

A. DESIGNATION

Le présent descriptif de division s'applique à un immeuble édifié 58 RUE DE L EGLISE et sur la commune de SAINT CHAMOND (42 400), LOIRE .

Cet ensemble s'élève sur un terrain porté au plan cadastral de la commune de SAINT CHAMOND sous les références suivantes :

L'ensemble comprend 3 bâtiments à usage d'habitation :

Un bâtiment A de 1 étages et 1 niveaux en sous-sol, Bâtiment :
bâtiment de type R+1, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'un seul niveau d'étage.
Jardins privés.

1. Les servitudes pouvant intéresser l'immeuble.

S'il existe des servitudes au profit d'autres terrains, même inclus dans la copropriété (cas de copropriété composée de plusieurs immeubles), les mentionner. S'il existe des servitudes dont bénéficie ou est grevée la copropriété, les mentionner et les prendre en considération dans l'établissement des charges.

B. DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 8 lots numérotés en ordre continu de 1 à 10 .

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives), ainsi que la quote-part y attachée dans la propriété indivise du sol et des parties communes.

Il est ici fait observer que les numéros contenus dans cette désignation après le numéro du lot, font référence uniquement aux numéros portés sur les plans, à l'exclusion de tous autres, et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Les lots de l'immeuble objet des présentes comprennent :

Le lot numéro un (1) Appartement duplex

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment UNIQUE, droite

Appartement en duplex attenant à un jardin privatif lot 6.

Quote-part générale : 275 / 1015 soit : deux cent soixante quinze millièmes

Quote-part bâtiment : 333 / 1000 soit : trois cent trente trois / millièmes

Le lot numéro deux (2) Appartement duplex

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment UNIQUE, centre

Appartement en duplex attenant à un jardin privatif lot 5 et 7.

Quote-part générale : 285 / 1015 soit : deux cent quatre-vingt cinq millièmes

Quote-part bâtiment : 346 / 1000 soit : trois cent quarante six / millièmes

Le lot numéro trois (3) Appartement duplex

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment UNIQUE, gauche

Appartement en duplex attenant à un jardin privatif lot 4 et 8.

Quote-part générale : 265 / 1015 soit : deux cent soixante cinq millièmes

Quote-part bâtiment : 321 / 1000 soit : trois cent vingt et un / millièmes

Le lot numéro quatre (4) Jardin

Situé au RDC

jardin privatif attenant lot 3

Quote-part générale : 17 / 1015 soit : dix sept millièmes

Le lot numéro cinq (5) Jardin

Situé au RDC

jardin privatif attenant lot 2

Quote-part générale : 30 / 1015 soit : trente millièmes

Le lot numéro six (6) Jardin

Situé au RDC

jardin privatif attenant lot 1

Quote-part générale : 100 / 1015 soit : cent millièmes

Le lot numéro sept (7) Jardin

Situé au RDC

jardin privatif attenant lot 2

Quote-part générale : 15 / 1015 soit : quinze millièmes

Le lot numéro huit (8) Jardin

Situé au RDC

jardin privatif attenant au lot 3

Quote-part générale : 13 / 1015 soit : treize millièmes

Le lot numéro huit (9) cave

Situé au moins 1

Quote-part générale : 6 / 1015 soit : six millièmes

Le lot numéro huit (10) cave

Situé au moins 1

Quote-part générale : 9 / 1015 soit : neuf millièmes

SOIT AU TOTAL :

1015

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans les tableaux récapitulatifs ci-après.

N°	Bât.	Niv	Nature	Q.Part Géné.	Q.Part Spéc.
1	UNIQUE	RDC	Appartement duplex	275	333
2	UNIQUE	RDC	Appartement duplex	285	346
3	UNIQUE	RDC	Appartement duplex	265	321
4			Jardin	17	-
5			Jardin	30	-
6			Jardin	100	-
7			Jardin	15	-
8			Jardin	13	-
9			cave	6	
10			cave	9	
				1015	1000

C. Répartition

Les droits de propriétés sur l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble et des parties communes spéciales des bâtiments seront répartis sur l'ensemble des lots formant la copropriété objet des présentes en respect de l'article 5 de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 :

La nature physique des lots ainsi que leur hauteur sous plafond seront retenues pour caractériser leur valorisation au sens de la « consistance ». La « situation » des lots sera déterminée uniquement par sa situation en étage. La valeur relative de chaque partie privative est établie à partir de ces trois paramètres par la méthode géométrique.

En respect des articles 2, 3 et 7 de ladite loi, la superficie prise en compte pour le calcul des quotes-parts est la surface totale sur laquelle peut s'exercer un accès ou un droit exclusif. Il est, entre autre, considéré la surface d'emprise des cloisons non comprises dans le gros œuvre et non mitoyennes.

Remarque : Cette superficie n'est pas la surface dite « loi Carrez »

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en **1015** tantièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-avant, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

D. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

1. tableau récapitulatif des quotes-parts des charges communes et spéciales

N°	Bât.	Niv	Nature	Q.Part Géné.	Q.Part Spéc.	surface
1	UNIQUE	RDC	Appartement duplex	275	333	136.49
2	UNIQUE	RDC	Appartement duplex	285	346	141.56
3	UNIQUE	RDC	Appartement duplex	265	321	131.32
4			Jardin	17	-	28.3
5			Jardin	30	-	50.6
6			Jardin	100	-	168.42
7			Jardin	15	-	24.70
8			Jardin	13	-	22.40
9				6	-	38
10				9	-	55.47
				1015	1000	

E : METHODE DE CALCUL DES QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES ET DES REPARTITIONS DES CHARGES

La loi SRU du 13 decembre 2000 stipule que tout reglement de copropriete publié à compter du 31 decembre 2002 indique les elements pris en consideration et la methode de calcul permattant de fixer les quotes parts des parties communes et la repartition des charges.

Tableau des coefficients utilisé :

La quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égards à leur utilisation.

La quote-part est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot, tels que la superficie privative (habitable, utile ou Loi Carrez) et des superficies annexes (balcon, terrasse, jardin...).

La consistance comprend : la nature, la configuration, la hauteur sous-plafond

nature	coefficient
appartement	0.90 à 1.00
jardin	0.10 à 0.30
cave	0.15

* la situation comprend : le niveau , l ensoleilment , la vue.

niveau	coefficient
rdc	0.95
1 er	1.00

la surface ponderée d'un lot est donc calculée suivant la formule:

$$S.ponderée = S \times \text{coef. consistance} \times \text{coef. de situation}$$

Charges générales:

Il s'agit des charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes générales.

Les charges communes générales d'un immeuble se calculent suivant les mêmes critères que ceux qui ont été appliqués à cet immeuble pour le calcul de la répartition des quotesparts des parties communes générales

Charges spéciales bâtiments :

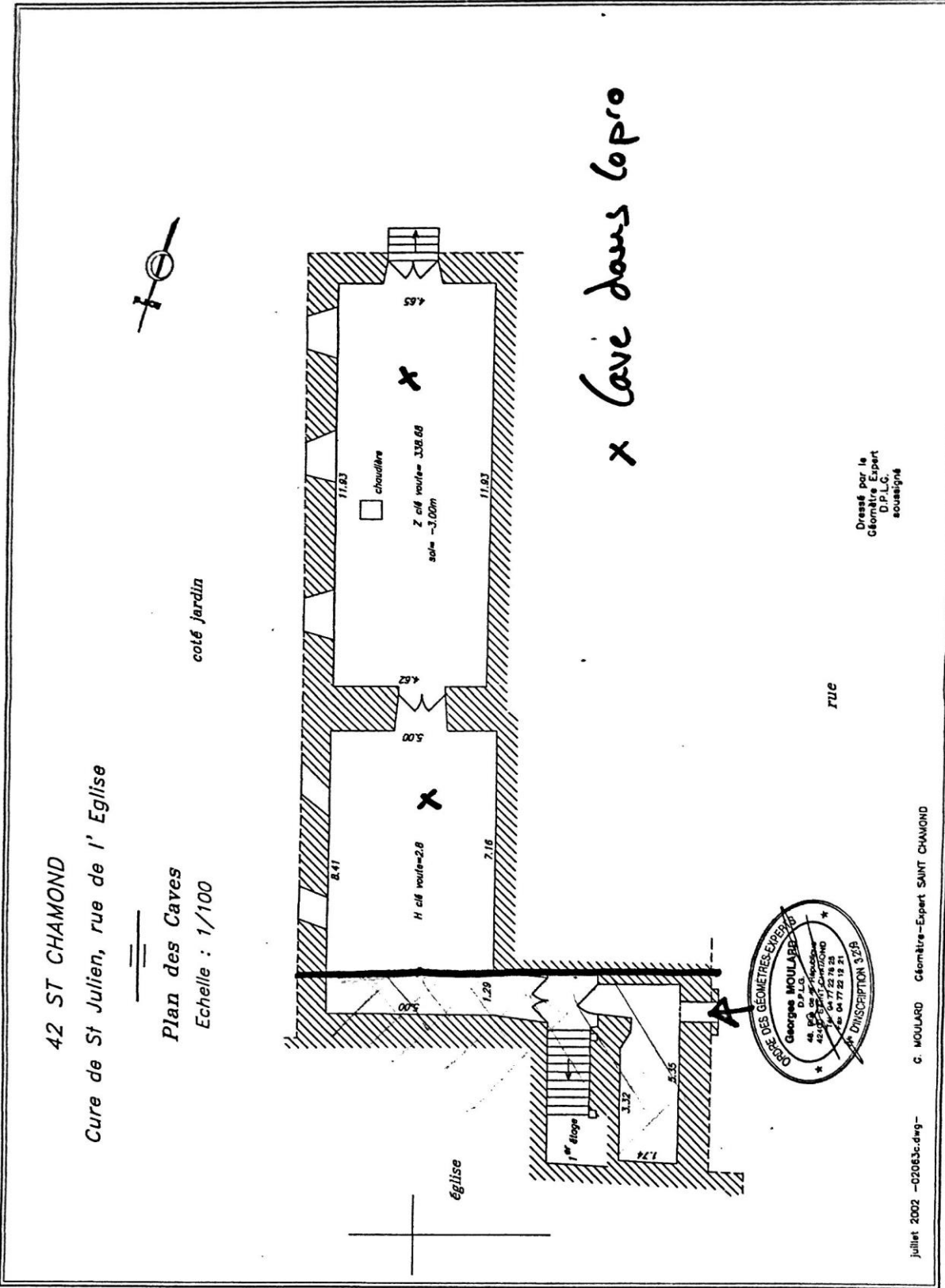
Il s'agit des charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes spéciales à un bâtiment.

Les charges communes spéciales d'un bâtiment se calculent suivant les mêmes critères que ceux qui ont été appliqués à cet immeuble pour le calcul de la répartition des quotesparts des parties communes générales.

F : SITUATIONS DES LOTS

Plans de l'état descriptif de division, par bâtiment et par niveau de sous-sol et d'étage





42 ST CHAMOND
 Cure de St Julien, rue de l' Eglise
 Plan des Caves
 Echelle : 1/100

x Cave dans lopro

Dressé par le
 Géomètre-Expert
 D.P.L.C.
 sousigné



juillet 2002 -02063c.dwg- G. MOULARD Géomètre-Expert SAINT CHAMOND