

Procès-verbal de division d'immeuble et clauses particulières

Nous soussignés,

Agissant à la requête de Monsieur **LIFTING** représentant la société **CONSTRUCT^{SA}** dont le siège social est établi rue du Pont d'Aoust, 19 à 5340 Gesves,

Déclarons avoir procédé à la division de l'immeuble décrit ci-après, à la détermination des parties communes et privatives, au calcul des millièmes, à l'établissement des quotes-parts et de la répartition des charges et à la recherche des servitudes éventuelles qui résultent de la division,

A cet effet, nous être basés sur :

- Le permis d'urbanisme n° PUCODT/JAM/480/2021 octroyé en séance du Collège communal du 28 décembre 2021,
- Les plans du dossier d'exécution dressés par l'atelier d'architecture A2 Architectes transmis en mai 2024,
- Le procès-verbal de division et de bornage dressé par le géomètre expert Jean-Marie JAUMOTTE le 24 novembre 2021,
- Le procès-verbal de division et de bornage dressé par les géomètres expert soussignés le 27 mai 2023,

Avoir ensuite consigné le résultat de nos opérations ci-après.

Désignation de l'immeuble

Une résidence à appartements avec parkings et espaces verts dénommé « BATIMENT C »
sise rue de Sedent, 205 à 5100 Jambes,
D'une superficie de 13 ares 17 centiares,
Cadastré ville de Namur 4 DIV, Jambes 2 DIV, E536r.

Copropriété - méthodologie

La valeur respective de chaque partie privative tient compte de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de chaque partie privative.

Cette valeur est donc indépendante du prix de vente des lots privatifs.

La surface de référence

La Surface Extra-Muros (SEM)

Elle est limitée par la mitoyenneté des murs intérieurs entre parties privatives et/ou communes et par la face extérieure des murs de façades (murs extérieurs).

La Surface Intra-Muros (SIM)

Elle représente la surface nette au sol c'est-à-dire la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façades, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes.

La surface principale

Elle est l'ensemble des parties de plancher de hauteur libre supérieure ou égale à 2,10 m et liées aux usages principaux du bâtiment.

La surface résiduelle

Elle est l'ensemble des parties de plancher de hauteur libre inférieure à 2,10 m et liées aux usages principaux du bâtiment.

La surface accessoire

Elle est l'ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur et qui ne correspondent pas à l'usage principal du bâtiment.

La surface de service

Elle est l'ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment, quel que soit l'occupant. Les « vides » des cages d'escaliers sont déduits des surfaces de références.

L'affectation

Par affectation, il faut entendre l'utilisation du bien et l'usage qui en est fait : un usage principal comme les commerces, les bureaux, les logements... et un usage annexe comme les caves, les garages, les parkings...

Un coefficient est affecté à chaque partie privative en fonction de l'usage qui en est fait.

La situation

Il s'agit de la situation particulière de chaque partie privative dans l'ensemble immobilier concerné.

Un même appartement situé à des niveaux différents peut avoir une valeur relative différente.

Si la situation d'une partie privative varie significativement par rapport à une autre dans un même bloc, elle peut influencer la valeur et, dans ce cas, se voir affecté également un coefficient.

Également, l'usage privatif d'une partie commune au profit d'une partie privative tel que l'usage d'un jardin peut influencer les valeurs respectives des parties privatives.

Calcul des quotes-parts des parties communes

Conventionnellement, la superficie retenue pour le calcul des quotités sera :

- ✓ la SEM pour les surfaces principales, résiduelles et de services.

Ce choix est motivé par la volonté de ne pas tenir compte du cloisonnement intérieur des parties privatives qui pourrait être adapté en fonction des besoins et des souhaits de chaque propriétaire sans que cela n'implique une révision de la répartition des quotités.

- ✓ la SIM pour les surfaces accessoires.

Ce choix est motivé par la volonté de tenir compte exclusivement de la surface nette et utile.

Cette superficie est ensuite soumise à l'application d'un coefficient estimé en tenant compte de l'affectation et de la situation de chaque partie privative comme suit :

- un coefficient 1 aux parties privatives destinées à un usage principal,
- un coefficient compris entre 0,5 et 0,7 aux cavettes (parties privatives destinées à un usage accessoire),
- un coefficient compris entre 0,3 et 0,5 aux emplacements de stationnement extérieurs (parties privatives destinées à un usage accessoire),
- un coefficient compris entre 0,2 et 0,4 aux terrasses et balcons (parties privatives destinées à un usage accessoire).
- un coefficient compris entre 0,01 et 0,09 aux jardins (parties privatives destinées à un usage accessoire).

Division de l'immeuble

La division de la propriété s'effectue comme suit :

1. LES PARTIES COMMUNES CI-APRES :

Le terrain, les fondations, le soubassement, la structure portante (murs, planchers et charpente), les toitures, les ornements extérieurs de façades à l'exception des enseignes commerciales, les portes et fenêtres qui donnent sur les parties communes à l'exception des portes qui donnent accès aux parties privatives, les canalisations et conduites de toutes natures à l'exception des parties situées à l'intérieur des locaux privatifs et / ou servant à leur usage exclusif, les aéras, les gaines, les gouttières et descentes d'eau pluviale, les emplacements des compteurs (eau, gaz, électricité) et des poubelles et en général toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de locaux privatifs telles que les cages d'escalier et d'ascenseur, les halls, les couloirs, la voie d'accès aux caves, les vestibules, les locaux techniques, ...

Cette énumération est énonciative et non limitative.

La répartition de la copropriété et indivision forcée en millièmes concerne tous les frais qui pourraient survenir sur cette copropriété quelle qu'en soit la nature.

2. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES :

Note liminaire

Le terme « salle de bain » concerne aussi bien les pièces d'eau avec baignoire et/ou avec douche.

2.1. 5 cavettes numérotées de **C1** à **C5** comprenant chacune :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du rez-de-chaussée

la cavette proprement dite

en copropriété et indivision forcée :

C1	deux / millièmes des parties communes	2 / 1 000°
C2	deux / millièmes des parties communes	2 / 1 000°
C3	deux / millièmes des parties communes	2 / 1 000°
C4	deux / millièmes des parties communes	2 / 1 000°
C5	deux / millièmes des parties communes	2 / 1 000°

2.2. 9 emplacements de stationnement extérieurs numérotés de **PC1 à PC9** comprenant chacun :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du rez-de-chaussée

l'emplacements de stationnement proprement dit

en copropriété et indivision forcée :

PC1	six / millièmes des parties communes	6 / 1 000°
PC2	quatre / millièmes des parties communes	4 / 1 000°
PC3	quatre / millièmes des parties communes	4 / 1 000°
PC4	quatre / millièmes des parties communes	4 / 1 000°
PC5	quatre / millièmes des parties communes	4 / 1 000°
PC6	quatre / millièmes des parties communes	4 / 1 000°
PC7	quatre / millièmes des parties communes	4 / 1 000°
PC8	quatre / millièmes des parties communes	4 / 1 000°
PC9	cinq / millièmes des parties communes	5 / 1 000°

2.3. L'appartement **APPT 01** comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du premier étage

l'appartement proprement dit avec un hall, un WC, deux chambres, une salle de bain, un séjour / cuisine et une arrière-cuisine,

l'usage exclusif d'un balcon.

en copropriété et indivision forcée :

nonante-sept / millièmes des parties communes	97 / 1 000°
---	-------------

2.4. L'appartement **APPT 02** comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du premier étage

l'appartement proprement dit avec un hall, un WC, une chambre, une salle de bain, un séjour / cuisine et une arrière-cuisine,

l'usage exclusif d'une terrasse.

en copropriété et indivision forcée :

septante et un / millièmes des parties communes	71 / 1 000°
---	-------------

2.5. L'appartement **APPT 03** comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du deuxième étage

l'appartement proprement dit avec un hall, un WC, deux chambres,
une salle de bain, un séjour / cuisine et une arrière-cuisine,

l'usage exclusif d'un balcon.

en copropriété et indivision forcée :

nonante-huit / millièmes des parties communes

98 / 1 000°

2.6. L'appartement **APPT 04** comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du premier étage

l'appartement proprement dit avec un hall, un WC, trois chambres,
une salle de bain, un séjour / cuisine et une arrière-cuisine,

l'usage exclusif d'une terrasse et d'un jardin.

en copropriété et indivision forcée :

cent trente / millièmes des parties communes

130 / 1 000°

2.7. L'appartement **APPT 05** comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du troisième étage

l'appartement proprement dit avec un hall, un WC, deux chambres,
une salle de bain, un séjour / cuisine et une arrière-cuisine,

l'usage exclusif d'un balcon.

en copropriété et indivision forcée :

nonante-huit / millièmes des parties communes

98 / 1 000°

2.8. L'appartement **APPT 06** comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du troisième étage

l'appartement proprement dit avec un hall, un WC, trois chambres,
une salle de bain, un séjour / cuisine et une arrière-cuisine,

l'usage exclusif d'un balcon.

en copropriété et indivision forcée :

cent vingt-six / millièmes des parties communes

126 / 1 000°

2.9. L'appartement **APPT 07** comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du quatrième étage

l'appartement proprement dit avec un hall, un WC, deux chambres,
une salle de bain, un séjour / cuisine et une arrière-cuisine,

l'usage exclusif d'un balcon.

en copropriété et indivision forcée :

nonante-sept / millièmes des parties communes

97 / 1 000°

2.10. L'appartement **APPT 08** comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du quatrième étage

l'appartement proprement dit avec un hall, un WC, deux chambres,
une salle de bain, un séjour / cuisine et une arrière-cuisine,

l'usage exclusif d'une terrasse.

en copropriété et indivision forcée :

cent trois / millièmes des parties communes

103 / 1 000°

2.11. L'appartement **APPT 09** comprenant :

en propriété privative et exclusive :

Au niveau du cinquième étage

l'appartement proprement dit avec un hall, un WC, trois chambres,
une salle de bain, un séjour / cuisine et une buanderie,

l'usage exclusif de deux terrasses.

en copropriété et indivision forcée :

cent trente et un / millièmes des parties communes

131 / 1 000°

Total

1 000 / 1 000°

Tableau récapitulatif

N°	Niveau	Type	SIM				SEM				Coeff	Coeff	Coeff	Quotités
			Totale	Princ.	Access.	Acc. jard.	Totale	Princ.	Access.	Acc. Jard.	Princ.	Access.	Jard.	
C1	R	Cavette	3,3		3,3		4,6		4,6			0,6		2
C2	R	Cavette	4,6		4,6		6,3		6,3			0,6		2
C3	R	Cavette	3,3		3,3		4,0		4,0			0,6		2
C4	R	Cavette	5,1		5,1		6,8		6,8			0,6		2
C5	R	Cavette	4,9		4,9		6,3		6,3			0,6		2
PC1	Ext	Parking	18,0		18,0		18,0		18,0			0,4		6
PC2	Ext	Parking	11,8		11,8		11,8		11,8			0,4		4
PC3	Ext	Parking	11,8		11,8		11,8		11,8			0,4		4
PC4	Ext	Parking	11,8		11,8		11,8		11,8			0,4		4
PC5	Ext	Parking	11,8		11,8		11,8		11,8			0,4		4
PC6	Ext	Parking	11,8		11,8		11,8		11,8			0,4		4
PC7	Ext	Parking	11,8		11,8		11,8		11,8			0,4		4
PC8	Ext	Parking	11,8		11,8		11,8		11,8			0,4		4
PC9	Ext	Parking	14,8		14,8		14,8		14,8			0,4		5
APPT 01	R+1	Appt 2ch	106,1	99,5	6,5		125,5	119,0	6,5		1,0	0,3		97
APPT 02	R+1	Appt 1ch	94,5	65,7	28,8		109,0	80,2	28,8		1,0	0,3		71
APPT 03	R+2	Appt 2ch	110,4	101	9,8		128,7	119	9,8		1,0	0,3		98
APPT 04	R+2	Appt 3ch	197,0	132,0	17,6	47,4	219,3	154	17,6	47,4	1,0	0,3	0,05	130
APPT 05	R+3	Appt 2ch	110,9	101	9,8		128,7	118,9	9,77		1,0	0,3		98
APPT 06	R+3	Appt 3ch	142,6	132,0	10,7		165,0	154	10,7		1,0	0,3		126
APPT 07	R+4	Appt 2ch	107,6	101	6,5		125,4	119	6,5		1,0	0,3		97
APPT 08	R+4	Appt 2ch	128,7	101	27,6		147,2	120	27,6		1,0	0,3		103
APPT 09	R+5	Appt 3ch	171,1	125	46,0		195,7	150	46,0		1,0	0,3		131

Total

1 000 / 1 000°

Clauses et charges particulières

L'article 3.81 du livre 3 du Code civil relatif à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis précise : « Les charges inhérentes à cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité ».

Charges particulières

La configuration de l'immeuble et l'usage des parties communes ne justifient pas une répartition des charges autre que celle liées aux quotités fixées ci-avant.

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent procès-verbal de division à NAMUR le 27 mai 2024.



Grégoire-Henri LEFEBVRE
GEOMETRE EXPERT



Benoît COMPERE
GEOMETRE EXPERT

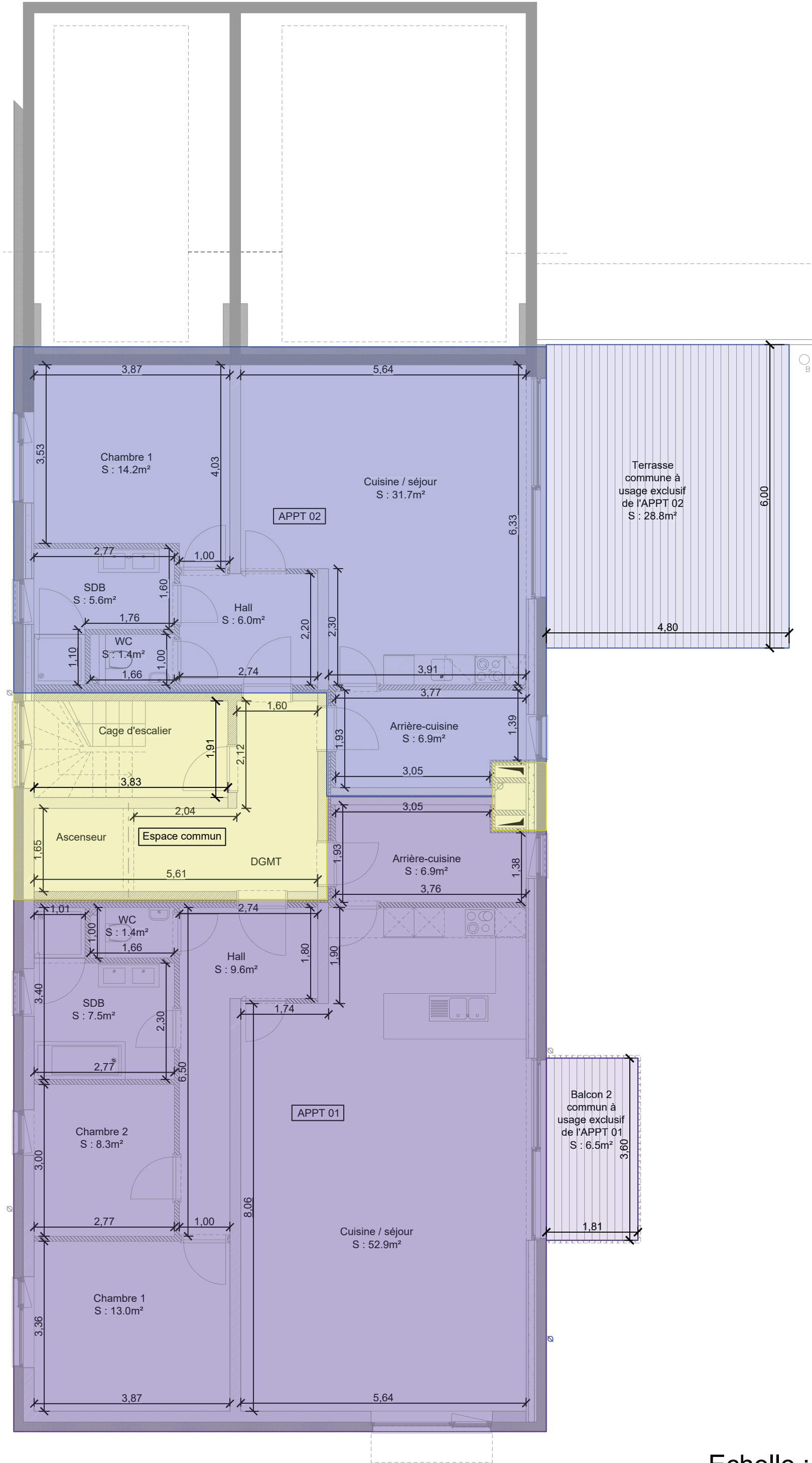
The architectural floor plan shows a building layout with the following rooms and dimensions:

- Cage d'escalier**: 5.61m x 1.91m
- Espace commun**: 5.61m x 1.76m
- Hall**: 1.76m x 1.85m
- Cave C1**: 3.3m², 1.97m x 1.69m
- Cave C2**: 4.6m², 1.79m x 1.67m
- Cave C3**: 3.3m², 1.97m x 1.69m
- Cave C4**: 5.1m², 2.84m x 1.79m
- Cave C5**: 4.9m², 2.62m x 1.85m
- DGMT**: 1.97m x 1.49m
- Local vélo**: 3.87m x 4.24m
- SAS thermique**: 3.71m x 4.24m
- Local technique**: 1.79m x 4.24m
- Espace commun**: 3.71m x 1.79m

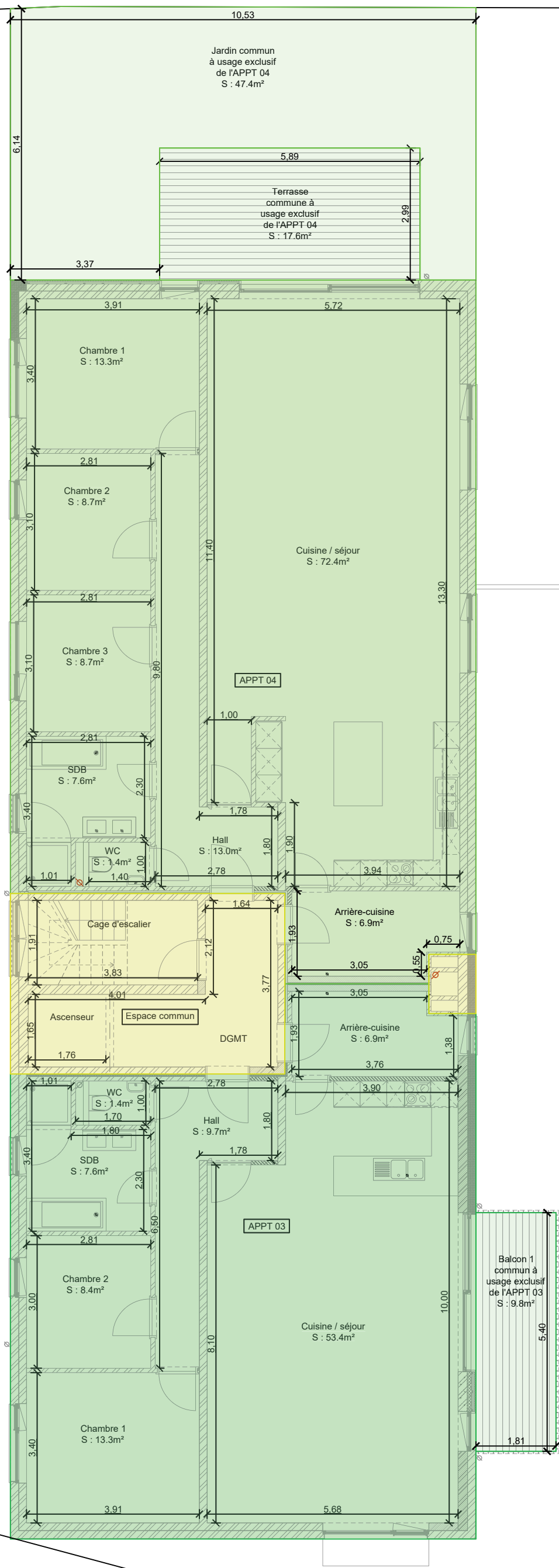
The plan also includes a series of parking spaces (PC1 to PC9) along the right side, each with its area and dimensions:

- PC1**: Parking, S: 18.0m², 3.06m x 4.89m
- PC2**: Parking, S: 11.8m², 2.40m x 4.89m
- PC3**: Parking, S: 11.8m², 2.40m x 4.89m
- PC4**: Parking, S: 11.8m², 2.40m x 4.89m
- PC5**: Parking, S: 11.8m², 2.40m x 4.89m
- PC6**: Parking, S: 11.8m², 2.40m x 4.89m
- PC7**: Parking, S: 11.8m², 2.40m x 4.89m
- PC8**: Parking, S: 11.8m², 2.40m x 4.89m
- PC9**: Parking, S: 14.8m², 3.68m x 4.07m

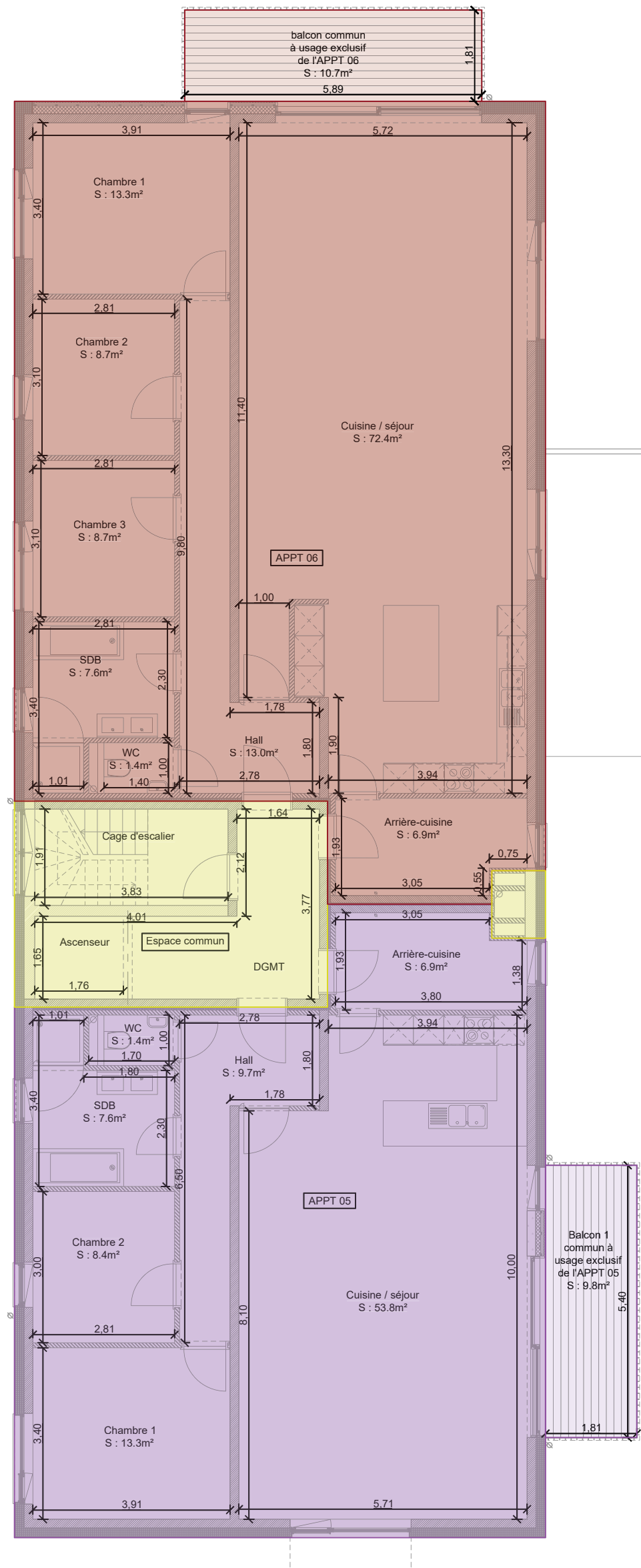
Vue en plan - ETAGE 1
Bloc C



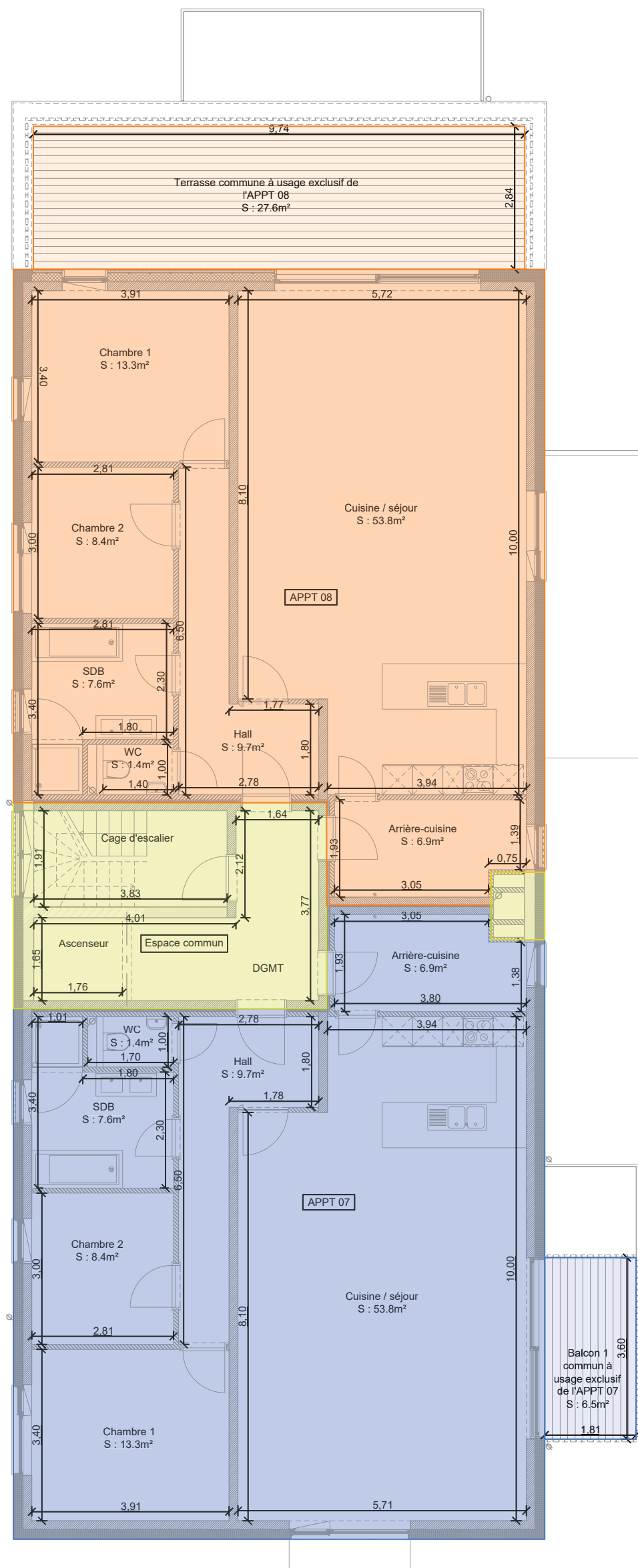
Vue en plan - ETAGE 2
Bloc C



Vue en plan - ETAGE 3
Bloc C



Vue en plan - ETAGE 4
Bloc C



Vue en plan - ETAGE 5
Bloc C

