

prises de décisions lors des assemblées, la répartition des indemnités, la liquidation de la copropriété, etc.

Ces quotes-parts serviront aussi à la répartition des frais d'administration, d'entretien et de rénovation de la copropriété, à moins que d'autres clés de répartition ne soient proposées sur la base du critère de l'utilité.

Les points importants à retenir sont : VALEUR RESPECTIVE – SUPERFICIE NETTE AU SOL - AFFECTATION – SITUATION – RAPPORT MOTIVE.

Préambule

Le terme «superficie» utilisé par le législateur ne correspond pas à la terminologie habituellement employée par les Géomètres-Experts. Nous préférons parler de «surface».

1. Valeur respectve

Suite aux travaux de la commission de l'évaluation foncière des géomètres-experts relatifs à la loi de 1994, celle-ci avait proposé que la valeur respectve d'une entité soit un judicieux mélange de valeur vénale et de valeur de construction en l'appelant valeur relative technique ou VRT.

En 2010, le législateur impose de calculer la valeur respectve de chaque entité suivant des critères bien spécifiques que sont la surface nette au sol, l'affectation et la situation de la partie privative. Le but consiste à fixer la valeur de la manière la plus objective possible. La référence à la valeur vénale est abandonnée.

2. Surface nette au sol

A défaut de précisions dans la loi et sous réserve de normes spécifiques à venir, la commission de l'U.G.E.B.-U.L.E.B. préconise l'application du «*Code de Mesurage des Surfaces applicable aux immeubles bâtis - CMS(*)*» .

Nous retiendrons que «la superficie nette au sol» de la loi ou la surface nette au sol telle que définie dans le préambule (S.N.S.) est la SURFACE INTRAMUROS (appelée S.I.M.) dudit code et qui précise entre autres :

«La S.I.M. () d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie du plancher, est 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.*

Pour rappel, dans les locaux d'habitation, les cloisons sont toutes considérées comme fixes.»

La commission a toutefois estimé que, si deux ou plusieurs lots dont l'affectation et la situation sont analogues et qui ont une S.E.M. identique mais une S.N.S. (*) légèrement différente (car plus ou moins de cloisons), la même quote-part pourrait être attribuée aux lots concernés.

Dans le rapport, reprenant les S.N.S. et les coefficients sous forme de tableau, la commission suggère d'y insérer également la S.E.M. (*), de manière à justifier les éventuelles différences entre certains coefficients.

3. Affectation

Il s'agit de considérer l'affectation du bien dans le sens de son utilisation et de sa destination suivant les autorisations reçues: commerce, bureau, logement, ainsi que la destination des locaux annexes : cave, garage, mansarde, etc.

Il sera également tenu compte de l'éventuel usage privatif d'une partie commune prévu à l'acte de base au profit d'une partie privative (à titre exemplatif : jardin, toiture plate aménagée en terrasse(*)).

Le Géomètre-Expert sera attentif à sa responsabilité dans la non-concordance entre la réalité matérielle et les autorisations administratives accordées.

4. Situation

Il s'agit bien 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 différente. Le Géomètre-Expert appréciera l'influence que peuvent avoir les étages sur la valeur respective des parties privatives, en tenant compte de la présence ou l'absence d'un ascenseur, de la localisation (en façade avant, arrière ou latérale, orientation, etc.).

5. Rapport motivé — motivation

Le législateur impose à l'auteur du rapport de justifier les méthodes et pondérations utilisées pour le calcul de la valeur respective de chaque lot.

C. *Rôle du Géomètre-Expert*

Au vu de ce qui précède, le Géomètre-Expert est le professionnel qui répond le mieux aux exigences de la loi. Sa formation technico-juridique et son expérience garantissent une compétence en matière :

- de mesurage ;
- d'expertise immobilière ;

– de gestion foncière ;

et ses activités sont protégées par l'article 3 de la loi du 11 mai 2003 et l'article 18 du code de déontologie du 15/12/2005 (cf. annexe 1).