

Plan enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Mesures & Evaluations, sous le numéro de référence 00000-00000

## REPARTITION DES CHARGES DANS UNE COPROPRIETE VERTICALE

L'an deux mil quatorze, le deux du mois d'avril.

Je soussigné  
cette qualité  
d'administrateur de la  
l'Europe n° 90, déclare :

Géomètre-Expert immobilier légalement assermenté en  
ce Tribunal de Première Instance séant à CHARLEROI, agissant en qualité  
dont le siège est établi à 6001 MARCINELLE, Avenue de

propriétaire de l'immeuble mixte sis à  
section de CHARLEROI, cadastré ou  
l'ayant été CHARLEROI 1ère division - Section B - N° 175 H.

Procéder au calcul de répartition des charges d'un ensemble de surfaces faisant partie d'un immeuble composé d'appartements, d'une commerces et des parties communes.

Cet immeuble comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages, la division est demandée en vue de la constitution d'une copropriété verticale, et la rédaction d'un acte de base. La division de l'immeuble et la délimitation des lots ont été réalisées selon les vœux et désirs de ma requérante.

L'immeuble dont question est situé à CHARLEROI section de CHARLEROI,  
, cadastré CHARLEROI 1ère division - Section B - N° 175 H.

Pour ce faire, je me suis rendu sur les lieux et, après avoir pris toutes notes et mesures utiles, ai consigné comme suit le résultat de mes constatations.

## 1. DESCRIPTION DU BIEN

L'immeuble à diviser comporte un ensemble de parties communes et de parties privatives.

Toutes ces surfaces se développent sur cinq niveaux, à savoir un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages.

Les rez-de-chaussée commercial est accessible soit par le n°11 de la rue de la Régence ou par le n°3 de la rue Charney, tandis que les logements situés tant au rez-de-chaussée qu'aux étages ne sont accessibles que par le n°3 de la rue Charney.

### Subdivision des surfaces

Après division l'immeuble comportera en parties communes et privatives, les locaux suivants :

#### Niveau - 1

Partie commune :

- couloir de dégagement
- cage d'escaliers
- espace accueillant les compteurs
- cavette située sur la volée d'escaliers reliant le sous sol au rez-de-chaussée

Partie privative :

- dix caves (C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10)

#### Rez-de-chaussée

Partie commune :

- couloir de dégagement
- cage d'escaliers

Partie privative :

- espace commercial comportant magasin, réserve, cuisine, salle d'eau (Lot 2)
- appartement comportant hall, séjour, cuisine, wc, une chambre, salle de bain (Lot 1)

#### Premier étage

Partie commune :

- palier de dégagement
- cage d'escaliers

En partie privative :

- appartement comportant hall, séjour, cuisine, wc, une chambre, salle de bain, débarras et balcon (Lot 3)
- appartement comportant hall, dégagement, séjour, cuisine, wc, une chambre, salle de bain et balcon (Lot 4)

## Deuxième étage

- Partie commune :
- palier de dégagement
  - cage d'escaliers
- En partie privative :
- appartement comportant hall, séjour, cuisine, wc, une chambre, salle de bain, débarras et balcon (**Lot 5**)
  - appartement comportant hall, dégagement, séjour, cuisine, wc, une chambre, salle de bain et balcon (**Lot 6**)

## Troisième étage

- Partie commune :
- palier de dégagement
  - cage d'escaliers
- En partie privative :
- appartement comportant hall, séjour, cuisine, wc, une chambre, salle de bain, débarras et balcon (**Lot 7**)
  - appartement comportant hall, dégagement, séjour, cuisine, wc, une chambre, salle de bain et balcon (**Lot 8**)

## 2. DIVISION DE L'IMMEUBLE - SURFACES BRUTES ET PONDEREES DES LOTS

### Parties communes :

Elles se composent des aires de circulation, espace compteurs situés au sous-sol et les cages d'escaliers, comme décrit ci-avant, dont les surfaces se distribuent comme suit:

Sous-sol	30,39	m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée	14,92	m <sup>2</sup>
Premier étage	8,03	m <sup>2</sup>
Deuxième étage	8,03	m <sup>2</sup>
Troisième étage	8,03	m <sup>2</sup>

Le vide joignant les balcons, au niveau duquel certaines canalisations sont installées, est également considéré comme partie commune de l'immeuble, au même titre que la structure de la construction, la toiture, les gîtages, les évacuations d'eaux usées dès la sortie des espaces privatifs, les escaliers,....

## 3. CONDITIONS SPECIALES

Si ce n'est déjà le cas, chaque lot devra posséder ses propres raccordements aux réseaux, d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et de télédistribution, et se conformer aux dispositions imposées par les sociétés distributrices.

Tous les frais relatifs à ces installations seront supportés par les propriétaires des lots concernés.

Toutes les servitudes grevant ou au profit de cette copropriété à constituer, résultant soit de divisions antérieures ou par destination du père de famille, resteront de stricte application.

## Entretien – Parties privatives

Menuiseries extérieures : Ces éléments sont réputés privés, dès lors les charges d'entretien seront exclusivement supportées par chaque propriétaire, pour la partie leur appartenant.

En cas de remplacement d'un ou plusieurs éléments de menuiseries extérieures, et ce, dans un souci d'uniformité, les nouveaux éléments devront être d'un même type et coloris sur tout le développement de la façade.

En cas de remplacement partiel, le modèle qui sera proposé par le propriétaire concerné devra être en adéquation avec l'esthétique générale de l'immeuble.

Le choix devra être approuvé par l'assemblée générale.

## Divers

Le trottoir situé face à l'immeuble sis rue du Charnoy n°3 sera entretenu à frais communs, à concurrence d'1/8 par lot.

Le trottoir situé face au commerce, soit l'immeuble sis rue de la Régence n°11 sera exclusivement entretenu par le propriétaire du lot 2 (commerce).

Chaque propriétaire devra, au besoin, supporter la traversée de son lot par les canalisations verticales reliant les appartements supérieurs aux installations de distributions (eau-gaz-électricité-téléphone-télédistribution) ou d'évacuation des eaux usées et des eaux vannes, et ce par le tracé le moins dommageable.

Le jour du mesurage, certaines caves du sous-sol disposaient encore d'une partie des anciennes installations du chauffage collectif (canalisations, cuves, chaudières). S'ils le souhaitent, les acquéreurs des lots concernés pourront procéder, à leurs frais exclusifs, au démontage et à l'évacuation des ces installations délaissées.

## 4. REPARTITIONS DES CHARGES

### Mode de calcul adopté

Pour le calcul des quotités, un coefficient de pondération a été appliqué en fonction du type de surface concernée, de son usage et de sa localisation dans l'immeuble.

Les quotités attribuées à chaque lot sont obtenues par la division de la surface pondérée du lot concerné par la somme des surfaces pondérées des lots, ensuite multipliée 1.000 pour simplifier la lecture.

Les coefficients de pondération retenus pour la division réalisée dans cet immeuble sont les suivants:

- Surface au rez-de-chaussée: 100 % soit 1 m<sup>2</sup> brut représentera après pondération 1 m<sup>2</sup>
- Surface au premier étage: 95 % soit 1 m<sup>2</sup> brut représentera après pondération 0,95 m<sup>2</sup>
- Surface au second étage: 90 % soit 1 m<sup>2</sup> brut représentera après pondération 0,90 m<sup>2</sup>
- Surface au troisième étage: 80 % soit 1 m<sup>2</sup> brut représentera après pondération 0,80 m<sup>2</sup>

- Cave au sous-sol: 25 % soit 1 m<sup>2</sup> brut représentera après pondération 0,25 m<sup>2</sup>

### 5. TABLEAUX REPRENANT LES QUOTITES DES DIFFERENTS LOTS

	Localisation	Surfaces Brutes	Coefficients	Surfaces Pondérées	Quotités/1.000
LOT 1	Rez-de-chaussée	53,86	100%	53,86	115
LOT 2	Rez-de-chaussée	62,11	100%	62,11	133
LOT 3	1 <sup>er</sup> étage	65,05	95%	61,80	132
LOT 4	1 <sup>er</sup> étage	61,79	95%	58,70	126
LOT 5	2 <sup>ème</sup> étage	63,58	90%	57,22	122
LOT 6	2 <sup>ème</sup> étage	61,79	90%	55,61	119
LOT 7	3 <sup>ème</sup> étage	60,67	80%	48,54	104
LOT 8	3 <sup>ème</sup> étage	58,22	80%	46,58	100
C 1	Sous-sol	20,88	25%	5,22	11
C 2	Sous-sol	15,29	25%	3,82	8
C 3	Sous-sol	5,35	25%	1,34	3
C 4	Sous-sol	5,95	25%	1,49	3
C 5	Sous-sol	5,05	25%	1,26	3
C 6	Sous-sol	4,68	25%	1,17	3
C 7	Sous-sol	6,41	25%	1,60	3
C 8	Sous-sol	9,12	25%	2,28	5
C 9	Sous-sol	9,64	25%	2,41	5
C 10	Sous-sol	8,82	25%	2,21	5

Ainsi dressé en douze exemplaires, à Marcinelle, à date que dessus.

Estimant ma mission terminée, j'ai clos et signé la présente note de répartition des charges, pour servir et valoir ce que de droit.

Pour IMEXTOP S.A.  
J-F. HOSDAIN, Adm. Délégué.