

Benjamin MASSON*Géomètre-expert (GEO 04/0380)*

Rue Jules Hagnoul, n° 29

1350 ORP-JAUCHE

Email : benjamin_masson@skynet.be**Tél. :** 0479 / 51 . 54 . 75

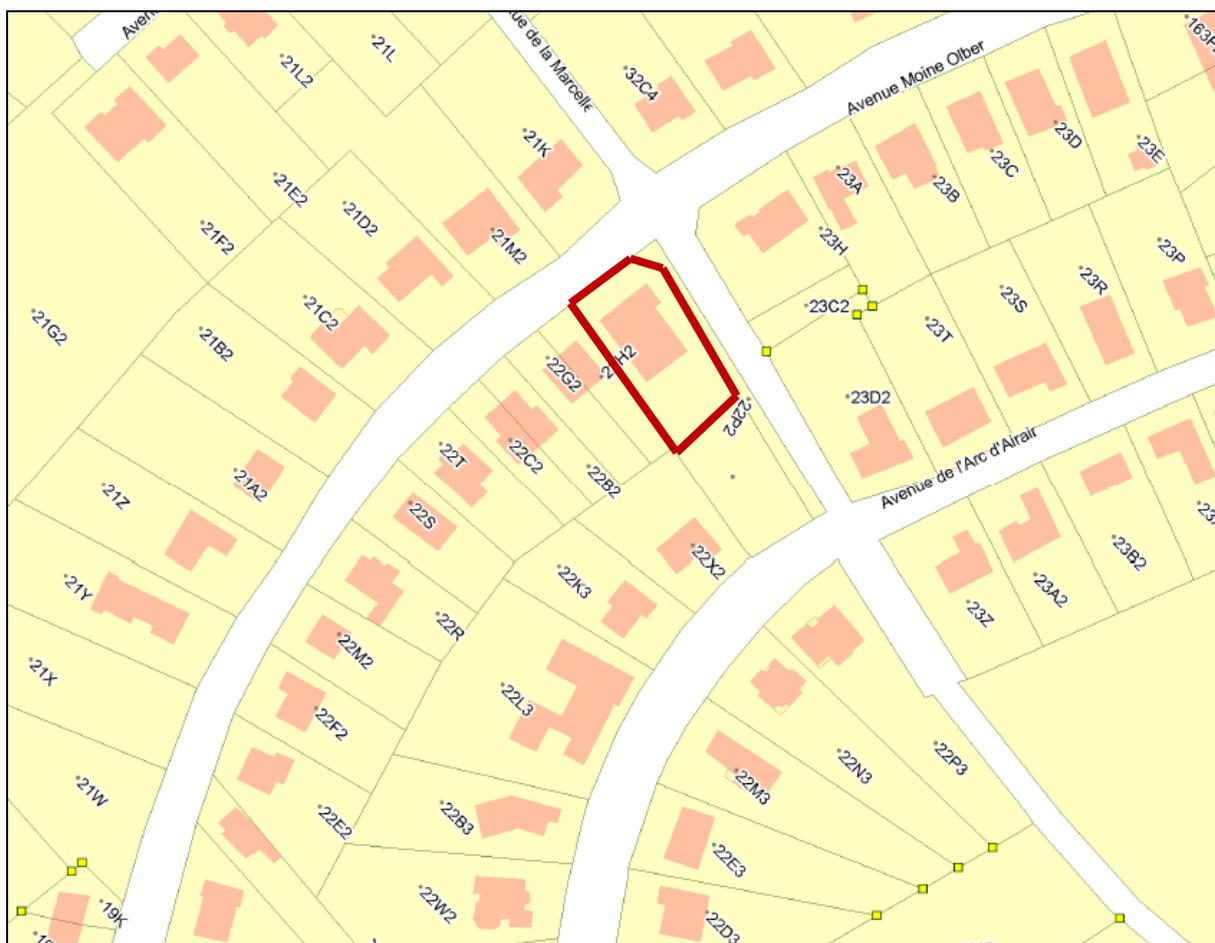
TVA : BE 0870.585.490

RAPPORT

Date : 27 FEVRIER 2013 actualisé le 21 JUIN 2024**Client :** ZENON François-Xavier

Rue de Noirmont, n° 3

5030 GEMBLOUX

Plan de situation de l'immeuble :

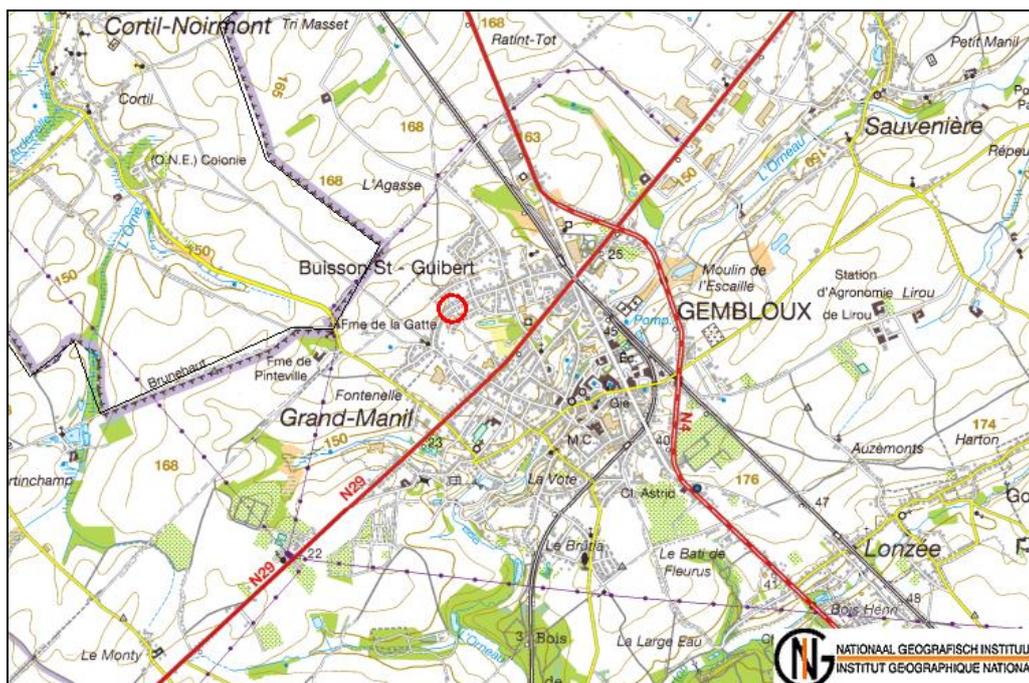


Photo :



Préambule :

Je soussigné, **MASSON Benjamin**, *géomètre - expert*, légalement admis et assermenté en cette qualité par devant le Tribunal de première instance séant à Nivelles, inscrit au Conseil fédéral des géomètres-experts sous le numéro GEO 04/0380, domicilié à 1350 ORP-JAUCHE, Rue Jules Hagnoul, 29 et dont les bureaux y sont établis

agissant à la requête de Monsieur François-Xavier ZENON, domicilié Rue de Noirmont, n°3 à 5030 GEMBLOUX, qui me demande de déterminer les quotités pour le bien sis Rue de la Marcelle, n° 23 à 5030 GEMBLOUX cadastré ou l'ayant été sous 92053 GEMBLOUX 1° Division / Section A, numéro 22 s 3, dont lui et Monsieur ZENON Bernard, domicilié Rue Neuve, n° 14 à 4280 HANNUT, sont propriétaires chacun pour moitié,

déclare :

- n'avoir pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux règlements en vigueur,
- avoir procédé au mesurage complet de l'immeuble,
- avoir déterminé les surfaces nettes au sol à l'aide des croquis de mesurage ci-annexés tel que repris au tableau ci-dessous :

DENOMINATION	NIVEAU	SURFACE
APPARTEMENT -1A	SOUS-SOL	81.69 m ²
APPARTEMENT -1B	SOUS-SOL	86.72 m ²
PARTIE COMMUNE	SOUS-SOL	40.94 m ²
CAVE -1A	SOUS-SOL	3.92 m ²
CAVE 0A	SOUS-SOL	4.74 m ²
CAVE 0B	SOUS-SOL	5.86 m ²
CAVE 1A	SOUS-SOL	6.94 m ²
CAVE 1B	SOUS-SOL	7.09 m ²
GARAGE 0A	SOUS-SOL	22.28 m ²
GARAGE 0B	SOUS-SOL	22.40 m ²
APPARTEMENT 0A	REZ-DE-CHAUSSEE	125.31 m ²
APPARTEMENT 0B	REZ-DE-CHAUSSEE	122.35 m ²
PARTIE COMMUNE	REZ-DE-CHAUSSEE	34.89 m ²
APPARTEMENT 1A	1 ^{er} ETAGE	122.54 m ²
APPARTEMENT 1B	1 ^{er} ETAGE	149.54 m ²
PARTIE COMMUNE	1 ^{er} ETAGE	10.32 m ²
PARKING -1A	EXTERIEUR	15.13 m ²
PARKING -1B	EXTERIEUR	14.03 m ²
PARKING 1 A	EXTERIEUR	15.13 m ²
PARKING 1 B	EXTERIEUR	15.13 m ²
JARDIN -1A	EXTERIEUR	478.26 m ²
PARTIE COMMUNE	EXTERIEUR	327.57 m ²

Remarque : Voir plans de mesurage en annexe.

- avoir déterminé l'affectation et la destination de chaque partie privative :

Soit six entités privatives:

- ENTITE 1 (E 1)
= Cave -1A (C -1A) + Appartement sous-sol -1A (A -1A) + Parking -1A (P -1A) + Jardin -1A (J -1A).
- ENTITE 2 (E 2)
= Appartement sous-sol -1B (A -1B) + Parking -1B (P -1B).
- ENTITE 3 (E 3)
= Cave 0A (C 0A) + Appartement rez-de-chaussée 0A (A 0A) + Garage 0A (GA 0A).
- ENTITE 4 (E 4)
= Cave 0B (C 0B) + Appartement rez-de-chaussée 0B (A 0B) + Garage 0B (GA 0B).
- ENTITE 5 (E 5)
= Cave 1A (C 1A) + Appartement 1^{er} étage 1A (A 1A) + Parking 1A (P 1A).
- ENTITE 6 (E 6)
= Cave 1B (C 1B) + Appartement 1^{er} étage 1B (A 1B) + Parking 1B (P 1B).

REMARQUE : Seule la jouissance privative éventuelle des jardins, des terrasses et des parkings sera attribuée aux entités auxquels ils se rattachent.

- que l'immeuble est affecté à l'habitation unifamiliale (sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage),
- que 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 de l'immeuble,
- qu'il a été décidé d'instaurer 1000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété,
- avoir calculé les quotes-parts sur base de la codification ci-après et des coefficients motivés par après du tableau :

Codification : A = Appartement
C = Cave
GA = Garage
P = Parking
J = JArdin

		Surface privative	Situation dans le plan	Coeff.	Surface pondérée	Quotes- parts bruts	Quotes- parts pondérés admis
E 1	A -1A	81.69	<i>Sous-sol</i>	1	81.69	109.88	110
	C -1A	3.92	<i>Sous-sol</i>	0.5	1.96	2.64	3
	P -1A	15.13	<i>Extérieur</i>	0.35	5.30	7.12	7
	J -1A	478.26	<i>Extérieur</i>	0.1	47.83	64.33	64
E 2	A -1B	86.72	<i>Sous-sol</i>	1	86.72	116.65	117
	P -1B	14.03	<i>Extérieur</i>	0.35	4.91	6.61	7
E 3	A 0A	125.31	<i>Rez</i>	1	125.31	168.55	168
	C 0A	4.74	<i>Sous-sol</i>	0.5	2.37	3.19	3
	G 0A	22.28	<i>Sous-sol</i>	0.6	13.37	17.98	18
E 4	A 0B	122.35	<i>Rez</i>	1	122.35	164.57	164
	C 0B	5.86	<i>Sous-sol</i>	0.5	2.93	3.94	4
	G 0B	22.4	<i>Sous-sol</i>	0.6	13.44	18.08	18
E 5	A 1A	122.54	<i>1er étage</i>	0.8	98.03	131.86	132
	C 1A	6.94	<i>Sous-sol</i>	0.5	3.47	4.67	5
	P 1A	15.13	<i>Extérieur</i>	0.35	5.30	7.12	7
E 6	A 1B	149.54	<i>1er étage</i>	0.8	119.63	160.92	161
	C 1B	7.09	<i>Sous-sol</i>	0.5	3.55	4.77	5
	P 1B	15.13	<i>Extérieur</i>	0.35	5.30	7.12	7
				1.34509846	743.44		
					TOTAL =	1000.00	1000

- avoir attribué le coefficient de 1 pour les appartements du sous-sol et du rez-de-chaussée,
- avoir attribué, vu l'accessibilité par escaliers, l'absence d'ascenseur et le fait que les pièces sont mansardées, le coefficient de 0.8 pour les appartements du premier étage
- avoir attribué un coefficient de 0.35 aux parkings situés à l'extérieur du bâtiment,
- avoir attribué un coefficient de 0.6 aux deux garages se situant au sous-sol,
- avoir attribué un coefficient de 0.5 à la cave en fonction de son utilisation,
- avoir attribué un coefficient de 0.1 au jardin en fonction de son utilisation,

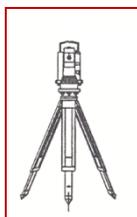
- que les limites de la parcelle A / 22 s 3 partie ont fait l'objet d'un mesurage (plan de mesurage, de division et de bornage du soussigné en date du 25/06/2013),
- que les plans en annexe reprennent la configuration des lieux au jour de la visite en mentionnant les limites des zones privatives et communes ; la limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent,
- qu'il est déterminé, sur lesdits plans, une servitude de passage grevant l'ENTITE 4 au profit des ENTITES 1, 2, 3, 5 et 6 en vue de l'accès à la chaufferie et aux caves dévolues.

En foi de quoi, je clos le présent rapport pour valoir et servir ce que de droit.

Actualisé à Orp-le-Grand, le 21 JUIN 2024.



Benjamin Masson.
Géomètre – expert.



ANNEXES :

- PLAN 1 : Calcul des surfaces : croquis sous-sol
PLAN 2 : Calcul des surfaces : croquis rez-de-chaussée.
PLAN 3 : Calcul des surfaces : croquis 1^{er} étage.
PLAN 4 : Calcul des surfaces : abords extérieurs.

PROVINCE DE NAMUR

92053 GEMBOLOUX 1° Division / Section A, numéro 22 p 2

Rue de la Marcelle, n° 23 - 5030 GEMBOLOUX

PROPRIETE DE :

ZENON François-Xavier -1/2-

ZENON Bernard -1/2-



Levé et dressé par :
Benjamin MASSON
 Géomètre-expert
 Rue Jules Hagnoul, n° 29
 1350 ORP-JAUCHE
 GSM : 0479/51.54.75
 E-mail : benjamin_masson@skynet.be

Signature :

REMARQUES :

Le présent plan reprend la configuration des lieux au jour de la visite en mentionnant les limites des zones privatives et communes.

La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

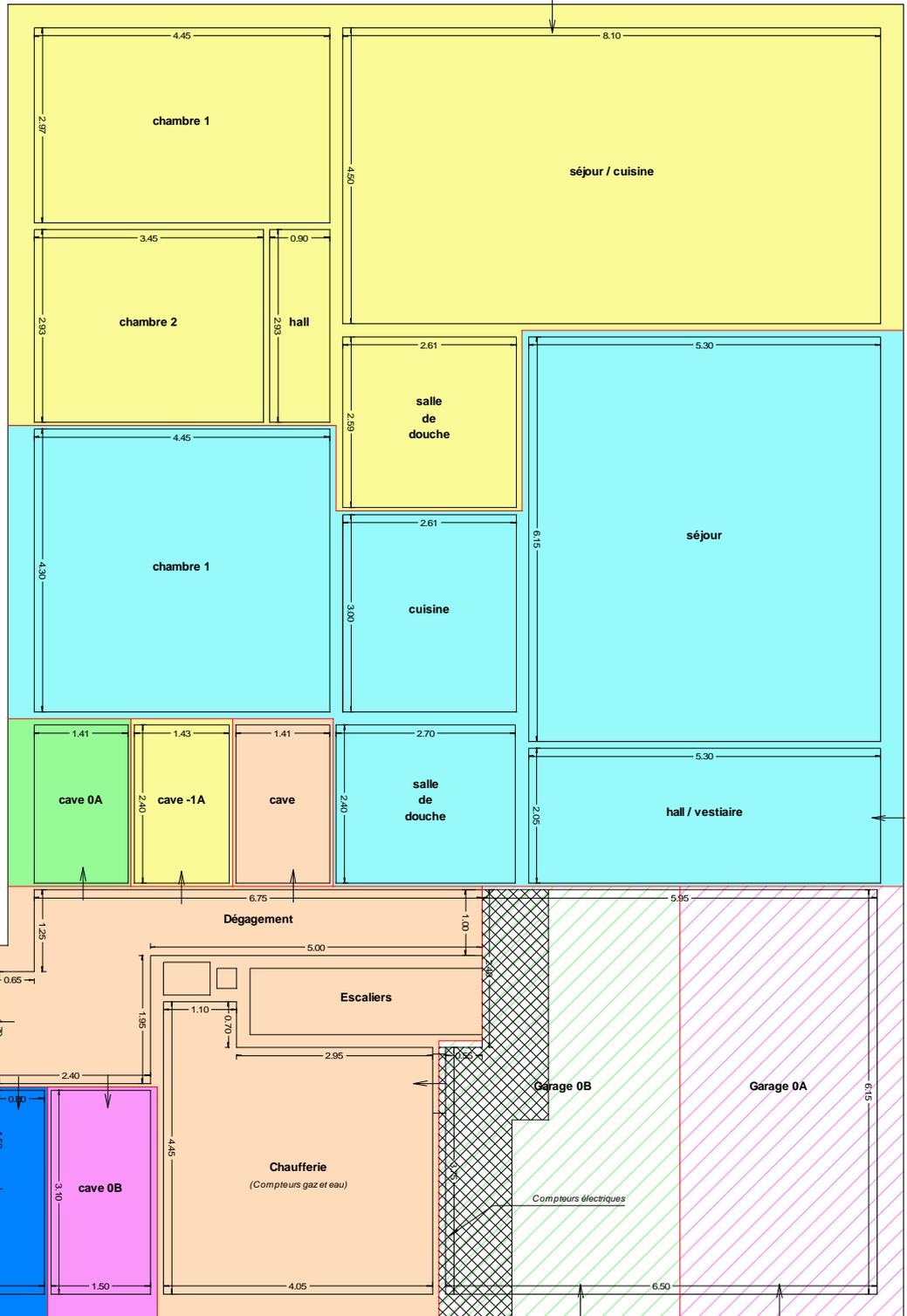
CALCUL DE SURFACES : Croquis sous-sol.

Date : 27/02/2013 MàJ 21/06/2024

Echelle : 1 / 100

SURFACES

Appartement -1A =		81.69 m ²
Appartement -1B =		86.72 m ²
Partie commune =		40.94 m ²
Cave -1A =		3.92 m ²
Cave 0A =		4.74 m ²
Cave 0B =		5.86 m ²
Cave 1A =		6.94 m ²
Cave 1B =		7.09 m ²
Garage 0A =		22.28 m ²
Garage 0B =		22.40 m ²



Servitude de passage à créer =

PROVINCE DE NAMUR

92053 GEMBOLOUX 1° Division / Section A, numéro 22 p 2

Rue de la Marcelle, n° 23 - 5030 GEMBOLOUX

PROPRIETE DE :

ZENON François-Xavier -1/2-

ZENON Bernard -1/2-



Levé et dressé par :
Benjamin MASSON
 Géomètre-expert
 Rue Jules Hagnoù, n° 29
 1350 ORP-JAUCHE
 GSM : 0479/51.54.75
 E-mail : benjamin_masson@skynet.be

Signature :

REMARQUES :

Le présent plan reprend la configuration des lieux au jour de la visite en mentionnant les limites des zones privatives et communes.

La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

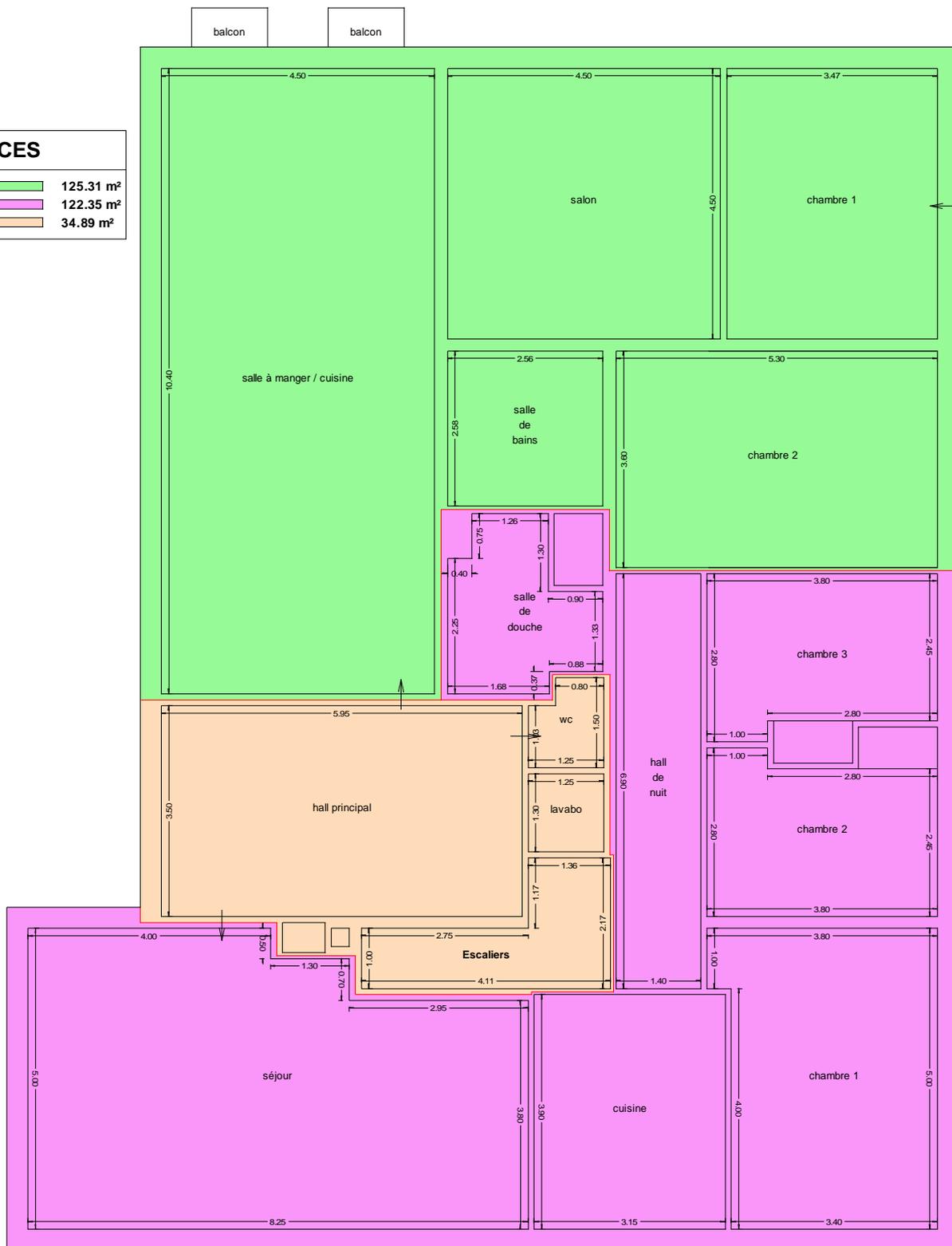
CALCUL DE SURFACES : Croquis rez-de-chaussée.

Date : 27/02/2013 MàJ 21/06/2024

Echelle : 1 / 100

SURFACES

Appartement 0A =		125.31 m ²
Appartement 0B =		122.35 m ²
Partie commune =		34.89 m ²



PROVINCE DE NAMUR

92053 GEMBLOUX 1° Division / Section A, numéro 22 p 2

Rue de la Marcelle, n° 23 - 5030 GEMBLOUX

PROPRIETE DE :

ZENON François-Xavier -1/2-

ZENON Bernard -1/2-



Levé et dressé par :
Benjamin MASSON
 Géomètre-expert
 Rue Jules Hagnoul, n° 29
 1350 ORP-JAUCHE
 GSM : 0479/51.54.75
 E-mail : benjamin_masson@skynet.be

Signature :

REMARQUES :

Le présent plan reprend la configuration des lieux au jour de la visite en mentionnant les limites des zones privatives et communes.

La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

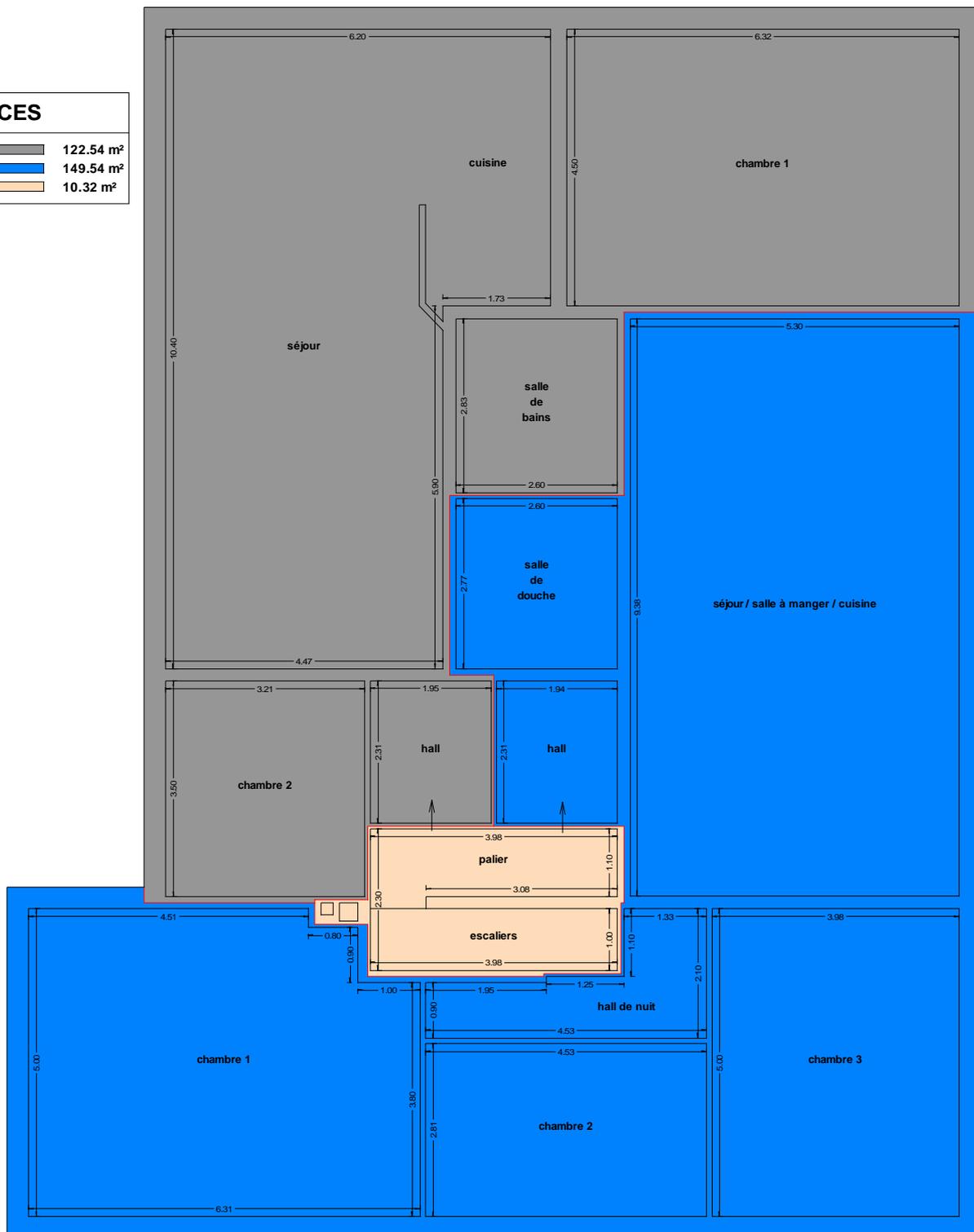
CALCUL DE SURFACES : Croquis 1er étage.

Date : 27/02/2013 MàJ 21/06/2024

Echelle : 1 / 100

SURFACES

Appartement 1A =		122.54 m ²
Appartement 1B =		149.54 m ²
Partie commune =		10.32 m ²



PROVINCE DE NAMUR

92053 GEMBOLOUX 1° Division / Section A, numéro 22 p 2

Rue de la Marcelle, n° 23 - 5030 GEMBOLOUX

PROPRIETE DE :

ZENON François-Xavier -1/2-

ZENON Bernard -1/2-

CALCUL DE SURFACES : Abords extérieurs.

Date : 27/02/2013 MàJ 21/06/2024

Echelle : 1 / 250



Levé et dressé par :
Benjamin MASSON
 Géomètre-expert
 Rue Jules Hagnoul, n° 29
 1350 ORP-JAUCHE
 GSM : 0479/51.54.75
 E-mail : benjamin_masson@skynet.be

Signature :

REMARQUES :

Le présent plan reprend la configuration des lieux au jour de la visite en mentionnant les limites des zones privatives et communes.

La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

SURFACES		
Parking -1A =		15.13 m ²
Parking -1B =		14.03 m ²
Parking 1A =		15.13 m ²
Parking 1B =		15.13 m ²
Jardin -1A =		478.26 m ²
Espace commun =		327.57 m ²

