

**RAPPORT EN EXECUTION DE L'ARTICLE 577-4 DU CODE CIVIL, TEL QUE  
MODIFIÉ PAR LA LOI DU 2 JUIN 2010**

**I. MISSION**

Les soussignés:

Monsieur Fabian Servadio, géomètre expert, dont les bureaux sont établis Rue Jean-Baptiste Faux 25 à 6200 Châtelineau

Déclare avoir été mandaté par:

Mme Luana VASSART, agissant en qualité de gérante de la sprl LUCHIA ayant son siège social Rue du bois 93 à 5190 Moustier-sur-Sambre

Lequel a déclaré la société 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 577.4 du Code Civil, qui précise: "*l'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur 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*".

**Description du Bien**

Le bien est un immeuble de 8 appartements sis rue de la fabrique 76 et cadastré Jemeppe-sur-Sambre Div. 6, S°B n°209D, tel qu'apparaissant aux plans de permis établis par l'architecte Giacchino Arnone tels qu'approuvés par le Collège Communal de la Ville de Jemeppe-sur-Sambre en date du 2 avril 2012, de référence communale 6342/2012,.

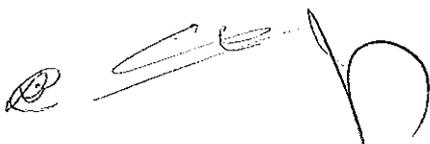
**II. DESCRIPTION ET SITUATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble, en projet, présente 4 façades,

Il comporte un rez-de-chaussée, 2 étages et combles aménagés dont les derniers sont aménagés en duplex ; pas de cave. L'accès aux appartements se réalise par l'intermédiaire d'une cage d'escalier centrale pourvue d'un ascenseur. Un passage latéral, pour véhicules et piétons, est aménagé le long du pignon droit du bâtiment qui donne accès à un espace commun comportant 24 emplacements de parking donnant lui-même accès à un ensemble de 8 jardins privatifs.

Il est à remarquer que cet espace commun est grevé d'une servitude de passage de manière à permettre le stationnement éventuel des occupants d'un futur immeuble à ériger en pignon gauche du bâtiment.

L'immeuble se trouve dans la rue de la fabrique à Moustier-sur-Sambre, laquelle est située dans un quartier de type résidentiel urbain de densité moyenne, de passage de faible densité de véhicules, à proximité des transports en commun (bus à environ 500m ) et voies d'accès rapides (N90 à environ 1km).



### **III. DESCRIPTION DES ENTITES PRIVATIVES**

Toutes les entités au sein du bâtiment sont des appartements destinées au logement unifamilial et comportent l'ensemble des équipements « modernes » en matière d'équipements, de respect des normes en matière d'isolation thermique, ventilation, acoustique et incendie. Elles comportent toutes le même degré de finition et ne disposent pas de cave mais sont toutes accessibles par ascenseur.

Le fond de parcelle, à l'arrière de la zone de parking commune, a été subdivisé en 8 parcelles privatives constituant des jardins/potagers, dont l'accès se réalise par l'intermédiaire d'une bande de terrain commune d'une largeur de 1,5m. Il est précisé que ces jardins/potagers doivent être vendus, exclusivement, à un propriétaire d'appartement ; l'un d'entre eux pouvant être déjà propriétaire d'autre(s) jardin(s)/potager(s).

Compte tenu d'une part, des plans as-built dressés par l'architecte, complétés de mesures personnelles concernant les mezzanines et vue en coupe du duplex, non représentées aux plans précités et d'autre part, du bornage des jardins/potagers réalisés personnellement ; les entités privatives se présentent comme suit:

#### **A. LES APPARTEMENTS**

**1. L'appartement 1**, situé sur la gauche du rez-de-chaussée lorsqu'on regarde l'immeuble de face à partir de la rue de la fabrique comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un WC, un séjour-cuisine ouverte, une buanderie, une salle de bains et une chambre.

- en jouissance exclusive et privative : deux emplacements de parking (P21 et P22 au plan) dans la zone d'espace commun à charge d'entretien et de réparation étant entendu que cette jouissance ne doit pas être considérée comme un droit personnel, mais comme une servitude qui est transmise avec l'appartement.

#### **Superficie et situation**

Cet appartement présente une surface de 37,7 m<sup>2</sup> habitable. Il dispose de l'usage de 2 emplacements de parking au sein de l'espace commun.

#### **Utilisation**

Les mandants préqualifiés ont déclaré que cet appartement est destiné principalement à usage de logement unifamilial, sans exclure l'exercice d'une profession libérale mais à l'exclusion de tout commerce.

**2. L'appartement 2**, situé à l'arrière du rez-de-chaussée lorsqu'on regarde l'immeuble de face à partir de la rue de la fabrique comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un WC, un séjour-cuisine ouverte, un hall de nuit, 2 chambres, une buanderie, une salle de bains. A l'extérieur, une terrasse.

- en jouissance exclusive et privative : deux emplacements de parking (P19 et P20 au plan) dans la zone d'espace commun à charge d'entretien et de réparation étant entendu que cette jouissance ne doit pas être considérée comme un droit personnel, mais comme une servitude qui est transmise avec l'appartement.

#### **Superficie et situation**

f

Cet appartement présente une surface de 56,1 m<sup>2</sup> habitable. Il dispose à l'arrière, d'une terrasse privative estimée à 35,7m<sup>2</sup> (avant réalisation) auquel on accède par une baie vitrée et de l'usage de 2 emplacements de parking au sein de l'espace commun.

#### Utilisation

Les mandants préqualifiés ont déclaré que cet appartement est destiné principalement à usage de logement unifamilial, sans exclure l'exercice d'une profession libérale mais à l'exclusion de tout commerce.

**3. L'appartement 3**, situé sur la droite du rez-de-chaussée lorsqu'on regarde l'immeuble de face à partir de la rue de la fabrique comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une salle de bains, 2 chambres et une buanderie. A l'extérieur, une terrasse.
- en jouissance exclusive et privative : deux emplacements de parking (P23 et P24 au plan) dans la zone d'espace commun à charge d'entretien et de réparation étant entendu que cette jouissance ne doit pas être considérée comme un droit personnel, mais comme une servitude qui est transmise avec l'appartement.

#### Superficie et situation

Cet appartement présente une surface de 53,3 m<sup>2</sup> habitable. Il dispose à l'arrière, d'une terrasse privative estimée à 15,9m<sup>2</sup> (avant réalisation) auquel on accède par une baie vitrée et de l'usage de 2 emplacements de parking au sein de l'espace commun.

#### Utilisation

Les mandants préqualifiés ont déclaré que cet appartement est destiné principalement à usage de logement unifamilial, sans exclure l'exercice d'une profession libérale mais à l'exclusion de tout commerce.

**4. L'appartement 4**, situé sur la gauche du 1<sup>er</sup> étage lorsqu'on regarde l'immeuble de face à partir de la rue de la fabrique comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un WC, un séjour-cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une salle de bains et 2 chambres.
- en jouissance exclusive et privative : deux emplacements de parking (P13 et P14 au plan) dans la zone d'espace commun à charge d'entretien et de réparation étant entendu que cette jouissance ne doit pas être considérée comme un droit personnel, mais comme une servitude qui est transmise avec l'appartement.

#### Superficie et situation

Cet appartement présente une surface de 56,8 m<sup>2</sup> habitable. Il dispose de l'usage de 2 emplacements de parking au sein de l'espace commun.

#### Utilisation

Les mandants préqualifiés ont déclaré que cet appartement est destiné principalement à usage de logement unifamilial, sans exclure l'exercice d'une profession libérale mais à l'exclusion de tout commerce.

**5. L'appartement 5**, situé sur la droite du 1<sup>er</sup> étage lorsqu'on regarde l'immeuble de face à partir de la rue de la fabrique comprenant :



4

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un WC, un séjour-cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une salle de bains et 2 chambres
- en jouissance exclusive et privative : deux emplacements de parking (P15 et P16 au plan) dans la zone d'espace commun à charge d'entretien et de réparation étant entendu que cette jouissance ne doit pas être considérée comme un droit personnel, mais comme une servitude qui est transmise avec l'appartement.

#### **Superficie et situation**

Cet appartement présente une surface de 57,2 m<sup>2</sup> habitable. Il dispose de l'usage de 2 emplacements de parking au sein de l'espace commun.

#### **Utilisation**

Les mandants préqualifiés ont déclaré que cet appartement est destiné principalement à usage de logement unifamilial, sans exclure l'exercice d'une profession libérale mais à l'exclusion de tout commerce.

**6. L'appartement 6**, duplex situé sur la gauche du 2<sup>d</sup> étage (et combles) lorsqu'on regarde l'immeuble de face à partir de la rue de la fabrique comprenant :

- en propriété privative et exclusive : duplex composé d'un séjour-cuisine ouverte et une salle de bains-WC, deux chambres accessibles par un hall et une grande mezzanine.
- en jouissance exclusive et privative : deux emplacements de parking (P17 et P18 au plan) dans la zone d'espace commun à charge d'entretien et de réparation étant entendu que cette jouissance ne doit pas être considérée comme un droit personnel, mais comme une servitude qui est transmise avec l'appartement.

#### **Superficie et situation**

Cet appartement présente une surface de 61,1 m<sup>2</sup> habitable. Il dispose de l'usage de 2 emplacements de parking au sein de l'espace commun.

#### **Utilisation**

Les mandants préqualifiés ont déclaré que cet appartement est destiné principalement à usage de logement unifamilial, sans exclure l'exercice d'une profession libérale mais à l'exclusion de tout commerce.

**7. L'appartement 7**, duplex situé sur l'arrière du 2<sup>d</sup> étage (et combles) lorsqu'on regarde l'immeuble de face à partir de la rue de la fabrique comprenant :

- en propriété privative et exclusive : duplex composé d'un séjour-cuisine ouverte, une salle de bains, un WC, deux chambres et une buanderie accessibles par un hall et une grande mezzanine.
- en jouissance exclusive et privative : deux emplacements de parking (P7 et P8 au plan) dans la zone d'espace commun à charge d'entretien et de réparation étant entendu que cette jouissance ne doit pas être considérée comme un droit personnel, mais comme une servitude qui est transmise avec l'appartement.

#### **Superficie et situation**

Cet appartement présente une surface de 71,2 m<sup>2</sup> habitable. Il dispose de l'usage de 2 emplacements de parking au sein de l'espace commun.

#### **Utilisation**



Les mandants préqualifiés ont déclaré que cet appartement est destiné principalement à usage de logement unifamilial, sans exclure l'exercice d'une profession libérale mais à l'exclusion de tout commerce.

**8. L'appartement 8**, duplex situé sur la droite du 2d étage (et combles) lorsqu'on regarde l'immeuble de face à partir de la rue de la fabriquerp comprenant :

- en propriété privative et exclusive : duplex composé d'un séjour-cuisine ouverte et une salle de bains-WC , deux chambres accessibles par un hall et une grande mezzanine.

- en jouissance exclusive et privative : deux emplacements de parking (P9 et P10 au plan) dans la zone d'espace commun à charge d'entretien et de réparation étant entendu que cette jouissance ne doit pas être considérée comme un droit personnel, mais comme une servitude qui est transmise avec l'appartement.

#### **Superficie et situation**

Cet appartement présente une surface de 57.5 m<sup>2</sup> habitable. Il dispose de l'usage de 2 emplacements de parking au sein de l'espace commun.

#### **Utilisation**

Les mandants préqualifiés ont déclaré que cet appartement est destiné principalement à usage de logement unifamilial, sans exclure l'exercice d'une profession libérale mais à l'exclusion de tout commerce.

### **B. LES JARDINS/POTAGERS**

**1. Le jardin/potager dénommé au plan « Lot 1 »**, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : la surface de jardin/potager ;

- en jouissance exclusive et privative, sans objet

#### **Superficie et situation**

Cet emplacement est situé sur la gauche, en 4<sup>ème</sup> rangée compté à partir du parking et présente une surface de 224 m<sup>2</sup>.

**2. Le jardin/potager dénommé au plan « Lot 2 »**, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : la surface de jardin/potager ;

- en jouissance exclusive et privative, sans objet

#### **Superficie et situation**

Cet emplacement est situé sur la droite, en 4<sup>ème</sup> rangée compté à partir du parking et présente une surface de 275 m<sup>2</sup>.

**3. Le jardin/potager dénommé au plan « Lot 3 »**, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : la surface de jardin/potager ;

- en jouissance exclusive et privative, sans objet

**Superficie et situation**

Cet emplacement est situé sur la gauche, en 3<sup>ème</sup> rangée compté à partir du parking et présente une surface de 225 m<sup>2</sup>.

**4. Le jardin/potager dénommé au plan « Lot 4 »**, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : la surface de jardin/potager ;
- en jouissance exclusive et privative, sans objet

**Superficie et situation**

Cet emplacement est situé sur la droite, en 3<sup>ème</sup> rangée compté à partir du parking et présente une surface de 241 m<sup>2</sup>.

**5. Le jardin/potager dénommé au plan « Lot 5 »**, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : la surface de jardin/potager ;
- en jouissance exclusive et privative, sans objet

**Superficie et situation**

Cet emplacement est situé sur la gauche, en 2<sup>de</sup> rangée compté à partir du parking et présente une surface de 228 m<sup>2</sup>.

**6. Le jardin/potager dénommé au plan « Lot 6 »**, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : la surface de jardin/potager ;
- en jouissance exclusive et privative, sans objet

**Superficie et situation**

Cet emplacement est situé sur la droite, en 2<sup>de</sup> rangée compté à partir du parking et présente une surface de 216 m<sup>2</sup>.

**7. Le jardin/potager dénommé au plan « Lot 7 »**, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : la surface de jardin/potager ;
- en jouissance exclusive et privative, sans objet

**Superficie et situation**

Cet emplacement est situé sur la gauche, en 1<sup>ère</sup> rangée compté à partir du parking et présente une surface de 231 m<sup>2</sup>. Il dispose d'une chambre de visite comprenant une alimentation électrique.

**8. Le jardin/potager dénommé au plan « Lot 8 »**, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : la surface de jardin/potager ;
- en jouissance exclusive et privative, sans objet

**Superficie et situation**

Cet emplacement est situé sur la gauche, en 1<sup>ère</sup> rangée compté à partir du parking et présente une surface de 190 m<sup>2</sup>. Il dispose d'une chambre de visite comprenant une alimentation électrique.

#### IV REPARTITION DES CHARGES

Compte tenu de l'équipement (les communs se limitent à une cage d'escalier centrale avec ascenseur, au passage latéral et à l'espace de parkings), de la situation des lots, il n'y a pas un usage disproportionné d'une partie commune par les propriétaires d'un lot par rapport aux propriétaires d'un autre lot. En conséquence, il n'y a pas de charges communes spéciales. Toutes les charges communes seront dès lors réparties selon les millièmes déterminés ci-après.

#### Commentaires vis-à-vis du tableau de calcul des quote-parts, annexé au présent rapport

Les calculs de surface ont été réalisés sur base des plans de l'immeuble, communiqués par l'architecte et dont certaines cotes ont été précisées par mesurage tel que précisés au chapitre III. Les surfaces extérieures sont basés sur mes propres mesurages sous réserve des 2 terrasses, non encore aménagées.

Les coefficients de pondération ont été pris au sein des gammes de coefficients de pondération habituelle, utilisé en expertise immobilière.

#### V CONCLUSIONS

En tenant compte des valeurs des diverses entités, déterminées conformément à l'article 577-4 du Code Civil, les quotes-parts de chacune des entités dans les parties communes et dans les charges communes se présentent comme suit (synthèse du tableau de calcul des quote-parts, joint en annexe):

Description des entités	Quotes-parts dans les parties communes	Quotes-parts dans les charges communes
Appartement 1	74	74
Appartement 2	116	116
Appartement 3	104	104
Appartement 4	105	105
Appartement 5	105	105
Appartement 6	122	122
Appartement 7	124	124
Appartement 8	118	118
Jardin/potager 1	16	16
Jardin/potager 2	20	20
Jardin/potager 3	16	16
Jardin/potager 4	17	17
Jardin/potager 5	16	16
Jardin/potager 6	16	16
Jardin/potager 7	17	17
Jardin/potager 8	14	14
<b>TOTAL</b>	<b>1000/1000</b>	<b>1000/1000</b>

Fait à *Châtelineau*

Le *28/11/2013*

*[Signature]*

*[Signature]*

*Fabian SERVADIO*

*[Signature]*

*[Signature]*

Inspecteur principal, ai

Enregistre à Fosses-la-Ville, le 6 5 DEC. 2013  
Vol 105 F51 C 5 Rôles 25 Renvoi  
Reçu : Cimquantle euros  
(500)