

RAPPORT MOTIVE

L'an deux mille dix-neuf, le dix-sept juin,

Je soussigné Jean BIESWAL, géomètre-expert, assermenté par le tribunal de première instance de Nivelles, inscrit au tableau du conseil fédéral des géomètres-experts sous le n° GEO/11/1202, demeurant rue Soldat Fernand Charles, 9 à 1367 Ramillies,

Agissant à la requête de la société GROUPINO SPRL,

Ayant pour notaire Maître COLMANT,

Avec mission de dresser le rapport motivé prévu à l'article 577-4, §1 du Code Civil visant à la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, détermination pour laquelle il est tenu compte de la valeur respective de celles-ci qui est fixée en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation de la partie privative, afin de placer sous le régime de la copropriété forcée une partie de l'immeuble sis :

**Rue du Petit Pré à Walhain
parcelle cadastrée Walhain, 1^{ère} division, section B, partie du n° 473c.**

La copropriété concerne le bâtiment situé à l'avant gauche de la parcelle vue de la rue.

M'étant rendu sur place le 29 mars 2019, j'ai établi le plan de division qui est annexé au présent rapport motivé.

DESCRIPTION DU BIEN

La parcelle cadastrée Walhain, 1^{ère} division, section B, n° 473c comprend :

- le LOT A étant la "Maison 1", située à gauche vu de la rue;
- le LOT B étant la "Maison 2", située au centre gauche vu de la rue;
- le LOT C étant la "Maison 3", située au centre droit vu de la rue;
- le LOT D étant la "Maison 4", située à droite vu de la rue;
- le LOT E étant le terrain situé en avant et à droite des maisons;
- le LOT F étant le "Garage 1", situé au Nord-Est du bâtiment avant droit;
- le LOT G étant le "Garage 2" situé au centre du bâtiment avant droit;
- le LOT H1 étant l'appartement situé dans le bâtiment avant droit;
- le LOT H2 étant le terrain destiné à être le jardin de l'appartement;
- le LOT I étant le terrain situé en arrière des jardins des maisons; il comprend la mare reprenant le trop-plein des citernes à eaux pluviales de ces maisons;
- le LOT J étant constitué des locaux techniques, poubelle et vélos situés dans le bâtiment avant droit

Le "Lot I" sera en copropriété des lots A, B, C et D; chaque lot sera propriétaire pour 1/4 de ce lot.

Les lots E et J seront en copropriété des lots A, B, C, D et H1; chaque lot sera propriétaire pour 1/5 de ces lots.

L'expert a constaté que la division du bien engendrera l'établissement de servitudes :

- une servitude de passage grèvera le LOT E au profit des autres lots et parkings représentés au plan de division dressé le 06 juin 2019 permettant l'accès à ces lots;
- une servitude grèvera le LOT H2 au profit des lots A, B, C et D permettant le maintien, l'entretien et le remplissage de la citerne à gaz ainsi que l'accès pour le relevé des compteurs;
- les lots B et C seront grevés d'une servitude permettant le maintien et l'entretien des conduites d'évacuation d'eaux pluviales vers la mare;
- l'alimentation électrique des garages (lots F et G) est branchée sur le compteur du Lot J; les consommations de ces garages sera calculée sur base d'un compteur de passage.

Les acquéreurs ont l'intention de placer le bâtiment avant droit (comprenant les lots F, G, H1 et J sous le régime de la copropriété forcée.

AVERTISSEMENT

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 réelle du bien.

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

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Sont parties communes par définition :

Celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Elles comprennent notamment:

- le terrain comprenant le sol des parties construites, même lorsque celles-ci sont à jouissance privative;
- les fondations, le gros oeuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures de l'immeuble, mitoyennetés et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment);
- les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les appuis de fenêtres, à l'exception des fenêtres elles-mêmes qui sont parties privatives;
- les emplacements de compteurs et de branchement d'égouts et, généralement, tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble-
- toutes les canalisations, et conduites de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, les tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, les robinets d'arrêt restant parties communes;
- les tuyaux du tout-à-l'égout et les branchements d'égout.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

Sont parties privatives par définition :

- les revêtements superficiels des sols, des murs et des plafonds avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont parties communes;
- les cloisons intérieures à l'exception de celles séparant deux lots ou un lot et une partie commune; la suppression ou la création de baies éventuelles de ou dans ces cloisons est toutefois soumise au respect des règles de l'art et de la sécurité des structures de l'immeuble, ainsi qu'au respect des réglementations urbanistiques en vigueur; ces mêmes opérations exécutées sur des murs porteurs faisant partie des structures nécessitent en surplus l'accord de la copropriété;
- les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrée;
- les fenêtres, les portes-fenêtres, les éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores et jalousies et, d'une manière générale, toutes les ouvertures des locaux privatifs;
- les revêtements superficiels;
- les installations sanitaires;
- les installations électriques de chaque lot;
- les installations téléphoniques;
- le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation;
- les branchements de télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation;
- les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude;
- et en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

FIXATION DES QUOTES-PARTS INDIVISES

La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative est déterminée en tenant compte de la valeur respective de celles-ci fixée en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation de la partie privative.

Il est tenu compte des parties communes dont un lot a la jouissance perpétuelle et exclusive.

Les critères légaux sont:

1. La superficie au sol nette

Les superficies au sol nettes des parties privatives sont mesurées hors parties communes et éléments de gros œuvre, tels que hall et dégagements communs, cage d'escalier commune, gaines techniques, aéras, corps de cheminées, murs portants, de façade, de séparation entre parties communes et parties privatives ou de séparation entre deux lots. Sont négligées, les gaines techniques de petites dimensions, sous réserves expresses qu'elles ne peuvent en aucun cas être supprimées sans accord préalable de la copropriété.

Sont maintenues en parties privatives, les superficies au sol des cloisons à l'exception de celles séparant deux lots ou un lot et une partie commune. La suppression ou la création de baies éventuelles de ou dans ces cloisons est toutefois soumise au respect des règles de l'art et de la sécurité des structures de l'immeuble, ainsi qu'au respect des réglementations urbanistiques en vigueur.

Ces mêmes opérations exécutées sur des murs porteurs faisant partie des structures nécessitent en surplus l'accord de la copropriété.

Les superficies sont mesurées au niveau du sol, sans tenir compte des plinthes éventuelles.

2. L'affectation

Il est tenu compte de l'affectation des parties privatives, telles que caves, hall, locaux d'habitation.

3. La situation

Il est tenu compte de la situation relative des différentes parties privatives dans l'immeuble.

Les valeurs respectives des parties privatives ne tiennent pas compte du niveau de parachèvement, de la valeur vénale, de l'état ou du rendement locatif plus ou moins favorable des différents lots. Elles sont converties en valeurs relatives en appliquant des coefficients de pondération tenant compte des critères d'affectation et de situation.

Appliqués aux superficies utiles au sol nettes, ils donnent les superficies au sol nettes pondérées. Celles-ci sont converties en millièmes par une règle de trois.

Les coefficients de pondérations tiennent compte du fait que les locaux techniques, poubelle et vélos (Lot J) seront propriété et à l'usage exclusif des maisons 1 à 4 et de l'appartement à l'exclusion des garages.

L'entretien de ces locaux communs et les réparations à y effectuer seront à la charge exclusive des lots A, B, C, D et H1 (maisons et appartement) chacun pour 1/5.

Le calcul des quotes-parts indivises exprimées en millièmes est repris au tableau ci-dessous :

Lots :	Description :	SSN :	Coefficient :	SSNP :	Total :	QPI :
Lot F	Garage 1 (arrière)	19.9 m ²	0.50	9.95	9.95	76
Lot G	Garage 2 (central)	19.9 m ²	0.50	9.95	9.95	76
Lot H1	Appartement :				99.46	755
	Rez-de-chaussée :					
	- hall et cave	16.4 m ²	0.70	11.48		
	- espace couvert en avant de l'entrée	3.9 m ²	0.20	0.78		
	1 ^{er} étage appartement	87.2 m ²	1.00	87.20		
Lot J	Communs	24.6 m ²	0.50	12.30	12.30	93

SSN : Superficies au sol nettes en m²

SSNP : Superficies au sol nettes pondérées

Coefficient : Coefficients tenant compte de l'affectation et de la situation

Total : Produits des "superficies au sol utiles" par les coefficients

QPI : Quotes-parts indivises par lot en millièmes

En foi de quoi, j'ai clôturé le présent rapport ce vingt et un juin 2019

Jean BIESWAL
Géomètre-expert