



Géomètre-Expert Michiels Florentin
Rue de Soye 23 – 5150 Franière
Tél.: +32 471 56 52 31
Email : geo.michiels@hotmail.com

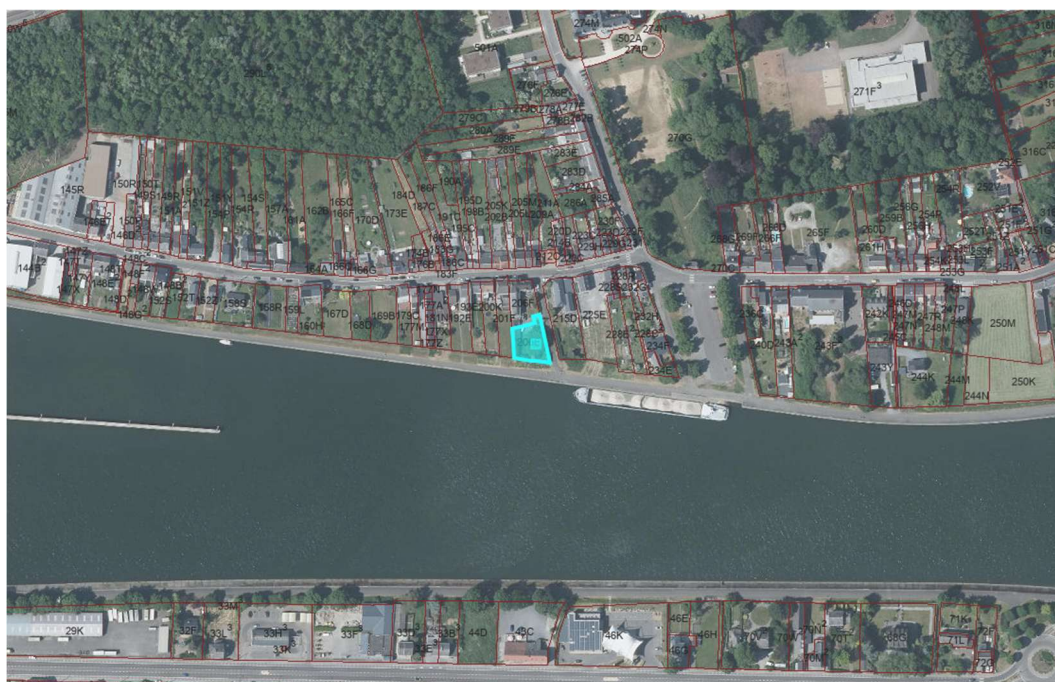
Rapport de calcul de quotités

Numéro de référence PRECAD:

délivré par le Service MESURES & ÉVALUATIONS de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du Service Public FINANCES dans le cadre de l'Arrêté Royal du 12 mai 2015 et de l'Arrêté Ministériel du 11 mai 2015 relatifs aux règles d'identification des immeubles.

Copropriété à créer

Réf. cadastrale : **ANDENNE 11 DIV / SEILLES / SECTION A / N°206E**



Rapport se basant sur le Code du mesurage des surfaces des immeubles bâtis, rédigé par l'Ordre de Géomètres-Experts et des experts de la Commission Européenne, sous l'égide du Comité de Liaison des Géomètres Européens.

L'an deux mil vingt-cinq, le 08 décembre,

Je soussigné, MICHIELS Florentin, Géomètre-Expert, légalement admis et assermenté près du Tribunal de Première Instance séant à NAMUR, inscrit au tableau des Conseils Fédéraux sous le numéro GEO 221590, domicilié au 23 rue de Soye – 5150 Franière inscrit auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE0791.938.385.

Agissant à la requête de :

La Maisons BAIJOT, superficière de parcelle cadastrée commune de ANDENNE 11 DIV / SEILLES / SECTION A / N°206^E.

Avec pour 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 afférentes aux parties privatives, détermination pour laquelle il est tenu compte de la superficie nette (Intra-muros), de l'affectation et de la situation de la partie privative, afin de mettre sous le régime de la copropriété forcée l'immeuble.

A/ Détermination des quotes-parts

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (SNS) et des superficies de construction (SDC) à l'intérieur des murs périphériques de chaque lots, de leur affectation et de leur situation.

2. Les SNS sont les SIM (surface Intra Muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicables aux immeubles bâtis élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des Géomètres-Experts.

La SIM se divise en 4 catégories de surface : surface principale, résiduelle (hauteur<2.10m), accessoire (caves, balcons, parking,...) et surface de service (cages d'escaliers, locaux techniques,...).

La SNS d'une entité est la somme des surfaces des différents locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.

3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous entité ou groupe de sous entités suivant son affectation et sa situation.

Affectation	Coefficient
Rez-de-chaussée et sans ascenseur	0.9
1er étage avec ascenseur	0.95
2ème étage avec ascenseur	1
3ème étage avec ascenseur	1.05
Garage	0.4
Cave et parking extérieur	0.2
Balcon	0.3
Jardin	0.1

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous entité par le coefficient défini au point 3.

5. 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.

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

7. Les plans joints reprennent la configuration des lieux sur base des plans de construction du bâtiment.
La limite entre les différents lots est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

8) L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

1. Notes liminaires

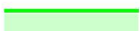
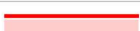
En annexes, sont présentés en plan la situation des locaux ainsi que l'inventaire des locaux, des surfaces brutes avec les surfaces pondérées et les quotes-parts sous la forme de tableaux.

Pour la facilité de lecture et la bonne compréhension de ce rapport, dans les annexes graphiques (plans), une couleur est associée à chacun des logements, ce qui permet une lecture rapide entre les annexes graphiques et le tableau de répartitions des quotités.

Le bien se compose comme suit :

- Au rez-de-chaussée : Les halls d'entrée, locaux techniques, parkings et l'appartement.
- Au premier étage : 2 appartements
- Au deuxième : 2 appartements

La répartition des couleurs est la suivante :

Appartement 01	
Appartement 02	
Appartement 03	
Appartement 04	
Appartement 05	
Appartement 06	
Commun	

Synthèse des calculs et répartition des quotes-parts de la copropriété

Le résultat du calcul présenté dans le tableau en annexe donne le résultat suivant :

RECAPITULATIF	
Appart 01	1357
Appart 02	1519
Appart 03	1787
Appart 04	1690
Appart 05	1874
Appart 06	1772
	10000

1. Indicateur prévu dans le Code de Mesurage EUREAL

SIM totale / SEM totale : 79.21%

2. Liste des annexes

1. Tableau de calculs des quotités
2. Plans de division pour le calcul des quotités.

Ma mission étant terminée, je clos et signe le présent rapport dressé en autant d'exemplaires originaux qu'il n'y a de parties et une copie pour servir et valoir à telles fins que de droit, à Floreffe, en date du 08 décembre 2025.

MICHIELS Florentin
Géomètre-Expert
GEO221590



Annexe 1 : Tableau de calculs des quotités

DESCRIPTIF			Surfaces									
Niveau	Lot	Nature	SEM	SNS/SIM							Total surface pondérée	QUOTE PART
			Totale surface	Totale surface	Principales			Accessoires				1/10000
			m2	m2	m2	Coef.	Produits	m2	Coef.	Produits		
Rez	Appart 01	Appartement	103.18	87.96	87.96	0.90	79.16				79.2	1316
	Appart 01	Parking	12.50	12.50				12.50	0.20	2.50	2.5	42
	Appart 02	Appartement	115.79	98.8	98.8	0.90	88.92				88.9	1478
	Appart 02	Parking	12.50	12.5				12.5	0.2	2.50	2.5	42
	Appart 03	Parking	12.50	12.50				12.50	0.20	2.50	2.5	42
	Appart 04	Parking	12.50	12.50				12.50	0.20	2.50	2.5	42
	Appart 05	Parking	12.50	12.50				12.50	0.20	2.50	2.5	42
	Appart 06	Parking	12.50	12.50				12.50	0.20	2.50	2.5	42
Niveau 1	Appart 03	Appartement	139.31	105.49	105.49	0.95	100.22	15.98	0.30	4.79	105.0	1745
	Appart 04	Appartement	136.04	98.11	98.11	0.95	93.20	19.98	0.30	5.99	99.2	1649
Niveau 2	Appart 05	Appartement	139.21	105.49	105.49	1.00	105.49	15.98	0.30	4.79	110.3	1833
	Appart 06	Appartement	136.04	98.11	98.11	1.00	98.11	19.98	0.30	5.99	104.1	1730
											601.68	10000

RECAPITULATIF	
Appart 01	1357
Appart 02	1519
Appart 03	1787
Appart 04	1690
Appart 05	1874
Appart 06	1772
	10000

S.E.M	Surfaces Extra-Muros
S.N.S	Surfaces Net au Sol
S.I.M	Surfaces Intra-Muros

Annexe 2 : Plans de division pour le calcul des quotités.

L'an deux mil vingt-cinq, le 08 décembre,

Je soussigné,

MICHIELS Florentin, Géomètre-Expert, légalement admis et assermenté près du Tribunal de Première Instance séant à NAMUR, inscrit au tableau des Conseils Fédéraux sous le numéro GEO221590, faisant élection de domicile au siège de la S.R.L. Géomètre-Expert Michiels F. établie rue de Soye 23 - 5150 Franière inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE1018.032.024,

Agissant à la commune requête de:

La **Maisons BAIJOT**, superficiare de parcelle cadastrée commune de *ANDENNE 11 DIV / SEILLES / SECTION A / N°206E*.

Aux fins de :

- Procéder au mesurage et à la division de ladite parcelle suivant la configuration des lieux.

Déclare :

- Avoir procédé aux opérations de mesurage nécessaires à l'exécution de ma mission, et avoir positionné les limites représentées au plan ci-joint, sous réserve des droits des propriétaires voisins et/ou titulaires de droits réels éventuels non signataires au présent document, suivant les informations que j'ai en ma connaissance et en fonction des éléments ci-apres :
- Avoir consulté les données du SPF Finances mis à disposition en ligne aux Géomètres-Experts.
- Avoir effectué les recherches d'usages auprès de l'administration Mesures et Evaluations (Cadastré).
- Avoir retrouvé et utilisé le plan du Géomètre-Expert NOEL datant du 01/04/2021.

Fixe :

- Le périmètre de la copropriété passant par les points A-B-C-D-E-F a une contenance de 6a et 09ca.
- La contenance totale de l'appartement *01*, est de 1a 15ca, ce lot est représenté sous liseré *bleu*.
- La contenance totale de l'appartement *02*, est de 1a 28ca, ce lot est représenté sous liseré *orange*.
- La contenance totale de l'appartement *03*, est de 1a 52ca, ce lot est représenté sous liseré *vert*.
- La contenance totale de l'appartement *04*, est de 1a 49ca, ce lot est représenté sous liseré *gris*.
- La contenance totale de l'appartement *05*, est de 1a 52ca, ce lot est représenté sous liseré *magenta*.
- La contenance totale de l'appartement *06*, est de 1a 49ca, ce lot est représenté sous liseré *cyan*.

Les propriétaires soussignés, ayant pris pleine et entière connaissance du présent procès-verbal et du plan ci-dérrière, reconnaissent juste et conforme à leurs titres respectifs l'emplacement des bornes et repères décrits ci-dessus et s'engagent à maintenir les limites de leur propriété suivant ces bornes et repères et à joindre les présentes à tout acte établi lors d'une transaction dont les biens concernés font l'objet.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit, en mon bureau à la date mentionnée ci-dessus.

MICHIELS Florentin
Géomètre-Expert
GEO221590



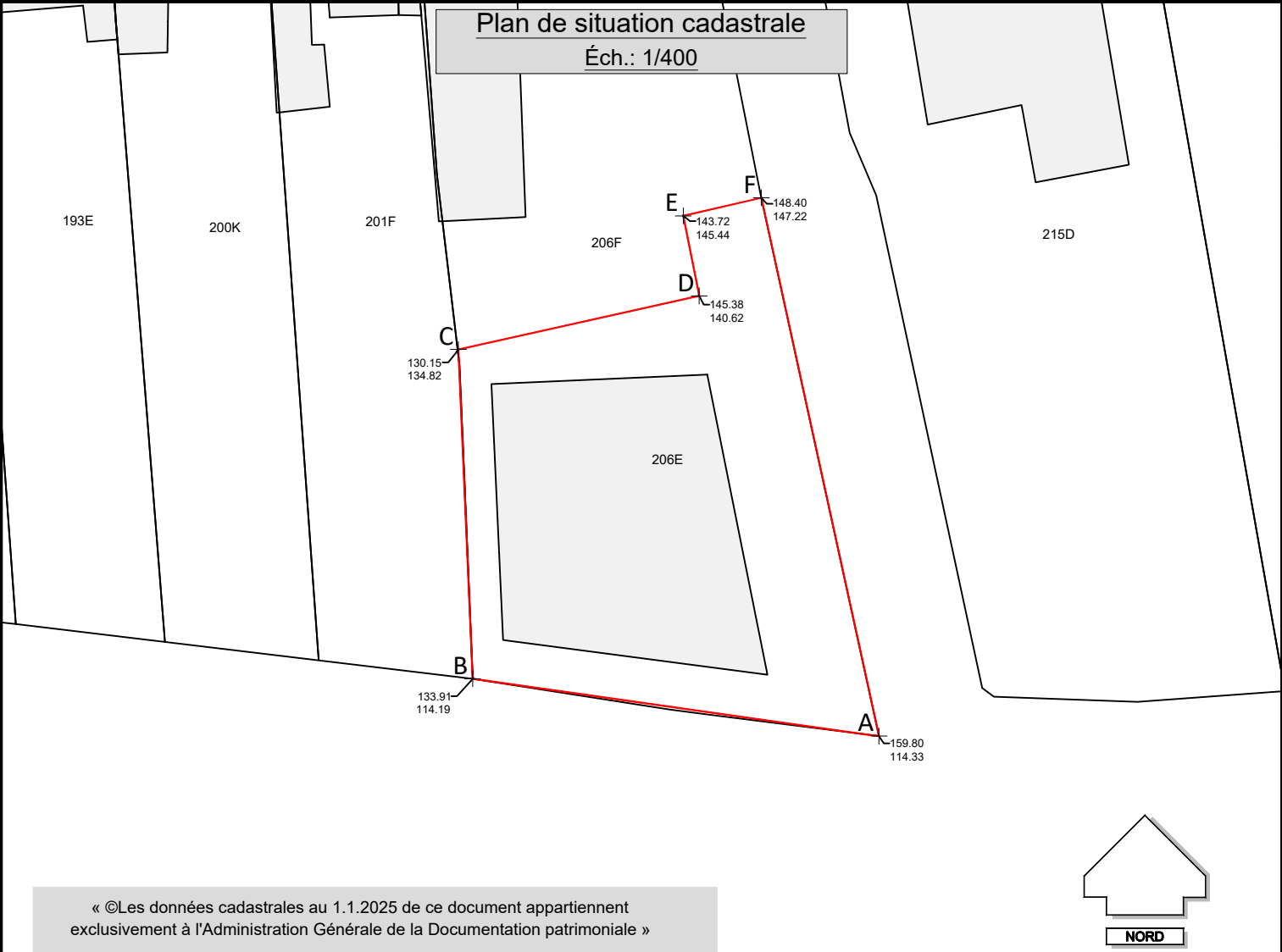
Province du NAMUR

Commune de ANDENNE

Plan de division d'une copropriété à créer

Maisons BAIJOT

ANDENNE 11 DIV / SEILLES / SECTION A / N°206E



Date :08/12/2025 Réf : 2024-1301-22 P02a Échelle : 1 / 100



Géomètre-Expert Michiels F.

Rue de Soye 23 - 5150 Franière

Tél.: +32 471 56 52 31 - E-mail: geo.michiels@hotmail.com



Légende

Parcellaire cadastral	
Bâtiment cadastral	
Appartement 01	
Appartement 02	
Appartement 03	
Appartement 04	
Appartement 05	
Appartement 06	
Commun	

Listing des points

Lambert 72			
Points	X	Y	Nature
1	132.43	132.94	Coin bâtiment
2	139.63	134.25	Axe mur
3	145.76	135.36	Coin bâtiment
4	152.02	117.28	Coin bâtiment
5	145.21	117.25	Axe mur
6	143.55	126.40	Axe mur
7	141.14	125.96	Axe Mur
8	139.02	125.58	Axe Mur
9	140.54	117.22	Axe Mur
10	135.29	117.19	Coin bâtiment
11	147.82	133.42	Bordure
12	152.55	135.04	Bordure
13	153.37	132.68	Bordure
14	154.18	130.31	Bordure
15	155.01	127.95	Bordure
16	155.83	125.59	Bordure
17	156.65	123.23	Bordure
18	157.47	120.87	Bordure
19	152.74	119.25	Bordure
20	151.92	121.61	Bordure
21	151.10	123.97	Bordure
22	150.28	126.34	Bordure
23	149.45	128.69	Bordure
24	148.64	131.06	Bordure

201F



Légende

Parcellaire cadastral	
Bâtiment cadastral	
Appartement 03	
Appartement 04	
Commun	

Listing des points

Lambert 72			
Points	X	Y	Nature
101	132.43	132.94	Coin bâtiment
102	139.63	134.25	Axe mur
103	145.76	135.36	Coin bâtiment
104	152.02	117.28	Coin bâtiment
105	151.65	117.28	Coin bâtiment
106	152.58	114.79	Coin bâtiment
107	152.58	114.47	Coin bâtiment
108	144.99	114.43	Coin bâtiment
109	144.98	117.25	Coin bâtiment
110	145.21	117.25	Axe mur
111	144.37	121.89	Axe mur
112	143.55	126.40	Axe mur
113	141.14	125.96	Axe mur
114	139.02	125.58	Axe mur
115	139.84	121.06	Axe mur
116	141.42	117.23	Coin bâtiment
117	141.43	114.41	Coin bâtiment
118	135.69	114.38	Coin bâtiment
119	135.67	117.20	Coin bâtiment

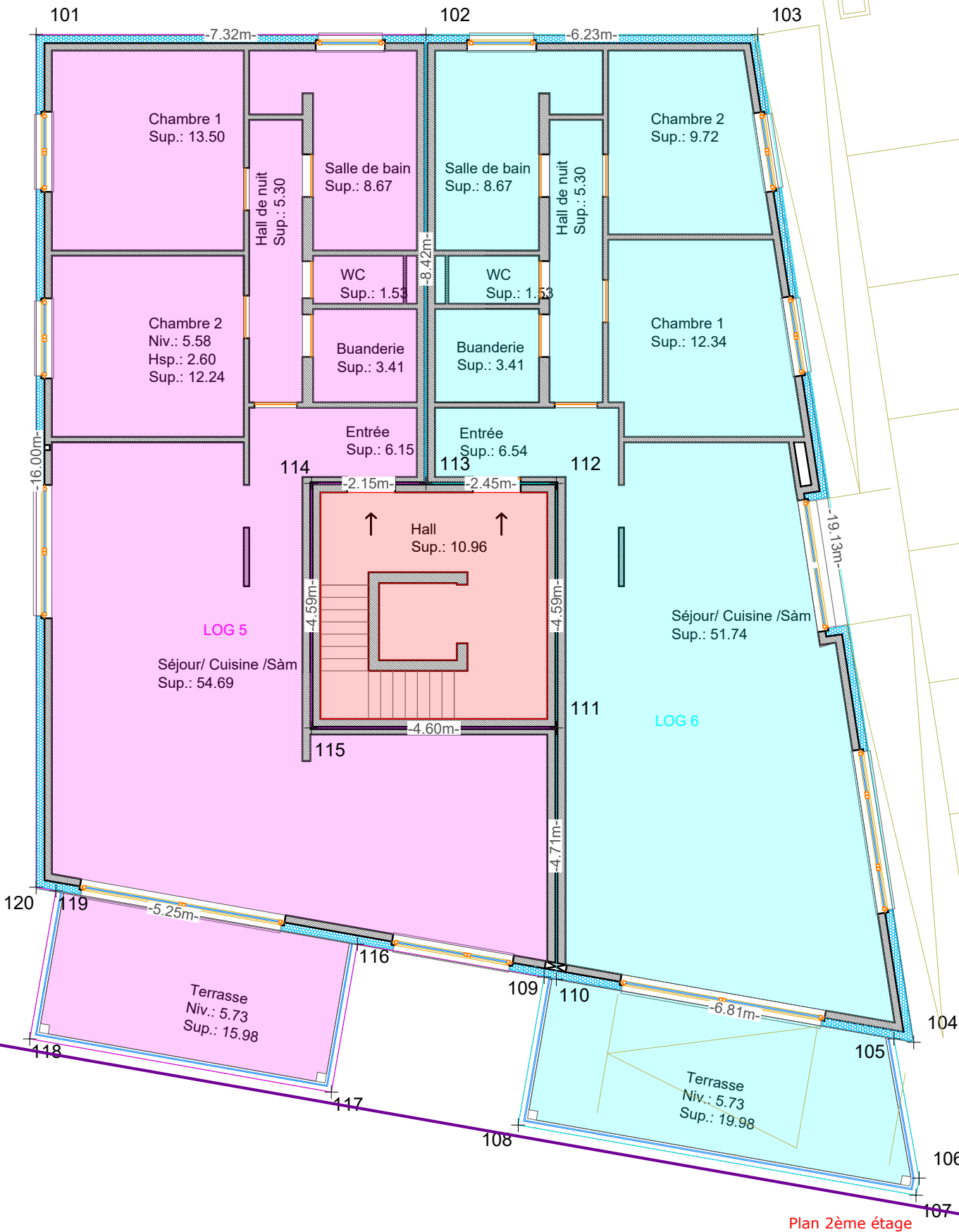
Légende

Parcellaire cadastral	
Bâtiment cadastral	
Appartement 05	
Appartement 06	
Commun	

Listing des points

Lambert 72

Points	X	Y	Nature
101	132.43	132.94	Coin bâtiment
102	139.63	134.25	Axe mur
103	145.76	135.36	Coin bâtiment
104	152.02	117.28	Coin bâtiment
105	151.65	117.28	Coin bâtiment
106	152.58	114.79	Coin bâtiment
107	152.58	114.47	Coin bâtiment
108	144.99	114.43	Coin bâtiment
109	144.98	117.25	Coin bâtiment
110	145.21	117.25	Axe mur
111	144.37	121.89	Axe mur
112	143.55	126.40	Axe mur
113	141.14	125.96	Axe mur
114	139.02	125.58	Axe mur
115	139.84	121.06	Axe mur
116	141.42	117.23	Coin bâtiment
117	141.43	114.41	Coin bâtiment
118	135.69	114.38	Coin bâtiment
119	135.67	117.20	Coin bâtiment



Plan 2ème étage