

Province du LUXEMBOURG

Commune de Nassogne

**Immeuble Rue des Alliés, 24
à 6950 Nassogne**

**Calcul et répartition des millièmes
En vue de la constitution d'une copropriété**

DESCRIPTION DES LOTS

1) SITUATION DU BIEN

Immeuble sis Rue des Alliés 24 à 6950 Nassogne, parcelle cadastrée ou l'ayant été sous Province du Luxembourg - Commune de Nassogne / 4^{ème} Division / Section A / n°163n3 *Pie* - Lot 3 repris à notre plan de division daté du 11-05-2023, enregistré dans la base de données des plans de géomètres sous la référence 83015 -10179 et disposant du numéro cadastral réservé 163t3.

2) DESCRIPTIONS DES LOTS

A. **Parties Communes**

1/Parties communes générales :

Celles-ci comprennent :

- Le terrain sur lequel est érigé l'immeuble et le solde du terrain non bâti => parcelle n°163n3 *Pie* (Lot 3 de notre plan de division daté du 11-05-2023, n° réservé : 163t3).
- Tout le gros-œuvre de l'ouvrage, c'est-à-dire, les fondations, la toiture et la couverture de toiture, les combles, les murs existants ou à ériger, l'ensemble de l'ossature et l'armature maîtresse du bâtiment, les ornements extérieurs des façades, toutes les cloisons formant séparation entre parties communes et privatives, toutes les couvertures de murs mitoyens et de toitures ;
- Toutes les canalisations, gaines, chutes, décharges, conduites de toute nature et tous les ouvrages, câbles, équipements et appareils qui desservent l'immeuble, notamment les gaines de ventilation et d'aération, les chutes des water-closet, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, les tubages prévus pour le raccordement au téléphone et à la télédistribution, les conduits de fumée (cette énumération n'étant pas limitative), etc.,..., sauf toutefois les parties de ces canalisations, conduites et équipements se trouvant à l'intérieur des entités privées, si ces canalisations, conduites et équipements servent à l'usage exclusif et particulier de ces entités ;

2/Parties communes spéciales :

Celles-ci comprennent :

- Locaux communs au commerce et à l'habitation (Local chaufferie et cave avec la citerne à mazout, situés au R-1).

B. Parties Privatives

COMMERCE

Appartement réparti sur le R-1 et rez de chaussée de l'immeuble ; il comprend :

Au R-1 :

- Cave
- Ateliers (2)
- Réserve sous escalier
- Monte-charge

Au Rez de chaussée :

- Commerce
- Ateliers
- Escalier entre r-1/rdc
- Monte-charge

HABITATION

Habitation répartie au R-1, rez de chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage de l'immeuble ; elle comprend :

Au R-1 :

- Remise

Au Rez de chaussée :

- Hall d'entrée
- WC
- Séjour
- Cuisine
- Véranda
- Escalier entre r-1/rdc

Au 1^{er} étage :

- Hall de nuit
- 5 chambres
- Salle de douche
- Escalier entre rdc/r+1

Au 2^{ème} étage :

- 2 greniers
- Escalier entre r+1/r+2

APPARTEMENT

Appartement réparti sur le rez de chaussée, 1^{er} étage et au 2^{ème} étage de l'immeuble ; il comprend :

Au Rez de chaussée :

- Hall d'entrée

Au 1^{er} étage :

- Escalier entre rdc/r+1

- Palier en haut de l'escalier entre rdc/r+1
 - Séjour
 - Cuisine
 - Salle de douche
 - Terrasse en jouissance privative et exclusive
- Au 2^{ème} étage :
- Escalier entre r+1/r+2
 - Chambre

C. Remarques et servitudes

- *Chauffage*
 - L'habitation et le commerce sont chauffés via une chaudière au mazout commune au 2 entités ; celle-ci est située au R-1, dans le local commun « chaufferie ».

Les consommations de ces 2 entités devront être individualisées via des compteurs à placer.
- L'appartement est chauffé via des radiateurs électriques.
- *Eau*
 - Au R-1, dans la cave commune « citerne à mazout », présence d'un compteur d'eau du distributeur local comptabilisant les consommations de l'habitation et du commerce.

Les consommations de ces 2 entités devront être individualisées soit via des décompteurs à placer ou via un nouveau raccordement à demander au distributeur local.

L'eau chaude de ces 2 entités est produite via la chaudière commune. Les consommations respectives de chacune des 2 entités devront être individualisées via des décompteurs à placer.
- L'appartement possède son propre compteur d'eau situé dans un coffret extérieur.
- *Electricité*

Dans un coffret extérieur, présence de 2 compteurs électriques ORES :

 - *Un compteur comptabilisant les consommations de l'habitation et du commerce.
 - *Un compteur comptabilisant les consommations de l'appartement.

Les consommations de l'habitation et du commerce devront être individualisées soit via des décompteurs à placer ou via un nouveau raccordement à demander au distributeur local.
- Le commerce et l'habitation interviendront seuls dans les charges des caves communes (chaufferie / citerne à mazout) & hall de circulation desservant celles-ci.
- Ancien bâtiment reprenant l'habitation et une partie du commerce : ces 2 entités interviendront seules dans les charges d'entretien et de réparation de cette partie des immeubles (=> quotités particulières « ancien bâtiment » pour toitures, façades, structures, ...).

- Partie récente du bâtiment, reprenant l'appartement et une partie du commerce : ces 2 entités interviendront seules dans les charges d'entretien et de réparation de cette partie des immeubles (=> quotités particulières « nouveau bâtiment » pour toitures, façades, structures, ...).

D. Calcul et répartition des Quotités

Quotités Générales						
	SIM	Coefficient	SIM Pondérées	Quotes-Parts de chaque élément	Quotes-Parts en millièmes	Quotes-Parts par entités
COMMERCE						
Surface Principale Rez	97,59	1,00	97,59	0,23319	233	
Surface Principale R-1	128,98	0,50	64,49	0,15410	154	
Surface Résiduelle	2,04	0,20	0,41	0,00097	1	
Surface de Service (monte-charge)	4,08	0,15	0,61	0,00146	1	
Surface de Service (escalier)	4,41	0,10	0,44	0,00105	1	
Surface Accessoire	4,37	0,25	1,09	0,00261	3	
TOTAL QUOTES-PARTS COMMERCE						393
HABITATION						
Surface Principale	155,08	1,00	155,08	0,37056	371	
Surface Résiduelle	28,50	0,20	5,70	0,01362	14	
Surface de Service (escalier)	8,91	0,10	0,89	0,00213	2	
Surface Accessoire (Remise)	6,64	0,25	1,66	0,00397	4	
Surface Accessoire (Grenier)	61,89	0,35	21,66	0,05176	52	
Correction pour différence d'arrondi					-1	
TOTAL QUOTES-PARTS HABITATION						442
APPARTEMENT						
Surface Principale	62,47	1,00	62,47	0,14927	149	
Surface Résiduelle	4,55	0,20	0,91	0,00217	2	
Surface de Service (escalier)	6,67	0,10	0,67	0,00159	2	
Surface Accessoire	19,31	0,25	4,83	0,01154	12	
TOTAL QUOTES-PARTS APPARTEMENT						165
TOTAUX			418,50		1000	1000

Quotités particulières (Ancien bâtiment)

	SIM	Coefficient	SIM Pondérées	Quotes-Parts de chaque élément	Quotes-Parts en millièmes	Quotes-Parts par entités
COMMERCE						
Surface Principale Rez	32,30	1,00	32,30	0,13114	131	
Surface Principale R-1	55,82	0,50	27,91	0,11332	113	
Surface Accessoire	4,37	0,25	1,09	0,00444	4	
TOTAL QUOTES-PARTS COMMERCE						248
HABITATION						
Surface Principale	155,08	1,00	155,08	0,62965	630	
Surface Résiduelle	28,50	0,20	5,70	0,02314	23	
Surface de Service (escalier)	8,91	0,10	0,89	0,00362	4	
Surface Accessoire (Remise)	6,64	0,25	1,66	0,00674	7	
Surface Accessoire (Grenier)	61,89	0,35	21,66	0,08795	89	
Correction pour différence d'arrondi					-1	
TOTAL QUOTES-PARTS HABITATION						752
TOTAUX			246,30		1000	1000

Quotités Particulières (Nouveau bâtiment)

	SIM	Coefficient	SIM Pondérées	Quotes-Parts de chaque élément	Quotes-Parts en millièmes	Quotes-Parts par entités
COMMERCE						
Surface Principale Rez	65,29	1,00	65,29	0,38156	382	
Surface Principale R-1	68,79	0,50	34,40	0,20101	201	
Surface Résiduelle	2,04	0,20	0,41	0,00238	2	
Surface de Service (monte-charge)	4,08	0,15	0,61	0,00358	4	
Surface de Service (escalier)	4,41	0,10	0,44	0,00258	3	
Surface Accessoire	4,37	0,25	1,09	0,00638	6	
TOTAL QUOTES-PARTS COMMERCE						598
APPARTEMENT						
Surface Principale	62,47	1,00	62,47	0,36508	365	
Surface Résiduelle	4,55	0,20	0,91	0,00532	5	
Surface de Service (escalier)	6,67	0,10	0,67	0,00390	4	
Surface Accessoire	19,31	0,25	4,83	0,02821	28	
TOTAL QUOTES-PARTS APPARTEMENT						402
TOTAUX			171,11		1000	1000

SIM = Surface Intra-Muros

Pour le calcul et la répartition de ces quotités, nous avons tenu compte :

- de la surface intra-muros des biens.
- de la situation
- de l'affectation
- de la valeur relative de chaque entité au sein de la copropriété.

Des coefficients de pondération ont été attribués à chaque sous entité, suivant son affectation et sa situation, en référence au code de mesurage.

Ainsi, les surfaces principales (Rez et étages) sont considérées à 100% pour le calcul des quotités.

Les surfaces principales (R-1) sont considérées à 50% pour le calcul des quotités.

Les surfaces Résiduelle (dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.10m) sont considérées à 20% pour le calcul des quotités.

Les surfaces accessoire (Remise, cave et appartement) sont considérées à 25% pour le calcul des quotités.

Les surfaces accessoire (Grenier) sont considérées à 35% pour le calcul des quotités.

Les surfaces de service (monte-charge) sont considérées arbitrairement à 15% pour le calcul des quotités.

Les surfaces de service (escalier) sont considérées arbitrairement à 10% pour le calcul des quotités.

Il a été décidé d'instaurer 1000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété (quotités générales) ;

- Pour les Quotités Générales, en raison d'une différence d'arrondi, 1 unités a été retirée à l'habitation.
- Pour les Quotités particulières (ancien bâtiment), en raison d'une différence d'arrondi, 1 unités a été retirée à l'habitation.
- Pour les Quotités particulières (nouveau bâtiment).

Nos surfaces ont été mesurées par nos soins pour l'ensemble de l'immeuble.

Nous n'avons pas procédé au contrôle de l'affectation urbanistique du bien ni à sa conformité aux réglementations en vigueur.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent rapport que je transmets à mon requérant pour servir comme il appartiendra.

Fait à Marche en Famenne, le 7 juin 2023.

Pour Géo-Expert,

Vivian Maréchal
Géomètre-Expert

Province du Luxembourg

Commune de Nassogne

Demandeur

Révision

Date

Commentaires

1

07/06/2023

Plan de Division

Références cadastrales

Nassogne
Div 4 - Forrières

Section A
n°163n3 *Pie*
(Lot 3 de notre plan daté du 11-05-2023 (N° réservé : 163t3))

Levé et dressé pour
GEO-EXPERT sprl
par le Géomètre-Expert
soussigné

Vivian Maréchal
Inscription CFGE n°040665
ayant prêté serment près le
Tribunal de Première Instance de Marche

geoexpert

Topographie - Urbanisme & Aménagement
Expertise - Développement Immobilier
Ferrières - Marche en Famenne - La Roche en Ardenne - Bastogne
info@geo-expert.be 0498/78.12.42

Dossier n°

MES - 21.12 - 154

Feuille 1 de 1

Plan rez-de-chaussée : 1/100

Rue des Alliés

Parcelle n°163n3 *Pie*
Lot 3 de notre plan de division daté du 11-05-2023 (n° réservé : 163t3)
S : 248m²

Parcelle n°163g3
Habitation

Parcelle n°163s

Parcelle n°163m3
Lot 1 de notre plan de division daté du 11-05-2023 (n° réservé : 163r3)

Parcelle n°163p3

Commerce
SP: 720.07m²
SR: 2.04m²
SA: 4.32m²
SS: 0.07m²

Habitation
SP: 102.08m²
SR: 28.00m²
SA: 88.53m²
SS: 0.91m²

Abri

Silo

CV

CV

Limite svt plan du Gei J. Lecomte daté du 09-01-1989

Plan R-1 : 1/100

Plan 1er étage : 1/100

Plan des combles : 1/100

Légende :

Commerce

Habitation

Appartement

Commun

— Limite de propriété

SP : Surface Principale
SR : Surface Résiduelle (zone où la hauteur sous plafond ne dépasse pas 1.10m)
SS : Surface de Service (Escalier, monte-charge,...)
SA : Surface Accessoire (Remise, grenier, cave,...)