



INFORMATIONS

concernant le

CALCUL DE LA SURFACE UTILE

et le

CALCUL DE LA QUOTE-PART

dans un immeuble en copropriété

juin 2021



1. CALCUL DE LA SURFACE UTILE :

La surface utile d'un lot s'obtient par addition des surfaces de ses différentes parties, excepté les surfaces des *Balcons*, *Cours*, *Terrasses* et *Terrasses-verdures*. Ces dernières sont cependant prises en considération, si le lot concerné n'est caractérisé par aucune autre nature.

2. CALCUL DE LA QUOTE-PART :

- Le calcul de la quote-part repose sur une pondération de la surface de chaque partie de lot en fonction de sa nature.
- Le coefficient de pondération est divisé par deux pour une surface avec une hauteur sous plafond comprise entre un et deux mètres.
Il est divisé par dix pour une surface avec une hauteur sous plafond inférieure à un mètre.
Le coefficient de pondération est multiplié par 1,50 pour une surface avec une hauteur sous plafond supérieure à 5 mètres.

Ces réductions ne s'appliquent pas à une surface de nature *Jardin* ou *Verdure*.

- Le coefficient de pondération d'une partie de nature *Balcon*, *Cour*, *Terrasse* ou *Terrasse/verdure* est diminué de 0,1 pour la surface au-delà de 20m².
- La surface pondérée d'une partie est le produit de sa surface par le coefficient de pondération respectif. La surface pondérée d'un lot est la somme des surfaces pondérées de toutes les parties qui le constituent.
- La somme des quotes-parts des *Jardins* et des *Verdures* ne peut pas dépasser trois millièmes. Cette valeur est fixée par l'homme de l'art et répartie proportionnellement à la surface de chaque *Jardin* et de chaque *Verdure*.
- La quote-part d'un lot $\{ \text{Surface pondérée du lot} \} \times$
s'obtient comme suit : $\{ [1000 - (\Sigma \text{ quotes parts des } \textit{Jardins} \text{ et des } \textit{Verdures})] / [\Sigma \text{ surfaces pondérées de l'ensemble des lots, excepté les } \textit{Jardins} \text{ et les } \textit{Verdures}] \}$



- Pour les *Emplacements intérieurs* encastés dans un système de parking à plates-formes superposées ou coulissantes, le coefficient de pondération 0,4 est utilisé (indépendamment de toute hauteur).

Nature de partie de lot		Nature de partie de lot	
Accès	0,3	Dépôt	0,5
Aire de circulation	0,2	Emplacement extérieur	0,3
Appartement	1,0	Emplacement intérieur	0,5
Appartement-duplex	1,0	Escalier extérieur	0,3
Appartement-triplex	1,0	Escalier intérieur	1,0
Archives	0,5	Gaine	0,1
Ascenseur	0,5	Garage extérieur	0,5
Atelier	0,8	Garage intérieur	0,6
Balcon	0,4	Grenier	0,5
Buanderie	0,5	Hall	1,0
Bureau	1,0	Local d'habitation	1,0
Bureau-duplex	1,0	Local de loisir ou de sport	0,8
Bureau-triplex	1,0	Local de poubelles	0,5
Cabinet	1,0	Local scolaire	1,0
Car-port	0,4	Local technique	0,5
Cave	0,5	Monte-charge	0,5
Chaufferie	0,5	Salle	1,0
Commerce	1,0	Sanitaires	1,0
Commerce-duplex	1,0	Studio	1,0
Commerce-triplex	1,0	Terrasse	0,4
Couloir	1,0	Terrasse-verdure	0,2
Cour	0,3	Vitrine	1,0
Débarras	0,5		



3. LISTE DES NATURES :

Accès	Bureau-triplex	Emplacement ext. (moto/vélo)
Aire de circulation	Bureau-triplex/balcon(s)	Emplacement ext./emplacement int.
Appartement	Bureau-triplex/balc./terr.	Emplacement ext./garage ext.
Appartement/balcon(s)	Bureau-triplex/terrasse(s)	Emplacement ext./garage int.
Appartement/balc./terr.	Cabinet	Emplacement intérieur
Appartement/cour(s)	Car-port	Emplacement int. (moto/vélo)
Appartement/terrasse(s)	Cave	Escalier extérieur
Appartement-duplex	Cave/cour(s)	Escalier intérieur
Appartement-duplex/balcon(s)	Cave/emplacement intérieur	Gaine
Appartement-duplex/balc./terr.	Cave/garage intérieur	Garage extérieur
Appartement-duplex/terrasse(s)	Chaufferie	Garage intérieur
Appartement-triplex	Commerce	Grenier
Appart.-triplex/balcon(s)	Commerce/balcon(s)	Hall
Appart.-triplex/balc./terr.	Commerce/balc./terr.	Jardin
Appart.-triplex/terrasse(s)	Commerce/cour(s)	Local d'habitation
Archives	Commerce/terrasse(s)	Local de loisir ou de sport
Ascenseur	Commerce-duplex	Local de poubelles
Atelier	Commerce-duplex/balcon(s)	Local scolaire
Balcon	Commerce-duplex/balc./terr.	Local technique
Buanderie	Commerce-duplex/terrasse(s)	Monte-charge
Bureau	Commerce-triplex	Salle
Bureau/balcon(s)	Commerce-triplex/balcon(s)	Sanitaires
Bureau/balc./terr.	Commerce-triplex/balc./terr.	Studio
Bureau/cour(s)	Commerce-triplex/terrasse(s)	Studio/balcon(s)
Bureau/terrasse(s)	Couloir	Studio/terrasse(s)
Bureau-duplex	Cour	Terrasse
Bureau-duplex/balcon(s)	Débarras	Terrasse-verdure
Bureau-duplex/balc./terr.	Dépôt	Verdure
Bureau-duplex/terrasse(s)	Emplacement extérieur	Vitrine

La nature *Balcon*, *Cour* ou *Terrasse*, est écrite au pluriel si le lot comporte plus qu'une partie distincte de cette nature.



Luxembourg, le 07 juin 2021