

**Jérémie BONTEMPI**  
Géomètre-expert

Rue de la Motte, 63  
4500 HUY

gsm :0471/11.22.37  
e-mail :[jebontempi@gmail.com](mailto:jebontempi@gmail.com)

**RAPPORT MOTIVE**  
(Art. 3.85 § 1er du Code civil)

L'an deux-mil-vingt-deux le vingt-deux février,

Je soussigné, Jérémie BONTEMPI, Géomètre-Expert assermenté par le Tribunal de première instance de Liège et inscrit au Tableau du conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le n° GEO 091116.

Agissant à la requête de : **La Régie des Bâtiments**  
Avenue de la Toison d'Or  
1060 Bruxelles

Ayant pour notaire : **Benjamin CORNELY, Commissaire SPF Finances**  
Comité fédéral d'acquisition de biens immeubles  
Bd du Jardin Botanique, 50/398  
1000 Bruxelles

Avec mission de dresser le rapport motivé prévu par l'article 3.85 § 1er 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 nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, afin de placer sous le régime de copropriété forcée l'immeuble sis :

**Rue Jules Bary n°1A, 1B**  
**6690 Vielsalm**

Bien cadastré, ou l'ayant été, Vielsalm, division 1, section E n°846F2, 846G2.

J'ai établi un plan de division et un tableau de quotités, qui sont annexés au présent rapport.

Ce bien est constitué d'une avant-cour à rue et d'un bâtiment composé des niveaux -1 ; 0 et +1 sous toiture.

**AVERTISSEMENTS**

L'intervention du Géomètre-Expert est strictement limitée à la rédaction du rapport motivé conformément à l'article 3.85 § 1 du Code civil à l'exclusion de tout autre examen notamment en ce qui concerne le respect des prescriptions urbanistiques et du permis d'urbanisme, les caractéristiques de l'immeuble au point de vue juridique ou technique, le respect des normes de construction en vigueur et en particulier les éléments qui concourent à la stabilité ou l'habitabilité.

L'attention du requérant et des tiers est attirée sur l'obligation de consulter les personnes compétentes en ces matières.

**Jérémie BONTEMPI**  
Géomètre-expert

Rue de la Motte, 63  
4500 HUY

gsm :0471/11.22.37  
e-mail :[jebontempi@gmail.com](mailto:jebontempi@gmail.com)

Le rapport a été établi sans investigation destructrice.

## **DESCRIPTION GÉNÉRALE**

Le propriétaire a l'intention de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété forcée et de constituer 2 lots, à savoir :

- Le lot 1 : des bureaux avec locaux techniques, des garages et du parking (représenté sous teinte rouge au plan)
- Le lot 2 : des garages (représenté sous teinte bleue au plan)

## **DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

Sauf cas particulier décrit dans l'acte de base, **sont parties communes par définition** : celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

- Le terrain y compris le sol des parties construites et la cour, même lorsque celle-ci est à jouissance privative.
- Les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage
- Les fondations, le gros-oeuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, plancher à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés) et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment
- Les ornements extérieurs de façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros-oeuvre, à l'exception des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis des fenêtres et balcons, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont parties privatives
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et les paliers
- Les emplacements de compteurs et de branchements d'égouts et, généralement, tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble
- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, les citernes d'eau de pluie, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir de la soudure au du raccord jusqu'au branchement particulier, les robinets d'arrêt restant parties communes
- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et branchements d'égout, les tuyaux de chute des WC (non compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes), et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aéras, ainsi que leurs coffres
- Les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries
- Les conduites et installations de ventilation à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots.

Cette énumération étant purement énonciative et non-limitative.

**Jérémie BONTEMPI**  
Géomètre-expert

Rue de la Motte, 63  
4500 HUY

gsm :0471/11.22.37  
e-mail :[jebontempi@gmail.com](mailto:jebontempi@gmail.com)

Sauf cas particulier décrit dans l'acte de base, **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 des 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 structure, 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 hors étanchéité des balcons, terrasses et loggias
- 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.

La propriété se subdivise dès lors comme suit :

### **A) Des parties communes**

Celles-ci se limitent essentiellement à la toiture.

### **B) Des parties communes à jouissance perpétuelle et exclusive**

#### 1) Lot 1 comprend

Au rez-de-chaussée : deux zones de parking (hachures doubles rouges au plan)

### **C) Des parties privatives**

#### 1) Lot 1 comprend

a) En propriété privative et exclusive

Au -1 : deux box garages et des locaux techniques dont une chaufferie et un local citerne à mazout.

Au rez-de-chaussée : des bureaux, des locaux techniques dont des WC.

**Jérémie BONTEMPI**  
Géomètre-expert

Rue de la Motte, 63  
4500 HUY

gsm :0471/11.22.37  
e-mail :[jebontempi@gmail.com](mailto:jebontempi@gmail.com)

Au +1 : combles non-aménagés.

b) En copropriété et indivision forcée  
Sept-cent-septante-quatre millièmes (**774/1000**) des parties communes dont le terrain.

## 2) Lot 2 comprend

a) En propriété privative et exclusive  
Au -1 : deux box garages et un grand garage. Ce dernier contenant un 3è box garage.

b) En copropriété et indivision forcée  
Deux-cent-vingt-six millièmes (**226/1000**) des parties communes dont le terrain.

**Total : 1000/1000.**

## **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 nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative.

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

### **1) La superficie nette au sol**

Les superficies nettes au sol des parties privatives sont mesurées hors parties communes et éléments de gros-oeuvre, tels que hall et dégagements communs, cage d'escaliers commune, gaines techniques, aréas, corps de cheminées, murs portants, de façade, de séparation entre parties communes et parties privatives ou séparation entre deux lots.

Sont négligées, les gaines techniques de petites dimensions, sous réserve expresse qu'elles ne peuvent en aucun cas être supprimées sans l'accord préalable de la copropriété.

Sont également maintenues en parties privatives, les superficies au sol des cloisons. 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 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.

**Jérémie BONTEMPI**  
Géomètre-expert

Rue de la Motte, 63  
4500 HUY

gsm :0471/11.22.37  
e-mail :[jebontempi@gmail.com](mailto:jebontempi@gmail.com)

## **2) L'affectation**

Il est tenu compte de l'affectation des parties privatives de l'immeuble.

## **3) La situation**

Il est tenu compte de la situation relative des différentes parties privatives de 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 aux critères d'affectation et de situation. Appliqués aux superficies nettes au sol, ils donnent les superficies nettes au sol pondérées. Celles-ci sont converties en millièmes par une règle de trois.

La Régie de Bâtiments, et Benjamin CORNELY, Commissaire, m'ont signalés qu'ils n'avaient pas de remarque à formuler.

En foi de quoi, j'ai clôturé le présent rapport motivé à la date que dessus, en trois exemplaires.

---



Jérémie BONTEMPI  
Géomètre-Expert

Annexes : plan de division daté du 22/02/2022 ; tableau des quotités daté du 22/02/2022.