplex 5.1

Composé au 5^e étage : D'un hall, d'un WC, d'une salle de bains, d'une chambre, d'un séjour et d'une cuisine.

Au 6^e étage : D'une salle de bains, d'une chambre, d'un débarras.

Une terrasse commune à usage exclusif.

-En copropriété et indivision forcée, 686 dix-millièmes des parties communes générales.

Duplex 5.2

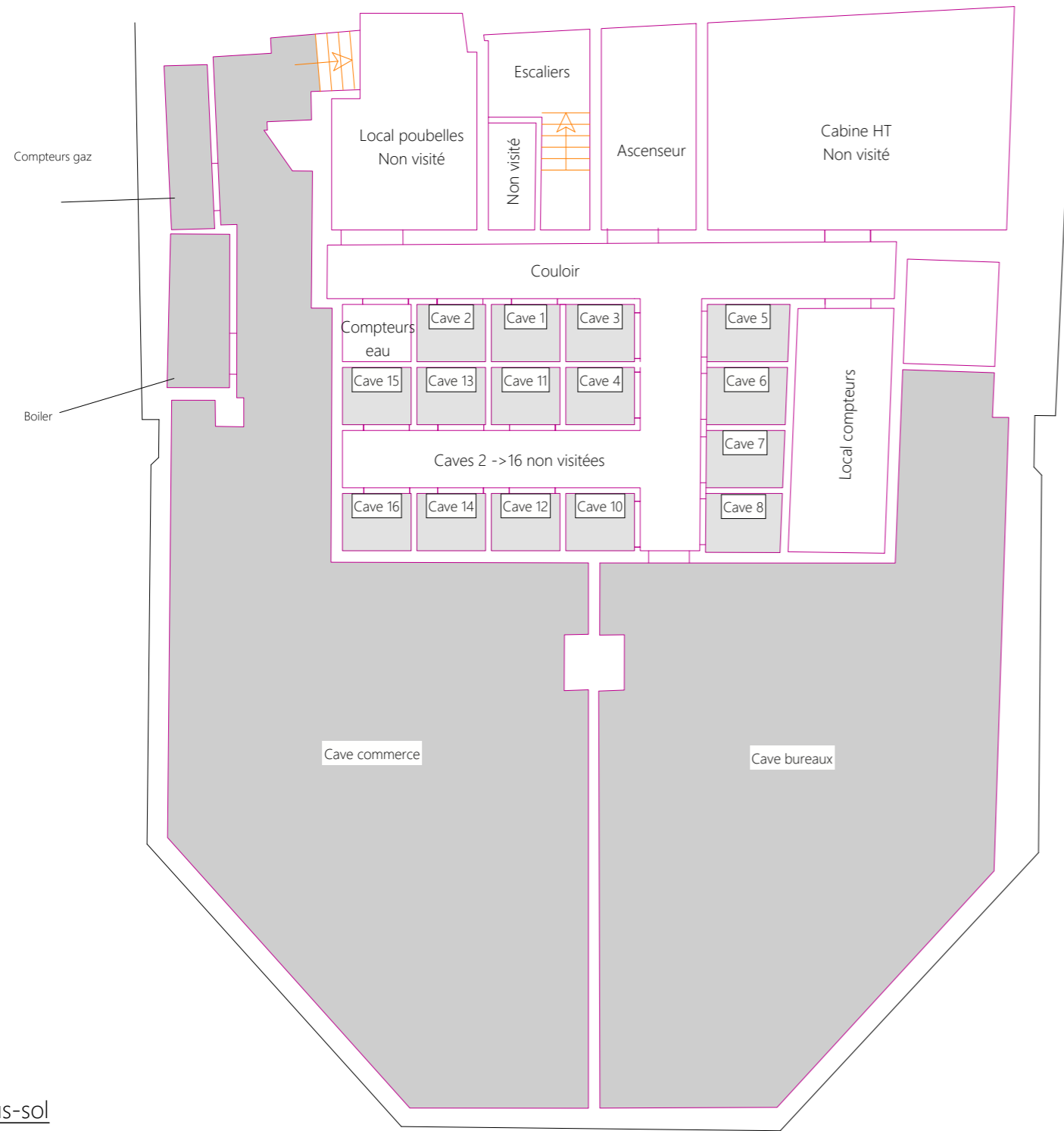
Composé au 5^e étage : D'un hall, d'un WC, d'un débarras, d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine,

[REDACTED]
[REDACTED]. D'une salle de bains, d'un [REDACTED] [REDACTED] débarras.

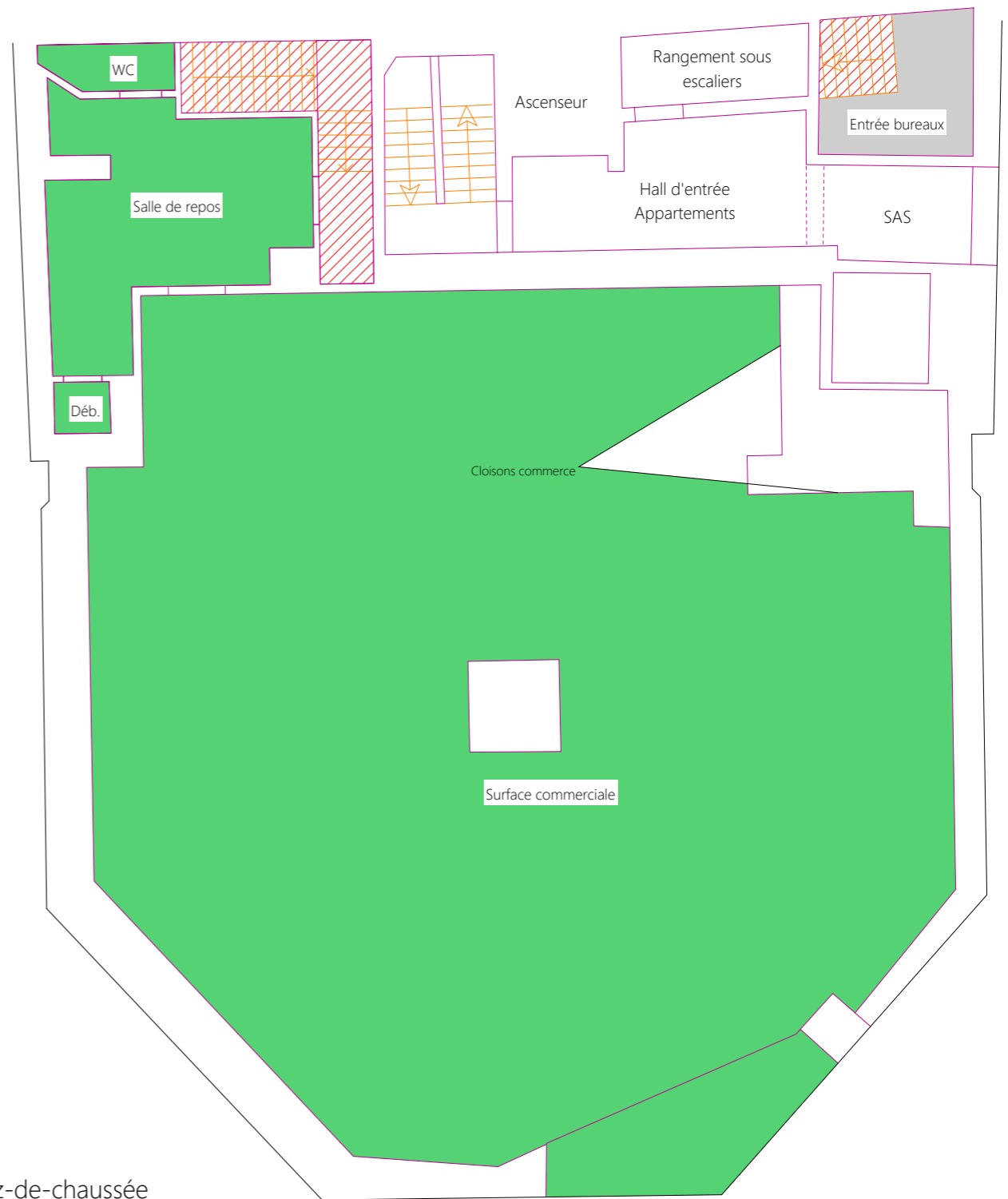
Une terrasse commune à usage exclusif.

-En copropriété et indivision forcée, 686 dix-millièmes des parties communes générales.



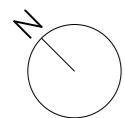


Sous-sol



Rez-de-chaussée

Visentina SRL représentée par Christopher VISENTIN, Géomètre-Expert, assermenté par le Tribunal de Première Instance de Mons, inscrit auprès du Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro geo 16/1370 Courriel: geo.visentin@gmail.com - Tél: 0496/717.994



ÉCHELLE: HORS ÉCHELLE
FORMAT A3

LEGENDE

	Bâtiment		Appartement 2.4		Appartement 4.4
	Commun		Appartement 2.1		Appartement 4.1
	Service		Appartement 2.3		Appartement 4.3
	Cave		Appartement 2.2		Appartement 4.2
	Cave commerce		Appartement 3.4		Duplex 5.2
	Cave bureaux		Appartement 3.1		Duplex 5.1
	Surface commerciale 0.1		Appartement 3.3		
	Bureau 1.1		Appartement 3.2		

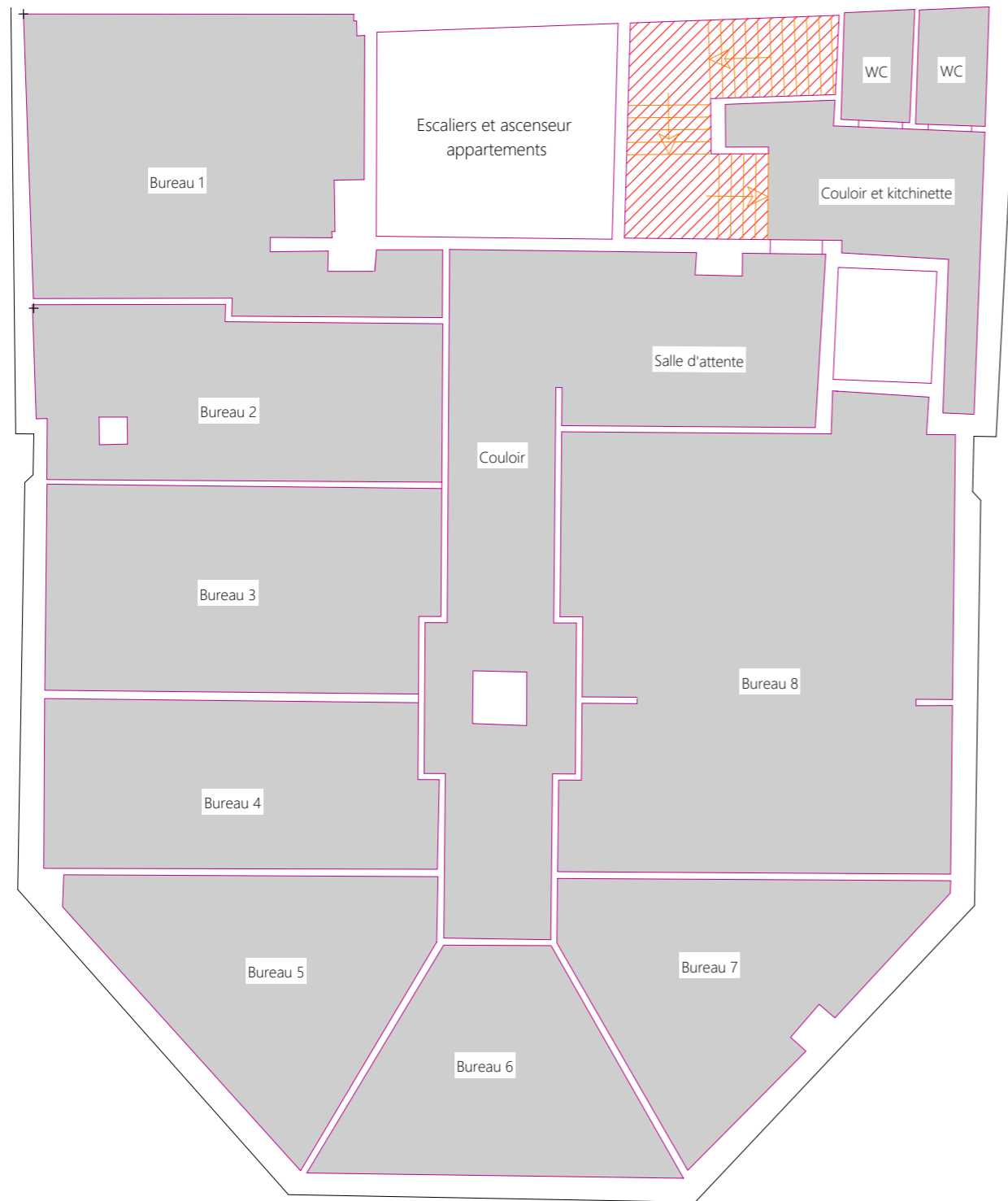
ACTE DE BASE

Parcelle sise : rue de la Grande Tour 14 à 4000 Liège
Références cadastrales : Liège 1 - section B - 797BP0000, 797BP0001, 797BP0002

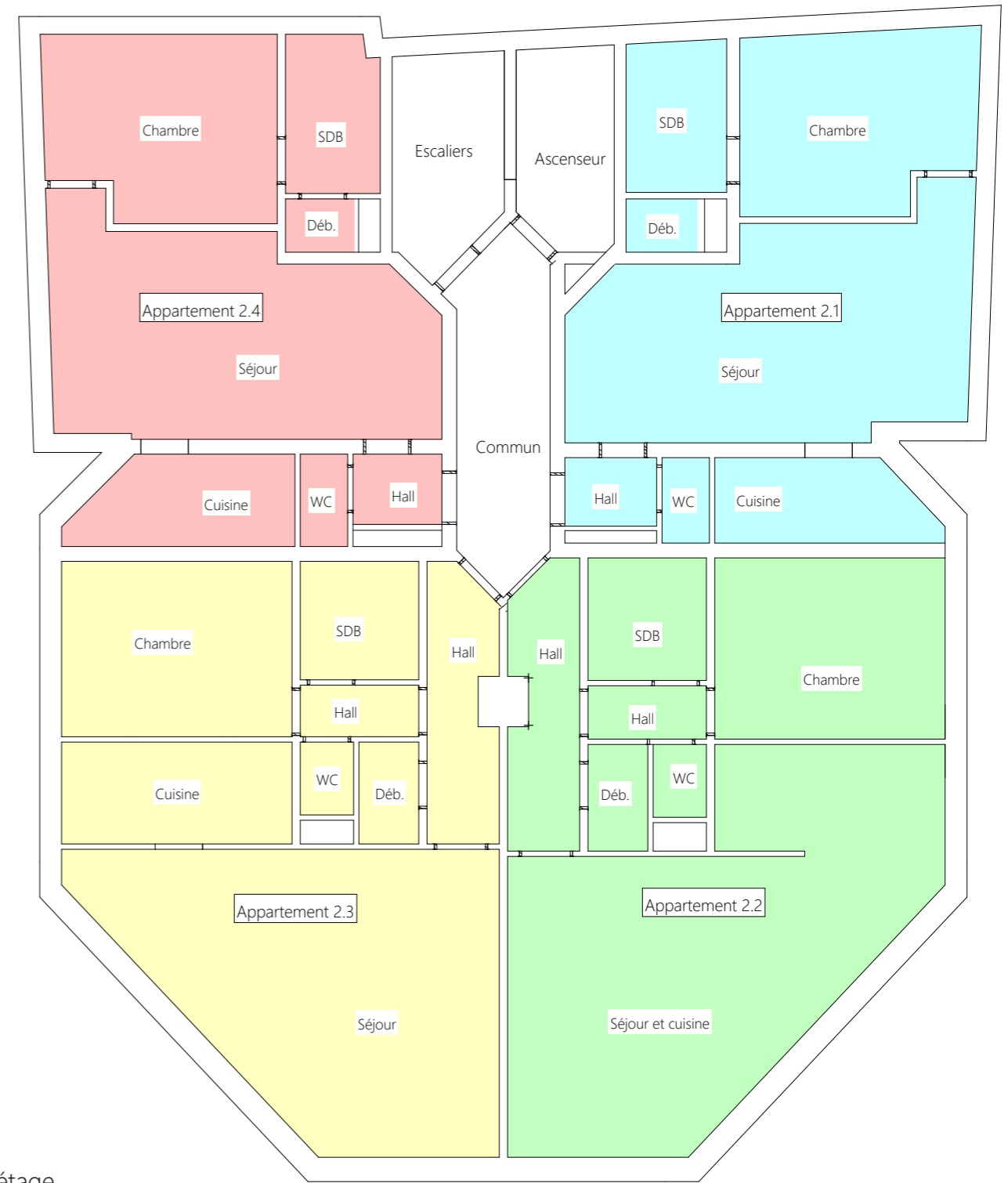
Les plans ne sont destinés qu'à être utilisés à des fins liées au rapport joint.



CHRISTOPHER VISENTIN
GÉOMÈTRE-EXPERT
TÉL : 0496/717.994
GEO.VISENTIN@GMAIL.COM

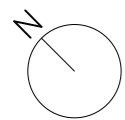


1er étage



2e étage

Visentina SRL représentée par Christopher VISENTIN, Géomètre-Expert, assermenté par le Tribunal de Première Instance de Mons, inscrit auprès du Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro geo 16/1370 Courriel: geo.visentin@gmail.com - Tél: 0496/717.994



ÉCHELLE: HORS ÉCHELLE
FORMAT A3

LEGENDE

	Bâtiment		Appartement 2.4		Appartement 4.4
	Commun		Appartement 2.1		Appartement 4.1
	Service		Appartement 2.3		Appartement 4.3
	Cave		Appartement 2.2		Appartement 4.2
	Cave commerce		Appartement 3.4		Duplex 5.2
	Cave bureaux		Appartement 3.1		Duplex 5.1
	Surface commerciale 0.1		Appartement 3.3		
	Bureau 1.1		Appartement 3.2		

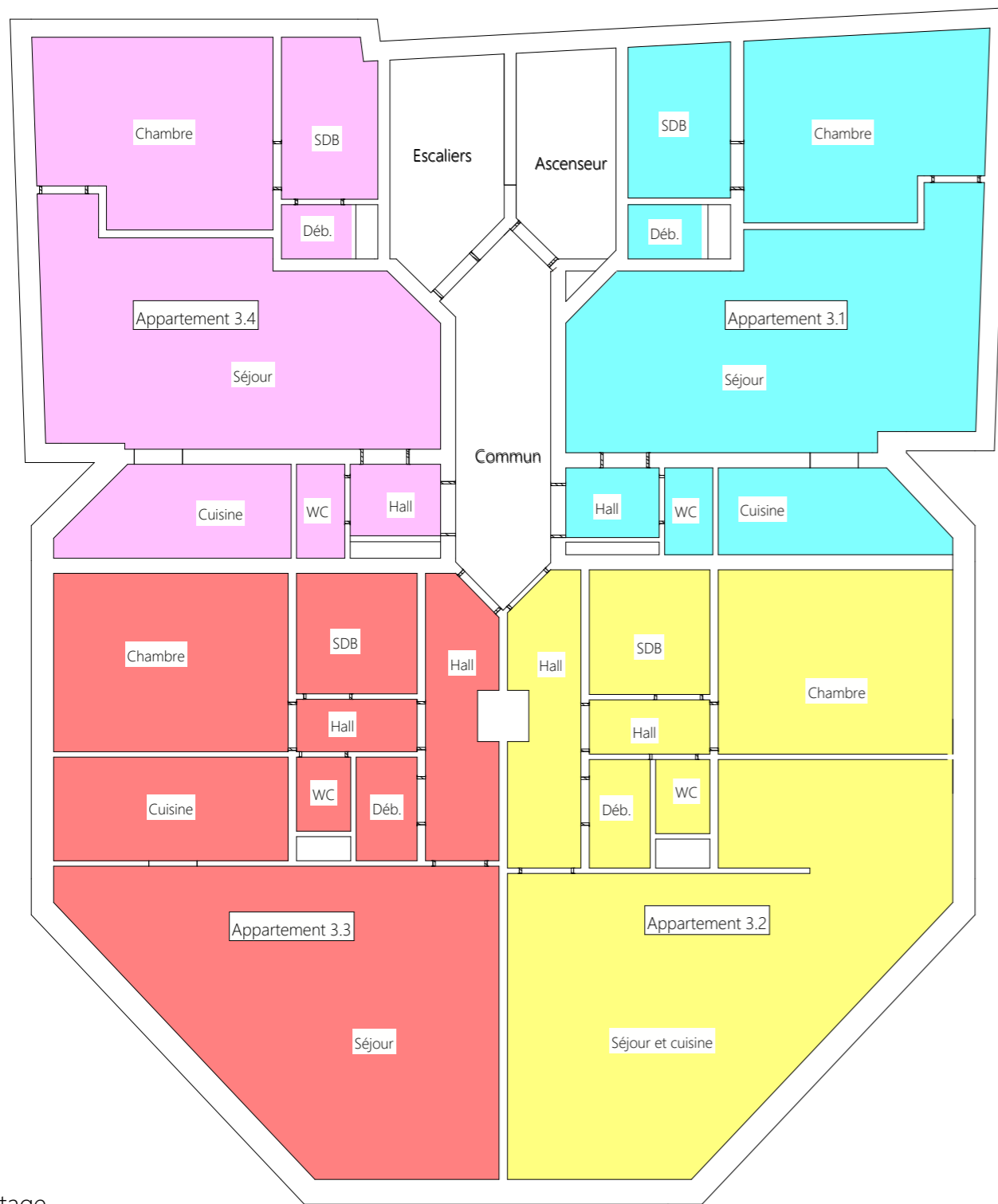
ACTE DE BASE

Parcelle sise : rue de la Grande Tour 14 à 4000 Liège
Références cadastrales : Liège 1 - section B - 797BP0000, 797BP0001, 797BP0002

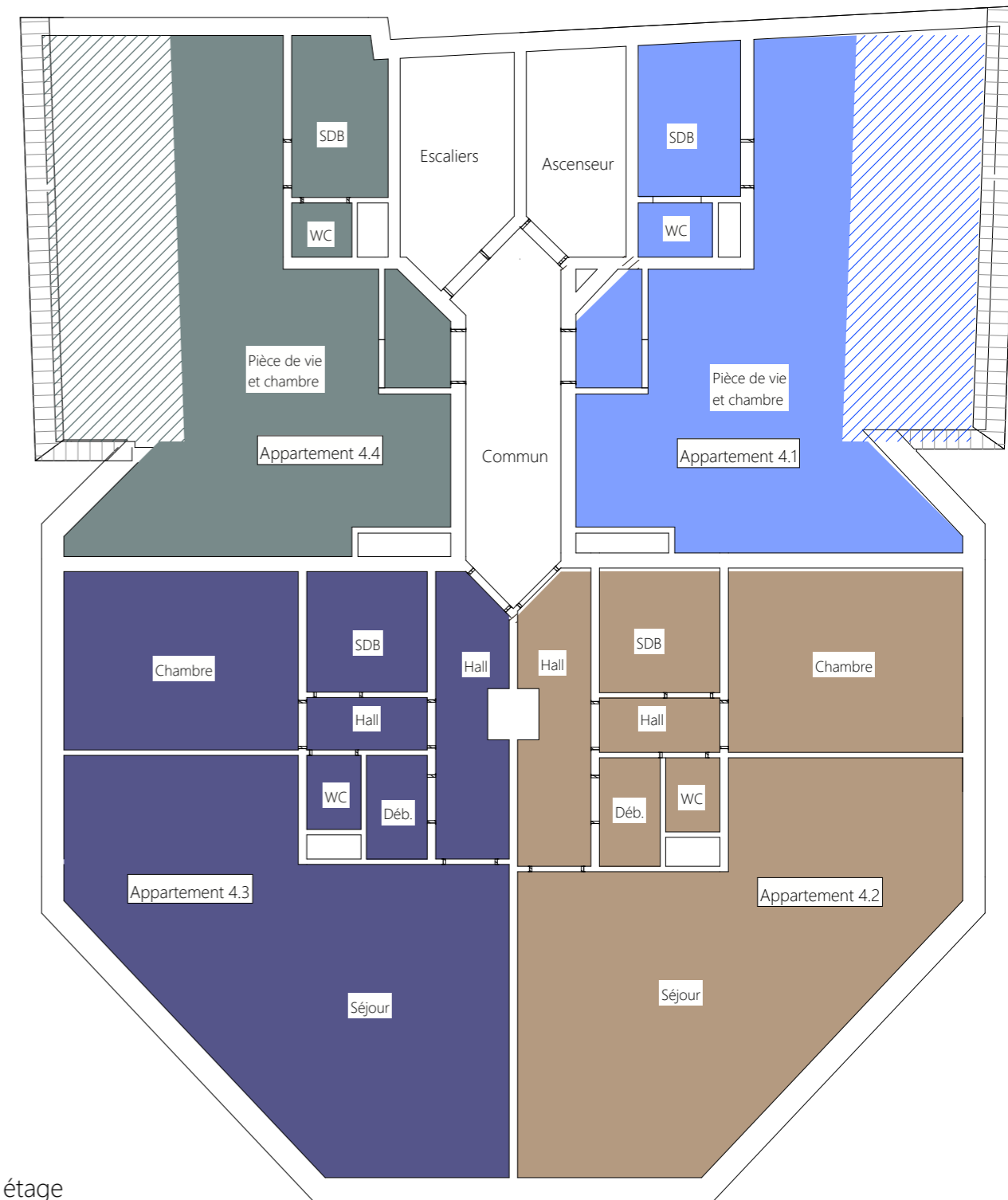
Les plans ne sont destinés qu'à être utilisés à des fins liées au rapport joint.



CHRISTOPHER VISENTIN
GÉOMÈTRE-EXPERT
TÉL : 0496/717.994
GEO.VISENTIN@GMAIL.COM

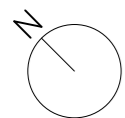


3e étage



4e étage

Visentina SRL représentée par Christopher VISENTIN, Géomètre-Expert, assermenté par le Tribunal de Première Instance de Mons, inscrit auprès du Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro geo 16/1370 Courriel: geo.visentin@gmail.com - Tél: 0496/717.994



ÉCHELLE: HORS ÉCHELLE
FORMAT A3

LEGENDE

	Bâtiment		Appartement 2.4		Appartement 4.4
	Commun		Appartement 2.1		Appartement 4.1
	Service		Appartement 2.3		Appartement 4.3
	Cave		Appartement 2.2		Appartement 4.2
	Cave commerce		Appartement 3.4		Duplex 5.2
	Cave bureaux		Appartement 3.1		Duplex 5.1
	Surface commerciale 0.1		Appartement 3.3		
	Bureau 1.1		Appartement 3.2		

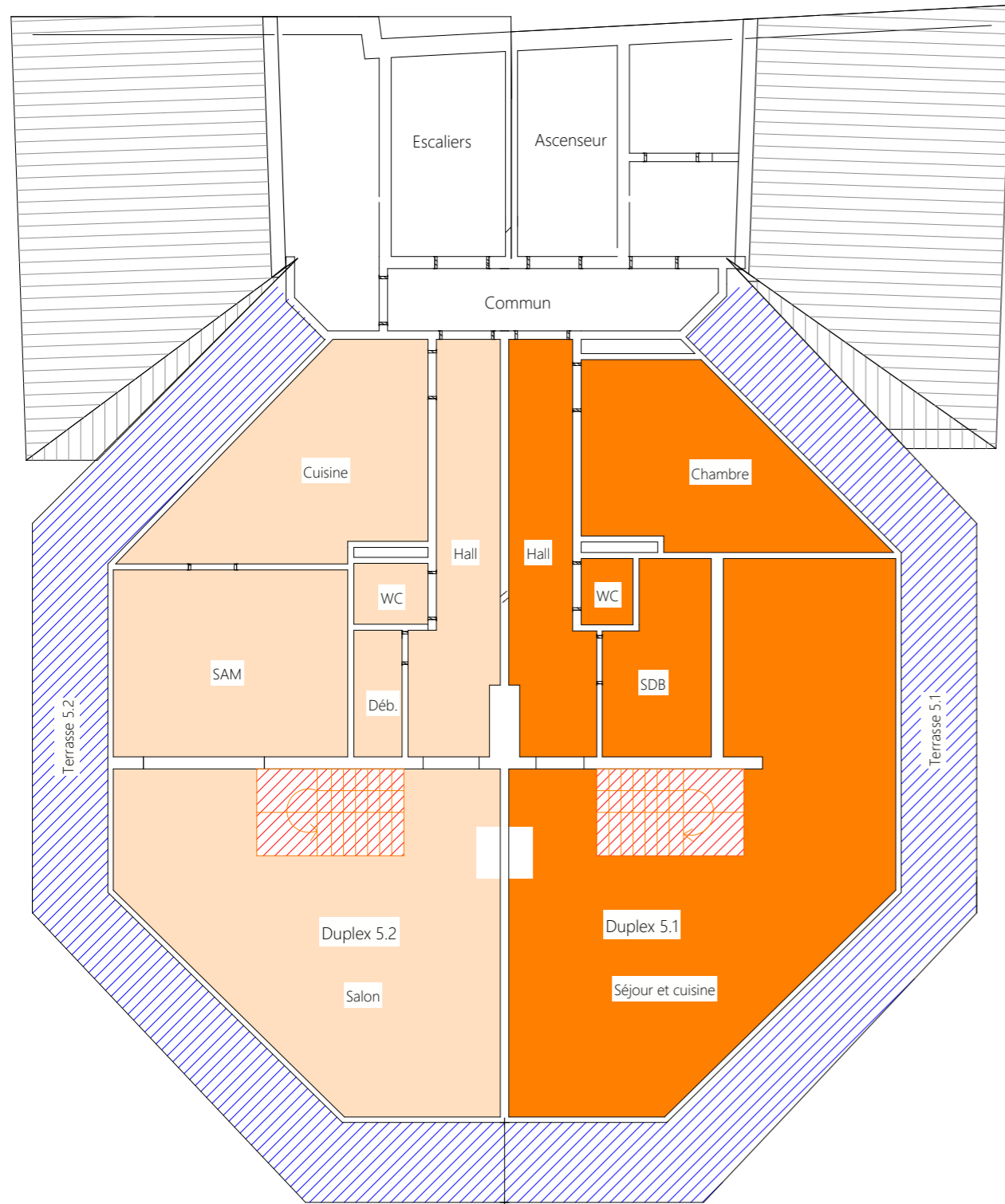
ACTE DE BASE

Parcelle sise : rue de la Grande Tour 14 à 4000 Liège
Références cadastrales : Liège 1 - section B - 797BP0000, 797BP0001, 797BP0002

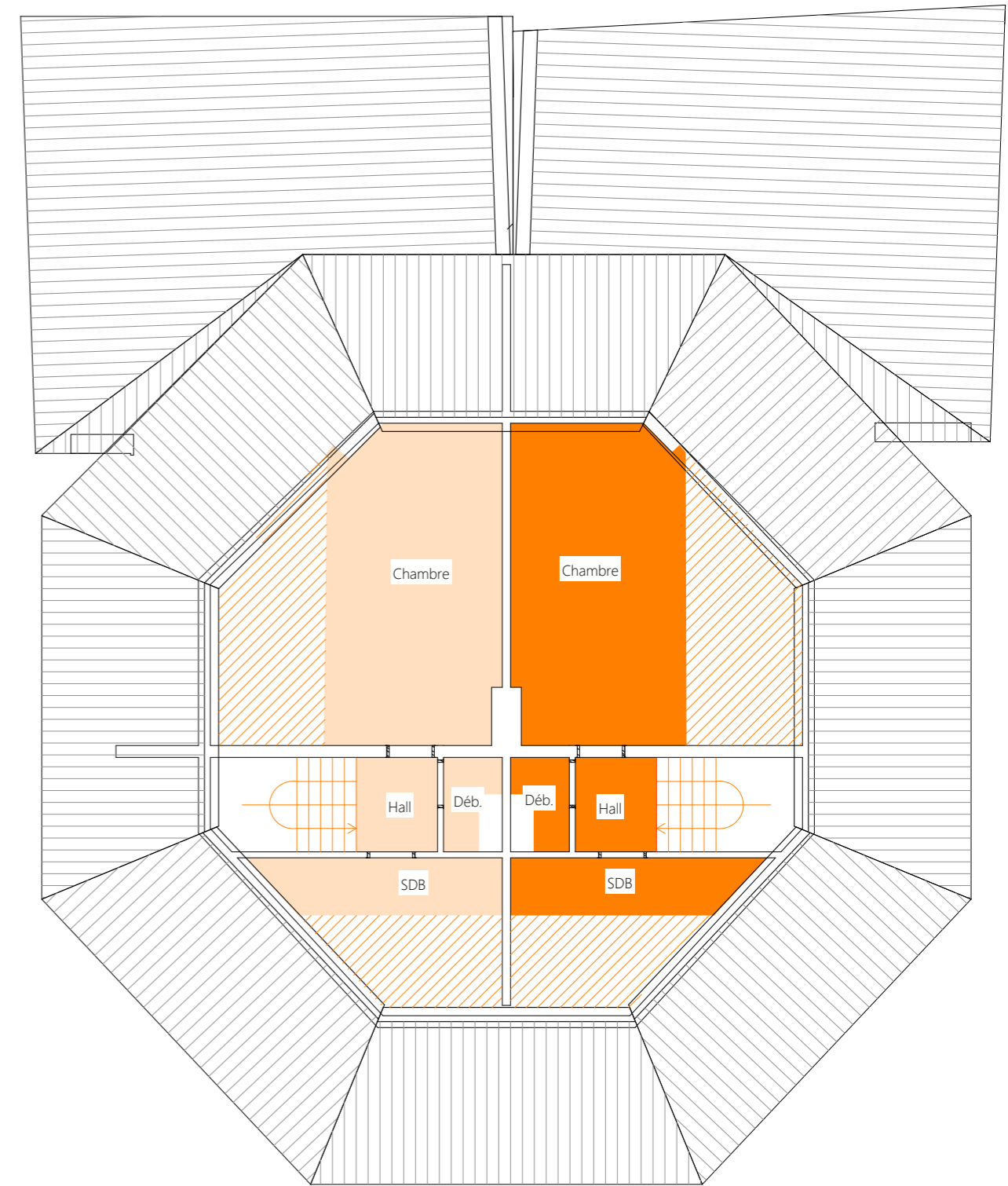
Les plans ne sont destinés qu'à être utilisés à des fins liées au rapport joint.



CHRISTOPHER VISENTIN
GÉOMÈTRE-EXPERT
TÉL : 0496/717.994
GEO.VISENTIN@GMAIL.COM

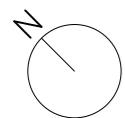


5e étage



6e étage

Visentina SRL représentée par Christopher VISENTIN, Géomètre-Expert, assermenté par le Tribunal de Première Instance de Mons, inscrit auprès du Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro geo 16/1370 Courriel: geo.visentin@gmail.com - Tél: 0496/717.994



ÉCHELLE: HORS ÉCHELLE
FORMAT A3

LEGENDE

	Bâtiment		Appartement 2.4		Appartement 4.4
	Commun		Appartement 2.1		Appartement 4.1
	Service		Appartement 2.3		Appartement 4.3
	Cave		Appartement 2.2		Appartement 4.2
	Cave commerce		Appartement 3.4		Duplex 5.2
	Cave bureaux		Appartement 3.1		Duplex 5.1
	Surface commerciale 0.1		Appartement 3.3		
	Bureau 1.1		Appartement 3.2		

ACTE DE BASE

Parcelle sise : rue de la Grande Tour 14 à 4000 Liège
Références cadastrales : Liège 1 - section B - 797BP0000, 797BP0001, 797BP0002

Les plans ne sont destinés qu'à être utilisés à des fins liées au rapport joint.



CHRISTOPHER VISENTIN
GÉOMÈTRE-EXPERT
TÉL : 0496/717.994
GEO.VISENTIN@GMAIL.COM

Description	Niveau	SIM						Total SIM pondérée (SSN)	Total par lot	Quotités	Quotités
		Principales		Résiduelles		Services					
		surf.	coeff.	surf.	coeff.	surf.	coeff.				
Cave 1	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 2	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 3	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 4	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 5	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 6	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 7	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 8	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 10	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 11	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 12	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 13	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 14	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 15	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave 16	-1	1	0,3					0,30	0,3	2,817	3
Cave commerce	-1	81	0,3					24,30	24,3	228,212	228
Cave bureaux	-1	64	0,3					19,20	19,2	180,316	180
Surface commerciale 0.1	0	188	0,75			6	0,1	141,60	141,6	1329,827	1330
Bureaux 1.1	1	226	0,75			11	0,1	170,60	170,6	1602,179	1602
Appartement 2.1	2	48	0,9					43,20	43,2	405,710	406
Appartement 2.2	2	61	0,9					54,90	54,9	515,590	516
Appartement 2.3	2	61	0,9					54,90	54,9	515,590	516
Appartement 2.4	2	48	0,9					43,20	43,2	405,710	406
Appartement 3.1	3	48	0,9					43,20	43,2	405,710	406
Appartement 3.2	3	61	0,9					54,90	54,9	515,590	516
Appartement 3.3	3	61	0,9					54,90	54,9	515,590	516
Appartement 3.4	3	48	0,9					43,20	43,2	405,710	406
Appartement 4.1	4	34	0,8	14	0,5			34,20	34,2	321,187	321
Appartement 4.2	4	61	0,8					48,80	48,8	458,302	457
Appartement 4.3	4	61	0,8					48,80	48,8	458,302	457
Appartement 4.4	4	34	0,8	14	0,5			34,20	34,2	321,187	320
Duplex 5.1	5	84	0,8	11	0,5	4	0,1	73,10	73,1	686,514	686
Duplex 5.2	5	84	0,8	11	0,5	4	0,1	73,10	73,1	686,514	686
Totaux								1064,80	1064,80	9999,995	10000,00

RÉPARTITION DES CHARGES

Le présent rapport est établi sur base du code de mesurage euREAL* (v1.0) confirmée par la Commission Européenne le 11 avril 2012 et présenté au public le 11 octobre 2012.

**The european Real Estate Area Label*

Distinction entre les entités privatives et les parties communes

Une partie privative est une entité à l'usage d'un occupant unique.

Une partie commune est une entité à l'usage de différents occupants et il pourra être défini plusieurs parties communes selon l'usage de ces dernières.

Les limites des parties communes sont définies de la façon suivante :

- dans l'axe du mur en continuité d'une occupation privative
- au nu du mur extérieur dans le cas contraire.

Méthodologie

« le plateau ». En ce qui concerne les surfaces principales, leur mesurage se limitera aux parties de plancher disposant d'une hauteur supérieure ou égale à 2,10 m.

LA SURFACE INTRA-MUROS (appelée SIM) se rapporte au contour intérieur de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesuré au-dessus de la plinthe du plancher.

LES SUPERFICIES NETTES AU SOL (appelée SSN) sont les SIM définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis euREAL.

Cette superficie :

N'intègre pas :

- L'emprise des cloisons de séparations entre lots et/ou entre lots et parties communes ; l'emprise des embrasures des portes palières et des portes-fenêtres
- L'ensemble de l'emprise des cloisons intérieures - lesquelles sont majoritairement de type léger ;

A ces superficies, on applique des coefficients de pondération liés à :

- 1) L'affectation. Ce coefficient permet de catégoriser et de pondérer les superficies en fonction de la destination des biens de cette copropriété. (Appartement, terrasse, parking, etc.)
- 2) La situation. Ce coefficient permet d'apporter des distinctions en fonction de la localisation du bien dans l'ensemble immobilier et des apports ou des faiblesses liés à cette situation (ensoleillement, nombre d'étages, plain-pied, etc.)

Coefficient

On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant l'affectation et la situation ; à savoir

Appartements >2,10	1,00
Appartements +2	0,90
Appartements +4	0,80
Caves	0,30
Bureaux et commerces	0,75
Surfaces et/ou combles <2,10	0,50
Surfaces de services (cage d'escalier, cage d'ascenseur)	0,10

Remarque

N'obtenant pas exactement 10.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, les quotes-parts des quotités générales de l'entité :

- Appartement 4.2, 4.3, 4.4, duplex 5.1, 5.2

ont été accordées pour obtenir ces 10.000 quotes-parts.

Leernes, le 09 octobre 2025



Pour accord,
..... ;

