

# **IMMEUBLE SIS EN CHAROTTE, 25**

## **RAPPORT EN EXECUTION CONFORMEMENT A L'ARTICLE 3.85 DU NOUVEAU CODE CIVIL**

### **I. MISSION**

Les soussignés :

Monsieur GREVESSE Jonathan, géomètre expert, dont les bureaux sont établis à 47b, rue de l'Eglise à JUPRELLE

Déclare avoir été mandaté par :

Laquelle a déclaré être propriétaire du bien ci-après-décrit.

Afin de déterminer les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative du bien décrit ci-après, conformément à l'article 3.85 – nouveau régime du Code Civil, qui précise:

*L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de la valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. Ce rapport est repris dans l'acte de base.*

### **Description du Bien**

Le bien est situé en Charotte, 25 à 6940 Barvaux.

## II. DESCRIPTION ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est une ancienne construction qui est à ce jour physiquement séparé en 2 Unités. Soit un logement au rez-de-chaussée et soit un Logement au rez-de-chaussée, premier, deuxième étage et accès vers le sous-sol par le hall d'entrée au rez-de-chaussée. Les deux Unités ne possèdent pas de hall d'entrée commun ni de cage d'escalier commune. Chaque unité possède sa propre entrée indépendante donnant sur la Rue en Charotte. L'immeuble se situe dans un tissu urbain où se mélange la fonction d'habitat, petite industrie et de services.

Tout le volume arrière est réalisé en maçonnerie (blocs, isolant, crépis) de couleur blanche pour le premier et deuxième étage et revêtement en contreplaqué bois blanc pour le rez-de-chaussée.

Le volume avant est réalisé en maçonnerie (blocs, pierres du pays) de couleur grise pour sa totalité, avec toiture à versants.

Les ouvertures sont constituées en façade avant de châssis en bois de couleur verte.

Pour la façade arrière, les ouvertures sont constituées de châssis en bois de couleur brune et de châssis en PVC de couleur grise à l'extérieur en blanche à l'intérieur.

Les Unités disposent chacune d'un compteur électrique indépendant (2X Voir plan) mais ne disposent pas d'un compteur d'eau indépendant (1X).

Le compteur d'eau se situe en cave 1 (C1) du logement 2 (L2) (Voir plan).

Le décompteur d'eau pour le logement 1 se situe dans la buanderie du logement 2.

Les compteurs électriques se situent respectivement dans les halls d'Entrée de chaque unité.

Les deux Unités se chauffent avec une chaudière à Mazout situé dans la buanderie du Logement L1 et la citerne à Mazout se situe dans la cave du Logement L2.

Le décompteur à Mazout du Logement 2 se situe dans la chambre arrière au 1<sup>er</sup> étage.

Des servitudes de Passage seront donc établies au profit de L'Unité L1 pour l'accès à la citerne à Mazout et au compteur d'eau (Voir Plan).

Une servitude de Passage sera donc établie au profit de L'Unité L2 pour l'accès à la chaudière à Mazout (Voir Plan).

L'immeuble se trouve à proximité :

- de moyens de communications : Transports publics.

### III. DESCRIPTION DES ENTITES

Toutes les entités comportent les équipements suivants : électricité, eau, chauffage.

Compte tenu

- 1) des relevés effectués par mes soins ;
- 2) des déclarations des requérants préqualifiés, de la visite des lieux.

Remarque : La terrasse est une partie commune à jouissance exclusive.

Les entités se présentent comme suit :

**A. L'entité dénommée ORANGE Logement (Unité L1),**

Le logement (Logement 1) au rez-de-chaussée est composé d'un séjour, d'un hall d'entrée, d'une cuisine, d'une buanderie, d'un hall, d'un local technique, de deux chambres, d'un WC séparé et d'une salle de bain.

**B. L'entité dénommée MAUVE Logement (Unité L2),**

Le logement (Logement 2) au rez-de-chaussée est composé d'un hall d'entrée, d'une buanderie, d'un hall avec escalier pour accéder à l'étage supérieur et d'un escalier pour accéder au sous-sol.

Au premier étage, cette unité dispose d'une salle à manger, d'un séjour, d'un hall, d'une cuisine, d'une chambre, d'un escalier pour accéder à l'étage supérieur et d'une salle de bain avec WC incorporé.

Cette unité dispose également d'une terrasse 1 (T1) donnant sur l'arrière du bâtiment.

Au deuxième étage, celle-ci possède deux chambres et un grenier.

Au sous-sol, celle-ci possède une cave 1 (C1).

## IV. CONCLUSIONS

En tenant compte des surfaces et valeurs des diverses entités, déterminées conformément à l'article 3.85 du Code Civil, les quotes-parts de chacune des entités se présentent comme repris au tableau ci-après.

Les coefficients de pondération retenus en fonction de l'affectation et de la situation sont :

Logement : 1  
Terrasse : 0.25  
Cave : 0.15

Il a été décidé d'instaurer 10.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété ;

Le plan du 09/12/2024 reprend la configuration des lieux.

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

Tableau des quotités pour demande de Précad								
Unités	Unités détaillés	Descriptions	Surface brutes (m²)	Surfaces nettes (m²)	Pondérations	Surfaces nettes pondérées (m²)	Quotités 10.000ème	Quotités 10.000ème/ Unité
UNITE L1	Unité L1	Logement 1	87	67,90	1	67,9	3916	3916
UNITE L2	Unité L2	Logement 2	28	19,49	1	19,5	1124	6084
	Unité L2	Logement 2	72	53,85	1	53,9	3106	
	Unité T1	Terrasse 1	43	39,66	0,25	9,9	572	
	Unité L2	Logement 2	43	20,80	1	20,8	1200	
	Unité C1	Cave 1	21	9,62	0,15	1,4	82	
Totaux			294	211,3		173,398	10000	10000

Fait à JUPRELLE  
Le 13 Décembre 2024  
Jonathan GREVESSE – Géomètre-Expert

