[redacted]
Bureau d'expertise immobilière

Rapport motivé de calcul de quotes-parts

Bien sis Avenue du Luxembourg 61
4020 - Liège

[redacted]

1. Mission :

Je soussigné [redacted], géomètre-expert, [redacted], légalement assermenté devant le tribunal de I[ère] Instance de Liège,

- formateur en dégâts-sinistres et expertises pratiques d'immeubles de tous types aux candidats experts-immobiliers à l'IFAPME de Liège,
- professeur en expertise immobilière aux candidats géomètres-experts à l'ITP de Liège,
- formateur spécialisé notamment dans la formation continue des notaires, avocats, architectes, géomètres-experts, …
- expert judiciaire en valeurs immobilières,
- expert agréé ING pour tous risques < ou > 1.000.000 €,

Assisté de [redacted] architecte et géomètre- expert immobilier auprès de [redacted]

Requis par [redacted],

à l'effet de dresser le rapport motivé (comme prévu à l'article 577-4, §1 du Code Civil) visant à la fixation des quotités d'un bien **sis Avenue du Luxembourg, 61 à 4020 - LIEGE**

Les calculs des quotes-parts de chaque entité sont basés sur le « code de mesurage des surfaces » de l'Ordre Belge des Géomètres-Experts.

Aux fins de dresser ces quotités, le client nous transmet les plans afin de diviser le bien susmentionné en 3 lots privatifs selon les indications des demandeurs et notamment d'y distinguer les parties communes et privatives.

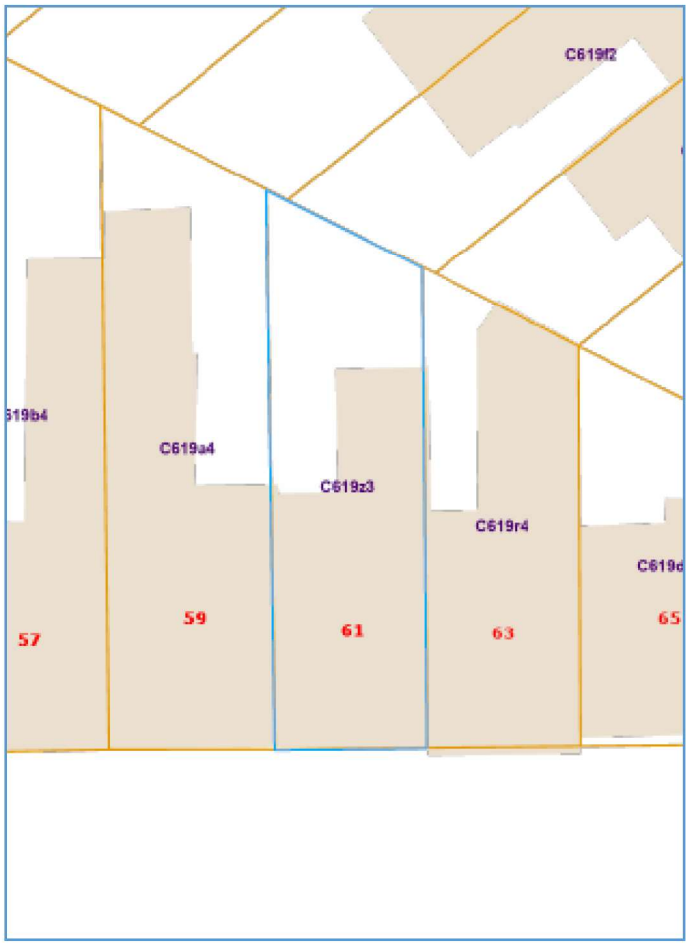
Les plans dressés en annexes et les surfaces intramuros correspondantes sont basés sur les plans reçus sur base des explications transmis par [redacted]

Une visite a été effectué le **7 mars 2025** en présence de [redacted]

2. Informations cadastrales actuelles du bien :

Le bien dont question est actuellement cadastré sous Liège, 6e Division, Section C n° 619 z3 pour une contenance cadastrale de 124 m^2.

Ci-dessous, l'extrait des plans cadastraux avec, sous liseré bleu approximatif, le bien en question :



3. Descriptions de l'ensemble immobilier :

Le bâtiment se trouve Avenue du Luxembourg à Liège au n°61.

Il comprend 1 volume avant sur un R+3, 1 volume annexe arrière sur un R+2.
Le bien ne possède pas de garage.

Des caves sont présentes sous le volume principal ainsi que sous le volume arrière.

Le bâtiment ne comprend pas d'ascenseur.

Pas de citerne EP.

Pas de panneaux photovoltaïques.

Bien rénové en 2009.
Châssis PVC de 2009.

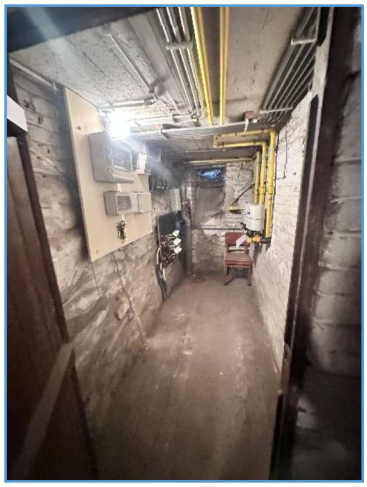
L'ensemble est composé de :

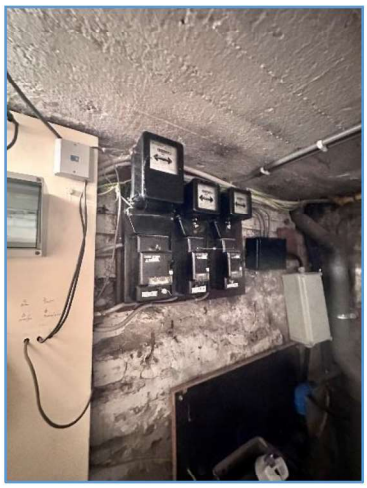
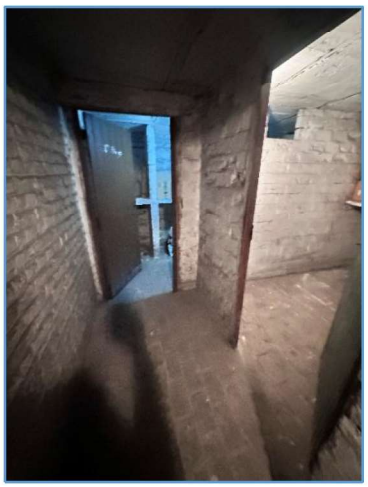
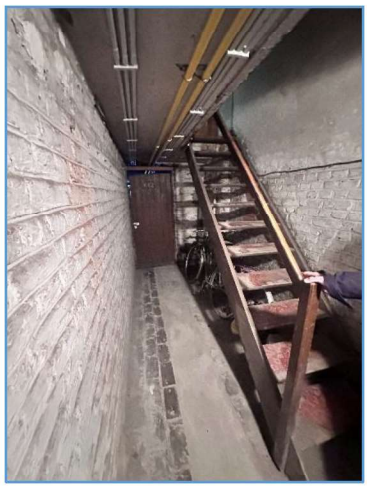
- Un logement au niveau du RDC.
- Un appartement au niveau du R+1
- Un duplex au niveau du R+2 et R+3.

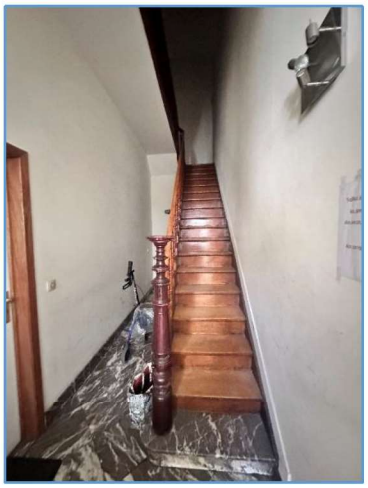
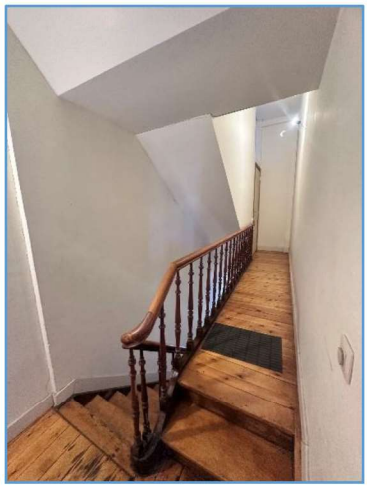
Le bien comprend également :

- Une cour arrière.

Ci-dessous, des vues du bien :



Les propriétaires ont l'intention de placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et de constituer 3 lots privatifs à savoir :

- **Lot 1** : 1 appartement situé au RDC.
- **Lot 2** : 1 appartement situé au R+1.

- **Lot 3** : 1 duplex situé au R+2 et R+3.

L'expert a constaté en outre que :

- Des charges communes spéciales devront être déterminées pour les façades, la toiture et les communs du volume principal comprenant une partie des lots 1, 2 et 3 (charges communes spéciales 1).

- Des charges communes spéciales devront être déterminées pour les façades et la toiture du volume arrière concernant une partie des lots 1, 2 et 3 (charges communes spéciales 2).

- Les surfaces extérieures communes (surfaces non bâties mesurées extra-muros) couvrent une superficie de +- 44,2 m².

- Le jardin arrière est considéré comme zone commune à jouissance exclusive du lot 1.

- L'entretien des zones à jouissance exclusive sera à charge des lots en ayant le bénéfice.

- Chaque lot possède son propre compteur d'eau, de gaz et son propre compteur électrique.

- L'électricité des communs dépend du compteur lié au Lot 1.

- L'électricité des caves individuelles dépend du lot concerné par la cave.

4. Méthode de fixation des quotes-parts :

Les quotes-parts ont été déterminées sur base de différentes motivations :

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol, de leur affectation et de leur situation (comme prévu à l'article 577-4, §1 du Code Civil).

2. Les surfaces nettes au sol sont les surfaces Intramuros.

3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque lot ou sous-entité suivant son affectation et sa situation (et éventuellement sa part).

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces intramuros de chaque sous-entité par le coefficient global défini.

5. La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités du site, bloc ou de l'immeuble.

6. Il a été décidé d'instaurer **1000 quotes-parts** pour les quotités générales de la copropriété et **1.000 quotes-parts** pour les diverses charges communes spéciales.

7. Les plans joints reprennent la configuration des lieux, basée sur les plans reçus et suivant les explications du client, en mentionnant notamment la nature des lots et leurs surfaces intramuros.

8. La quote-part du lot 2 a été arrondie à l'unité inférieure, soit 258 afin de conserver un total de 1000 / 1000 ème dans le cadre du calcul des quotes-parts générales.

NB : la mission ne comporte pas la vérification de la situation urbanistique du bien par rapport à son affectation et sa réalité construite.

L'expert a pris en considération exclusivement la situation décrite par le client.

Les auteurs de la division et/ou les copropriétaires feront leur affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires pour cette division.

5. Quotes-parts générales :

J'obtiens, après calculs en annexe, les quotités suivantes :

Lot	Quotités	
Lot 1	**264**	/1.000èmes
Lot 2	**258**	/1.000èmes
Lot 3	**478**	/1.000èmes
Total =	1.000	/1.000èmes

6. Charges communes spéciales 1 : Façades, toiture et communs volume principal

J'obtiens, après calculs en annexe les quotités suivantes :

Lot	Quotités	
Lot 1	**200**	/1.000èmes
Lot 2	**264**	/1.000èmes
Lot 3	**536**	/1.000èmes
Total =	1.000	/1.000èmes

7. **Charges communes spéciales 2** : Façades et toiture volume arrière

J'obtiens, après calculs en annexe les quotités suivantes :

Lot	Quotités	
Lot 1	**383**	/1.000èmes
Lot 2	**275**	/1.000èmes
Lot 3	**342**	/1.000èmes
Total =	1.000	/1.000èmes

En foi de quoi, je clôture le présent rapport en date du 1er avril 2025,

Le propriétaire du site

L'expert,

[redacted]

Annexe 1 : Le tableau récapitulatif des quotités générales :

SI = Surface intramuros en m^2
CG = Coefficient global de pondération
SIP = Surface intramuros pondérée
SIPT = Surface intramuros pondérée totale par lot
QP1 = quotes-parts par lot
QP2 = QP1 arrondies.

Lot	Sous-entité	SIM	CG	SIP	SIPT	QP1	QP2
LOT 1	**APPART RDC**						
	Cave 1	13,3	0,30	4,0			
	Séjour	16,5	1,00	16,5			
	Chambre	16,8	1,00	16,8			
	Salle de bains	3,5	1,00	3,5			
	Cuisine	11,0	1,00	11,0			
	Jardin arrière	44,2	0,15	6,6			
					58,4	263,66	**264**
LOT 2	**APPART R+1**						
	Cave 4	7,1	0,30	2,1			
	Cave 5	5,9	0,30	1,8			
	Cuisine	13,3	1,00	13,3			
	Salon	17,0	1,00	17,0			
	Salle à manger	18,6	1,00	18,6			
	Salle de bains	4,5	1,00	4,5			
					57,3	258,69	**258**
LOT 3	**DUPLEX R+2/R+3**						
	Cave 2	5,3	0,30	1,6			
	Cave 3	7,4	0,30	2,2			
	Entrée	4,0	1,00	4,0			
	Palier	9,3	0,90	8,4			
	Chambre 1	13,4	0,90	12,1			
	Séjour	17,4	0,90	15,7			
	Cuisine	24,2	0,90	21,8			
	Palier	8,7	0,80	7,0			
	Sas + wc	2,7	0,80	2,2			
	Chambre 2	17,0	0,80	13,6			
	Chambre 3	16,3	0,80	13,0			
	Salle de bains	5,2	0,80	4,2			
					105,8	477,65	**478**
				Somme des surfaces pondérées - hors communs :	221,5	1.000,00	**1.000,00**

Annexe 2 : Le tableau récapitulatif des charges communes spéciales 1 : façades, toiture et communs volume principal :

SI = Surface intramuros en m^2
CG = Coefficient global de pondération
SIP = Surface intramuros pondérée
SIPT = Surface intramuros pondérée totale par lot
QP1 = quotes-parts par lot
QP2 = QP1 arrondies.

Lot	Sous-entité	SIM	CG	SIP	SIPT	QP1	QP2
LOT 1	**APPART RDC**						
	Séjour	16,5	1,00	16,5			
	Chambre	16,8	1,00	16,8			
					33,3	199,88	**200**
LOT 2	**APPART R+1**						
	Cave 4	7,1	0,30	2,1			
	Cave 5	5,9	0,30	1,8			
	Salon	17,0	1,00	17,0			
	Salle à manger	18,6	1,00	18,6			
	Salle de bains	4,5	1,00	4,5			
					44,0	264,11	**264**
LOT 3	**DUPLEX R+2/R+3**						
	Cave 2	5,3	0,30	1,6			
	Cave 3	7,4	0,30	2,2			
	Entrée	4,0	1,00	4,0			
	Palier	6,9	0,90	6,2			
	Séjour	17,4	0,90	15,7			
	Cuisine	24,2	0,90	21,8			
	Palier	8,7	0,80	7,0			
	Chambre 2	17,0	0,80	13,6			
	Chambre 3	16,3	0,80	13,0			
	Salle de bains	5,2	0,80	4,2			
					89,3	536,01	**536**
				Somme des surfaces pondérées - hors communs :	166,6	1.000,00	**1.000,00**

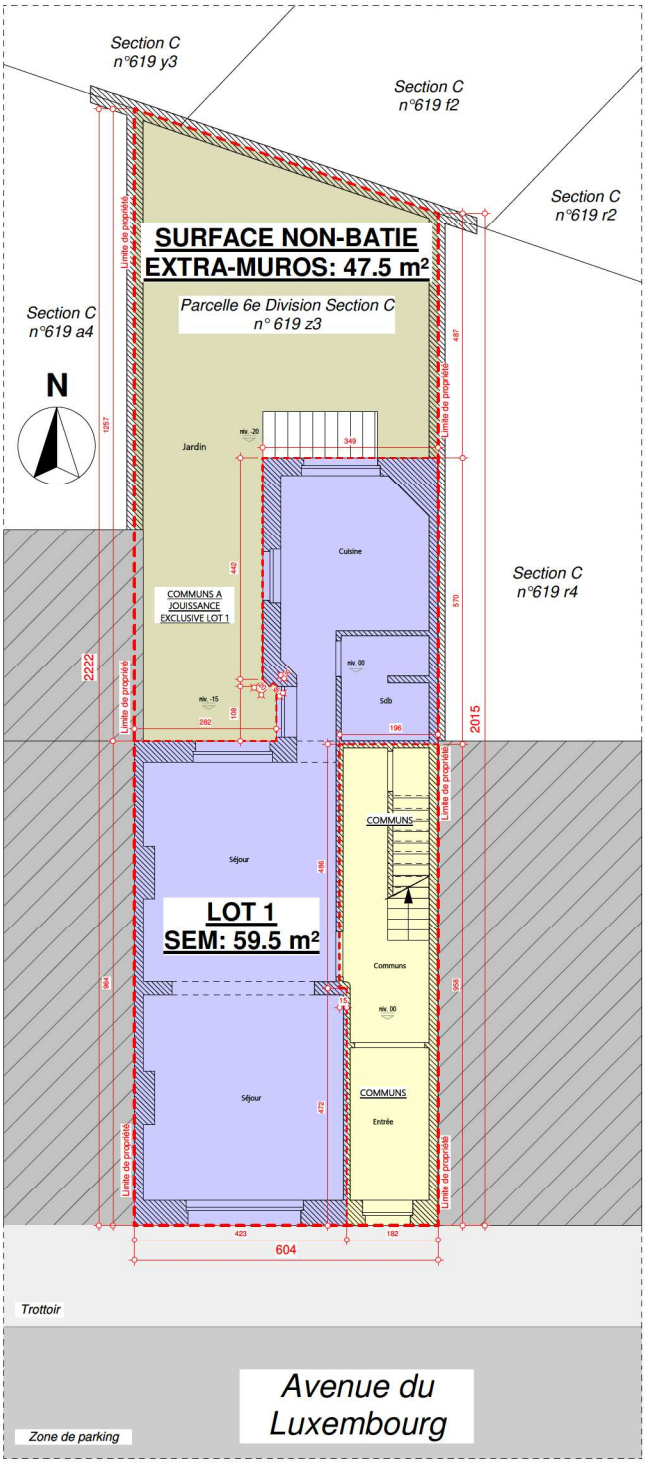
Annexe 3 : Le tableau récapitulatif des charges communes spéciales 2 : façades et toiture volume arrière :

SI = Surface intramuros en m^2
CG = Coefficient global de pondération
SIP = Surface intramuros pondérée
SIPT = Surface intramuros pondérée totale par lot
QP1 = quotes-parts par lot
QP2 = QP1 arrondies.

Lot	Sous-entité	SIM	CG	SIP	SIPT	QP1	QP2
LOT 1	**APPART RDC**						
	Cave 1	13,3	0,30	4,0			
	Salle de bains	3,5	1,00	3,5			
	Cuisine	11,0	1,00	11,0			
					18,5	383,02	**383**
LOT 2	**APPART R+1**						
	Cuisine	13,3	1,00	13,3			
					13,3	275,36	**275**
LOT 3	**DUPLEX R+2/R+3**						
	Palier	2,4	0,90	2,2			
	Chambre 1	13,4	0,90	12,1			
	Sas + wc	2,7	0,80	2,2			
					16,5	341,61	**342**
				Somme des surfaces pondérées - hors communs :	48,3	1.000,00	**1.000,00**

LEGENDE

- Communs
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 3



PLAN NIVEAU RDC SEM
Ech: 1/100

Plans pour détermination des quotités d'un bien sis Avenue du Luxembourg, 51 à 4020 - LIEGE

NIVEAU RDC: SURFACE EXTRA-MUROS

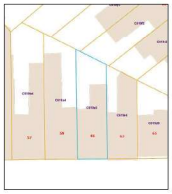
Feuille 1/6

Dressé selon les plans reçus

[redacted]

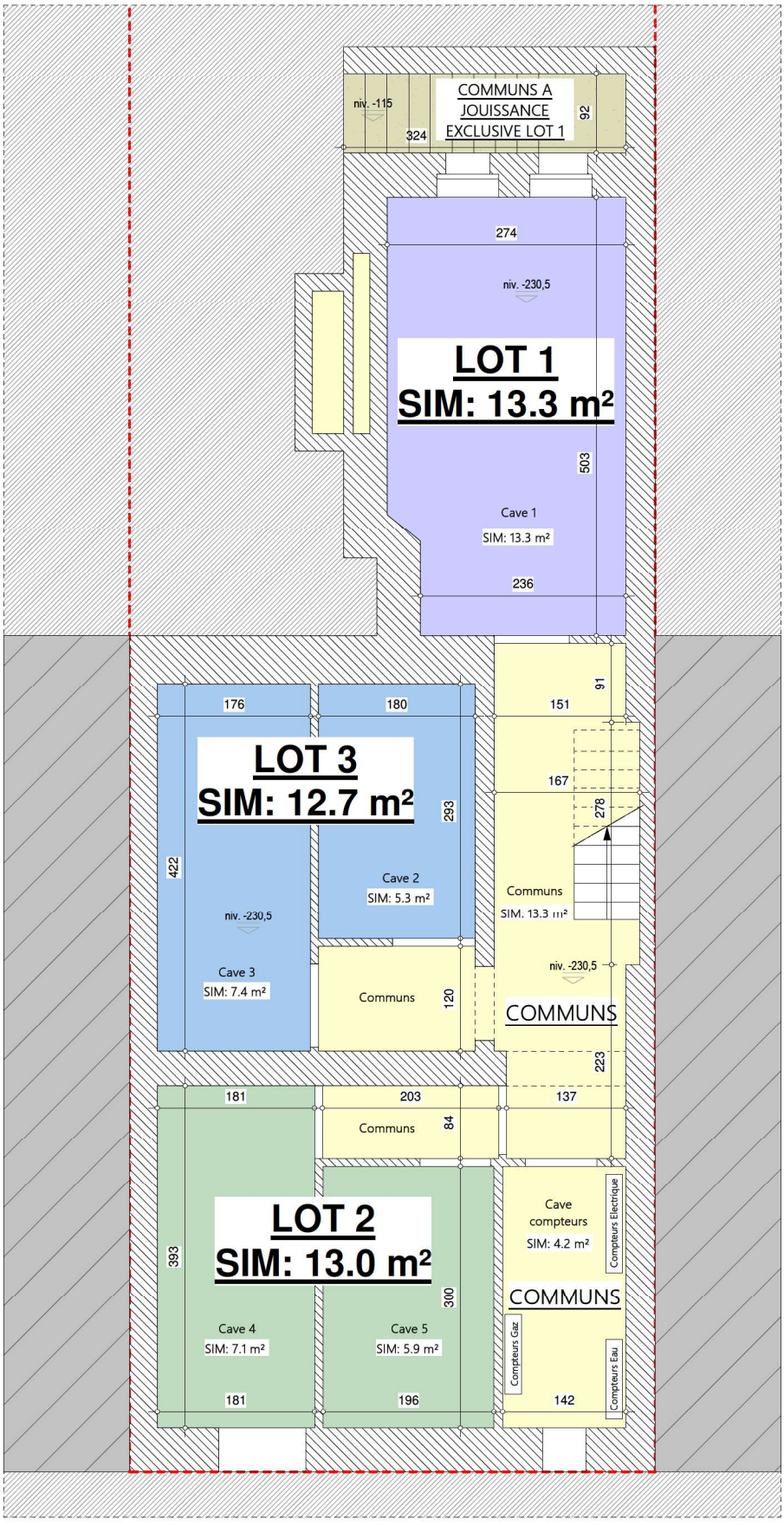
[redacted] le 25 mars 2025

LIEGE / 6e DIVISION / SECTION C / N°619 z3



LEGENDE

- Communs
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 3



PLAN NIVEAU R-1 SIM
Ech: 1/50

Plans pour détermination des quotités d'un bien sis Avenue du Luxembourg, 51 à 4020 - LIEGE

NIVEAU R-1: SURFACE INTRA-MUROS

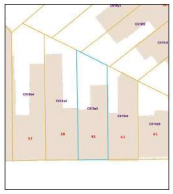
Feuille 2/6

Dressé selon les plans reçus

[redacted]

[redacted], le 25 mars 2025

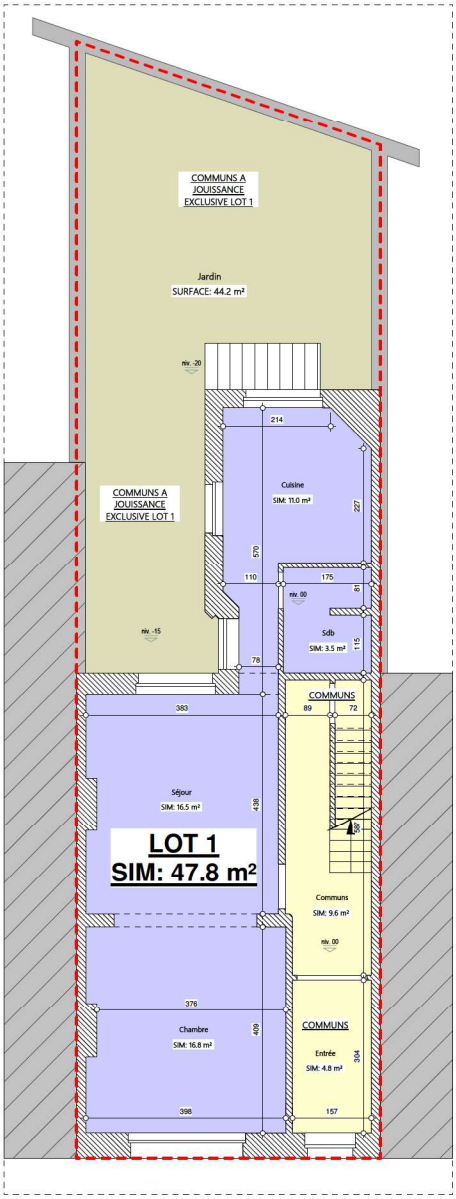
LIEGE / 6e DIVISION / SECTION C / N°619 z3

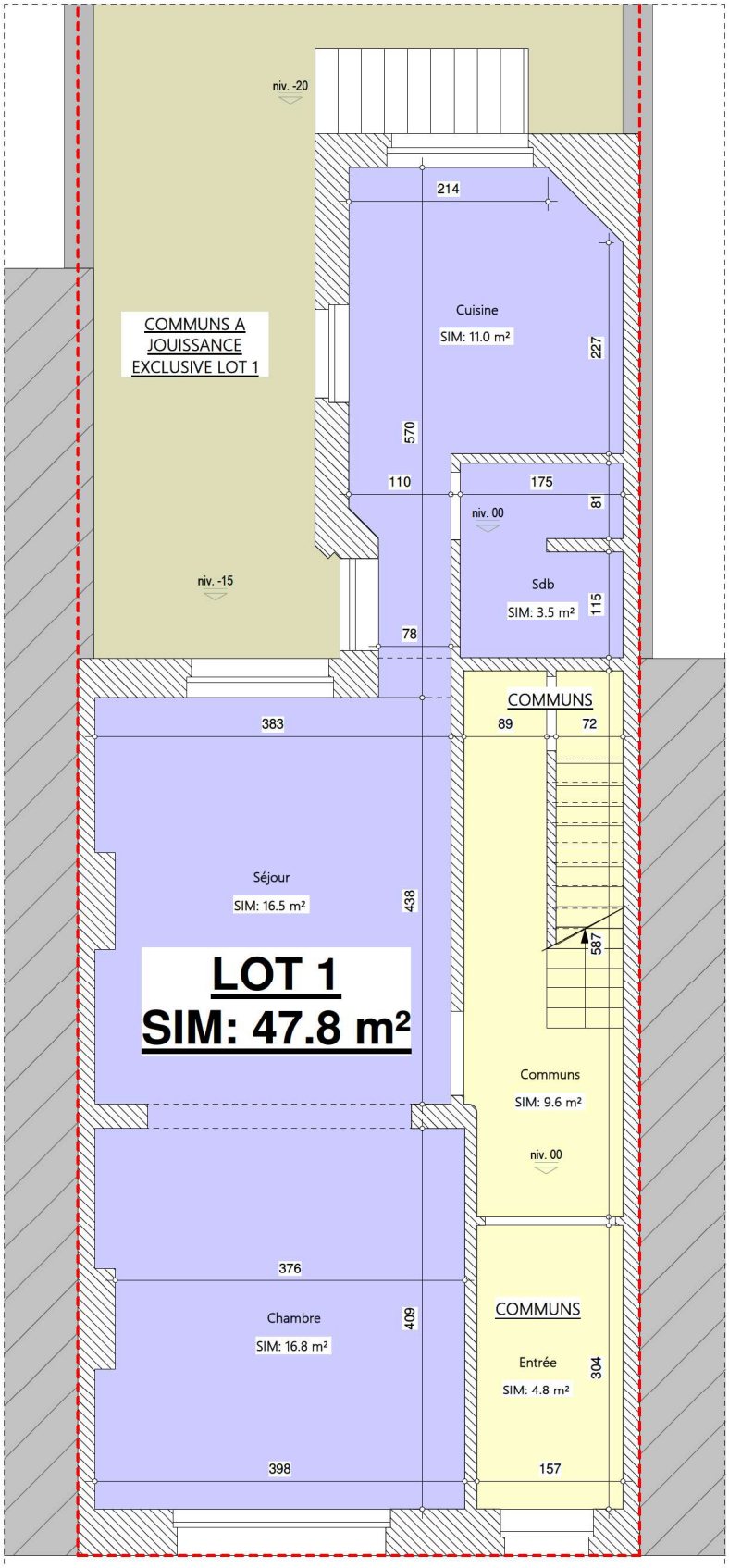


LEGENDE

- Communs
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 3

PLAN NIVEAU RDC SIM
Ech: 1/100





PLAN NIVEAU RDC SIM
Ech: 1/50

Plans pour détermination des quotités d'un bien sis Avenue du Luxembourg, 51 à 4020 - LIEGE

NIVEAU RDC: SURFACE INTRA-MUROS

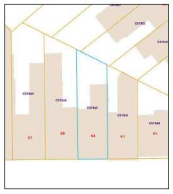
Feuille 3/6

Dressé selon les plans reçus

[redacted]

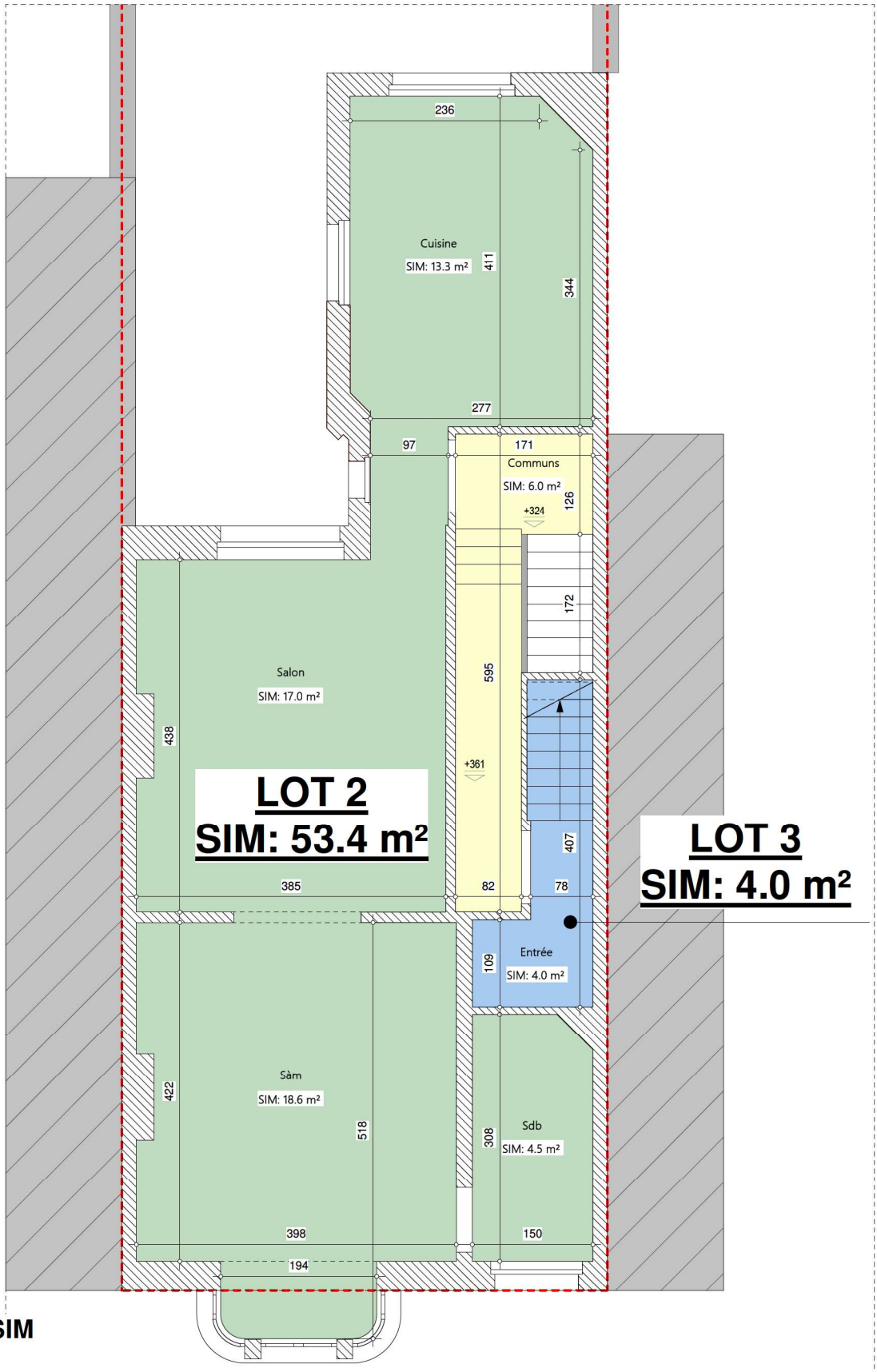
[redacted], le 25 mars 2025

LIEGE / 6e DIVISION / SECTION C / N°619 z3



LEGENDE

- Communs
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 3



PLAN NIVEAU R+1 SIM
Ech: 1/50

Plans pour détermination des quotités d'un bien sis Avenue du Luxembourg, 51 à 4020 - LIEGE

NIVEAU R+1: SURFACE INTRA-MUROS

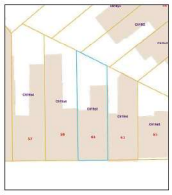
Feuille 4/6

Dressé selon les plans reçus

[redacted]

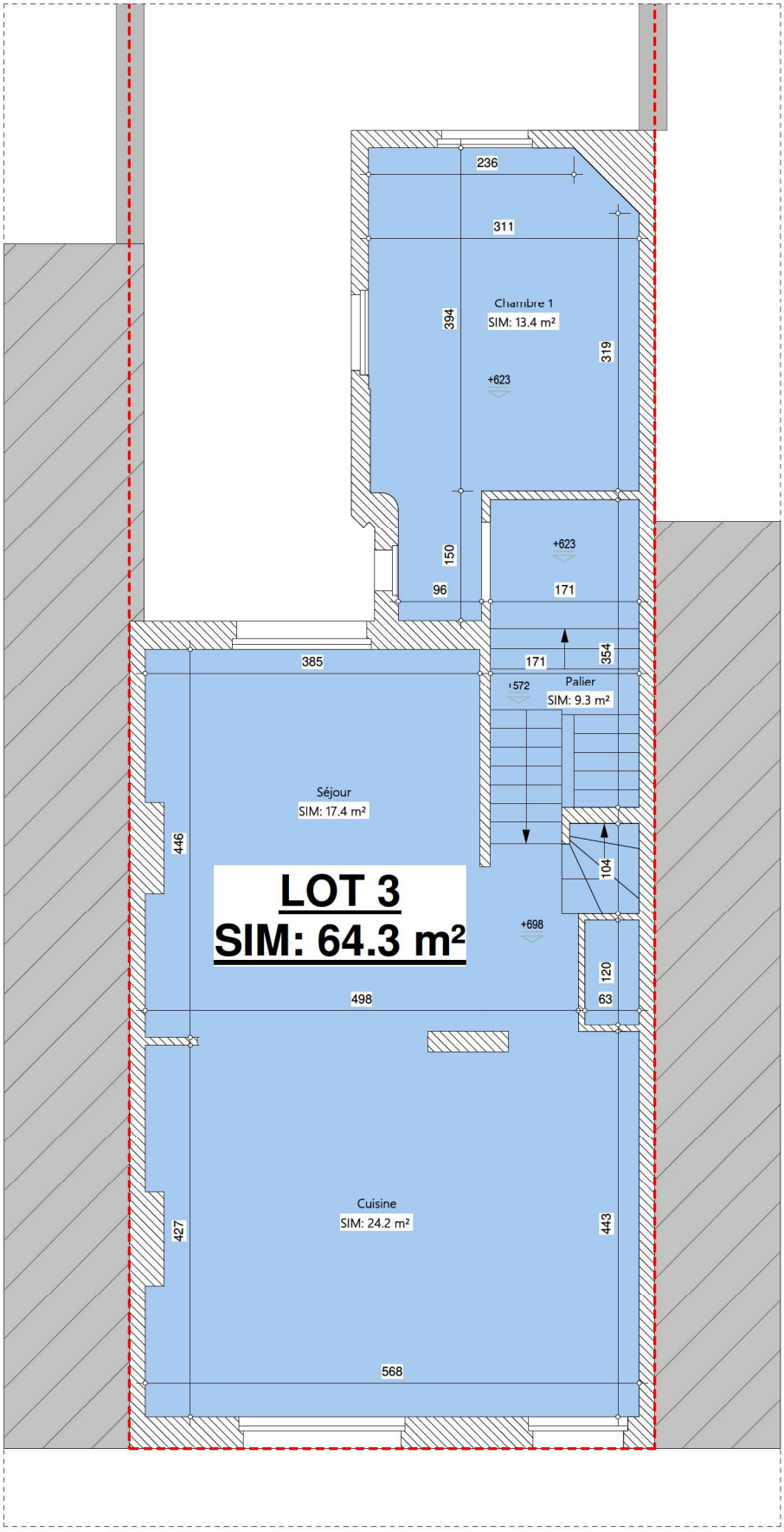
[redacted] le 25 mars 2025

LIEGE / 6e DIVISION / SECTION C / N°619 z3



LEGENDE

- Communs
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 3



PLAN NIVEAU R+2 SIM
Ech: 1/100

Plans pour détermination des quotités d'un bien sis Avenue du Luxembourg, 51 à 4020 - LIEGE

NIVEAU R+2: SURFACE INTRA-MUROS

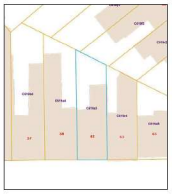
Feuille 5/6

Dressé selon les plans reçus

[redacted]

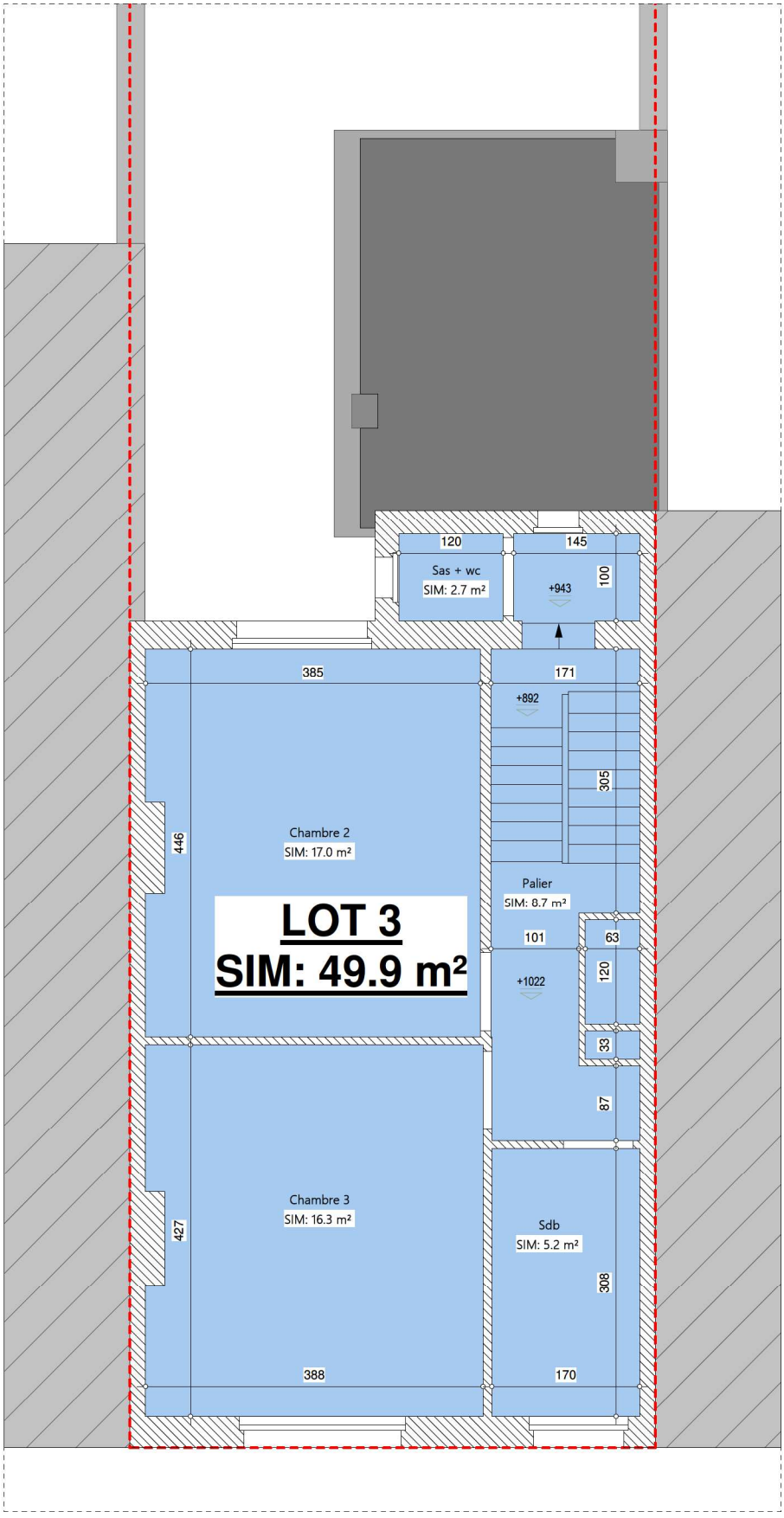
[redacted], le 25 mars 2025

LIEGE / 6e DIVISION / SECTION C / N°619 z3



LEGENDE

- Communs
- Lot 1
- Lot 2
- Lot 3



PLAN NIVEAU R+3 SIM
Ech: 1/100

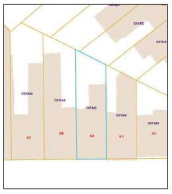
Plans pour détermination des quotités d'un bien sis Avenue du Luxembourg, 51 à 4020 - LIEGE

NIVEAU R+3: SURFACE INTRA-MUROS

Feuille 6/6

Dressé selon les plans reçus

[redacted]

[redacted], le 25 mars 2025

LIEGE / 6e DIVISION / SECTION C / N°619 z3