

IMMEUBLE SIS GRAND RUE, 85

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 :

Lequel a déclaré être propriétaires 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 Grand Rue, 85 à 6780 Messancy.

II. DESCRIPTION ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est une ancienne construction qui est à ce jour physiquement séparé en 4 Unités. Soit un Appartement au rez-de-chaussée, soit un Appartement au premier étage, soit un Appartement au deuxième étage et soit un Appartement dans les combles. Les entités A1 à A4 sont desservis par une cage d'escalier commune (COM 1, 3, 4 et 5).

L'accès au sous-sol est commun aux quatre entités par le hall d'entrée commun (COM 1). L'immeuble se situe dans un tissu urbain où se mélange la fonction d'habitat, petite industrie et de services non loin du centre.

Tout le volume est réalisé en maçonnerie traditionnelle (pierres pleines) avec toiture à versants (toiture plate sur la buanderie commune au premier étage).

Les façades avant et latérale droite sont constituées de pierres naturelles de ton crème avec sous-bassement et contours de fenêtres en pierre naturelles également. Le deuxième étage est recouvert d'ardoises.

Les façades latérales gauche et arrière sont constituées d'un revêtement type crépis de couleur blanche.

Les ouvertures sont constituées de châssis en PVC de couleur blanche à l'intérieur comme à l'extérieur.

Les entités disposent chacune d'une alimentation électrique indépendante, d'un compteur d'eau indépendant et d'un compteur gaz indépendant.

Les compteurs électriques (5X), 4 compteurs pour les logements et 1 compteur pour les communs se situent dans le hall d'entrée commun (COM 1) au rez-de-chaussée dans une logette.

Les compteurs gaz et eau se situent en cave commune compteurs au sous-sol (COM 5 voir plan).

Chaque unité possède sa propre chaudière indépendante avec production d'eau chaude.

L'immeuble se trouve à proximité :

- de moyens de communications : Transports publics.

Remarques : Concernant la buanderie commune au premier étage, chaque unité possède sa propre prise électrique reliée à son compteur pour le branchement des machines à laver.

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 ;
- 3) des plans du bureau des Architectes KOMA du 05/02/2021.

Les entités se présentent comme suit :

A. L'entité dénommée VERT Logement (A1),

Le logement (Appartement 1) au rez-de-chaussée est composée d'un séjour comprenant la cuisine, d'un dressing, d'un WC séparé, d'une chambre et d'une salle de bain.

Cette unité dispose également d'un débarras 1 au rez-de-chaussée (C1).

B. L'entité dénommée ROSE Logement (A2),

Le logement (Appartement 2) au premier est composée d'un séjour comprenant la cuisine, de deux chambres et d'une salle de bain avec WC incorporé.

Cette unité dispose également d'un débarras 2 au premier étage (C2).

C. L'entité dénommée MAUVE Logement (A3),

Le logement (Appartement 3) au deuxième est composée d'un séjour comprenant la cuisine, de deux chambres, d'un hall et d'une salle de bain avec WC incorporé.

Cette unité dispose également d'une cave 1 au sous-sol (C3).

D. L'entité dénommée BLEU Logement (A4),

Le logement (Appartement 4) dans les combles est composée d'un salon comprenant la cuisine, d'une chambre et d'une salle de bain avec WC incorporé.

Cette unité dispose également d'un escalier privatif au deuxième étage (E4) pour accéder à son logement et d'une cave 2 au sous-sol (C4).

E. L'entité dénommée GRIS Emplacements de Parking (P1, P2, P3, P4, P5, P6),

Les unités (Parking 1, 2, 3, 4, 5, 6) au rez-de-chaussée sont composés de six emplacements de Parking dont l'attribution se fera lors du passage des Actes chez le Notaire pour laisser le libre choix.

IV. CONCLUSION

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 :

Appartement :	1
Appartement mansardé combles :	0.9
Débarras :	0.20
Cave :	0.15
Parking :	0.18
Escalier :	0.1

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

Le plan du 11/04/2025 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

Lots	Lots détaillés	Descriptions	Surface brutes (m²)	Surfaces nettes (m²)	Pondérations	Surfaces nettes pondérées (m²)	Quotités 10.000ème	Quotités 10.000ème/ Ent.
ENTITE A1	Entite A1	Appartement 1	69	49,24	1	49,2	2076	2100
	Entite C1	Débarras 1	5	2,81	0,2	0,562	24	
ENTITE A2	Entite A2	Appartement 2	85	59,59	1	59,59	2510	2519
	Entite C2	Débarras 2	2	1,05	0,2	0,21	9	
ENTITE A3	Entite A3	Appartement 3	90	62,81	1	62,81	2646	2696
	Entite C3	Cave 1	14	7,95	0,15	1,1925	50	
ENTITE A4	Entite A4	Appartement 4	102	53,55	0,9	48,2	2030	2064
	Entite E4	Escalier 1	2	0	0,1	0	0	
	Entite C4	Cave 2	7	5,45	0,15	0,8175	34	
ENTITE P1	Entite P1	Parking 1	17	17	0,18	3,1	129	129
ENTITE P2	Entite P2	Parking 2	14	12,64	0,18	2,2752	96	96
ENTITE P3	Entite P3	Parking 3	14	12,5	0,18	2,25	95	95
ENTITE P4	Entite P4	Parking 4	14	13,12	0,18	2,3616	99	99
ENTITE P5	Entite P5	Parking 5	14	13,31	0,18	2,3958	101	101
ENTITE P6	Entite P6	Parking 6	18	13,31	0,18	2,3958	101	101
Totaux			467	324,33		237,4	10000	10000

Fait à JUPRELLE
Le 15 Avril 2025
Jonathan GREVESSE – Géomètre-Expert