

Dossier suivi au bureau d'Argenteuil

COPROPRIÉTÉ

Chemin de la Grande Carrière

MEULAN-EN-YVELINES

DÉSIGNATION

Un immeuble sis à MEULAN-EN-YVELINES (YVELINES)
5, chemin de la Pierre à Poisson
Cadastré : Section AP n°56p – Lot B de la division
Superficie indicative : 1164 m²

Dossier n° A 13.023 / Décembre 2013

DESCRIPTIF :

La copropriété fait l'objet de 8 lots (huit) numérotés de 1 à 8, répartis dans un unique bâtiment comme suit :

Le bâtiment est élevé sur un niveau, il comprend : deux lofts (lots 1 et 2).

L'ensemble de la copropriété se décompose de la façon suivante :

- 2 lots, numérotés 1 et 2 , constituant chacun un loft au rez-de-chaussée,
- 6 lots, numérotés de 3 à 8, constituant chacun une place de stationnement,

Les numéros des lots de copropriété attribués dans le présent état descriptif sont conformes aux indications des plans ci-annexés. Un numérotage différent peut figurer sur d'autres documents.

La désignation des lots est établie ci-après; elle comprend pour chacun d'eux son accès et l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part est exprimée en 1000 èmes pour les parties communes générales.

Les présents documents sont établis conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 régissant la copropriété des immeubles.

Les superficies y figurant sont déterminées conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (dite loi « CARREZ ») et au décret n° 97-532 du 23 mai 1997, dont une partie des textes est reproduite ci-après :

Loi :

« Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont **pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement** ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47. »

Décret :

« Art. 4-1. - La **superficie** de la partie **privative** d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des **locaux clos et couverts** après **déduction** des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. **Il n'est pas tenu compte** des planchers des **parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.** »

« Art. 4-2. - Les **lots** ou fractions de lots d'une **superficie inférieure à 8 mètres carrés** ne sont **pas pris en compte** pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1. »

Néanmoins, les présents documents, établis en vue d'une mise en copropriété de l'immeuble, prennent en compte les superficies exclues du champ d'application de la loi pour le calcul des tantièmes généraux et de charges.

SERVITUDES :

- une servitude de passage grève le lot A de la division au profit du lot B.
- une servitude de passage grève le lot B de la division au profit du lot A.
- une servitude de réseau EDF, longeant la falaise, grève le lot A de la division au profit du lot B.
- il existe une canalisation d'eaux usées non localisée, reliant l'habitation du lot B de la division au lot A de la division.
- Un compteur d'eau général pour les lots 1, 2, 3 et 4 de la copropriété est présent dans le lot 6.

L'ensemble des servitudes sont représentées sur le plan de masse du terrain.

MÉTHODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES ET DE RÉPARTITION DES CHARGES :

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, a été complété du paragraphe suivant par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 article 76 (loi SRU, Solidarité et Renouvellement Urbain) :

« Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges »

CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES :

La base de calcul des « tantièmes généraux » est la superficie du lot, affectée d'un coefficient de pondération pour que les tantièmes soient proportionnels à la valeur relative du lot dans la copropriété. La somme des superficies pondérées ainsi déterminées est habituellement ramenée à 1 000 ou 10 000 pour obtenir la quote-part de chaque lot exprimée en millièmes ou en dixmillièmes, ce qui facilite les calculs de répartition. Ces dénominateurs « ronds » ne sont cependant pas obligatoires et il est possible, pour diverses raisons, d'avoir recours à des nombres quelconques, notamment suite à un modificatif du règlement de copropriété.

Les coefficients adoptés respectent l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 :

Article 5 :

*« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la **valeur relative** de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la **consistance**, de la **superficie** et de la **situation** des lots, **sans égard à leur utilisation**. »*

Les coefficients de pondération prennent donc en compte la *consistance* et la *situation* du lot dans la copropriété. Le troisième élément imposé par la loi, la *superficie*, est la base même du calcul.

Une copropriété peut comporter des lots très différents dans leur *consistance*. Un coefficient spécifique est appliqué à un lot d'appartement ou à un lot de garage, de cave, de boutique ou de grenier. Cette énumération est bien sûr sans limite.

De même, des lots d'une copropriété dont la désignation est identique peuvent être affectés de coefficients différents en fonction de la hauteur sous plafond, de la distribution intérieure, de la qualité des aménagements ou de toute autre particularité.

La *situation* du lot dans la copropriété fait également l'objet d'un coefficient. Un appartement situé au 6^{ème} étage avec ascenseur a un coefficient plus élevé qu'un lot identique au 1^{er} étage. L'orientation géographique des ouvertures a également une influence. Des fenêtres de pièces principales « plein Sud » sont plus recherchées qu'un logement comparable disposant de baies au Nord.

La combinaison de ces coefficients élémentaires détermine un coefficient unique qui permet de calculer la superficie pondérée du lot.

Certains lots nécessitent, pour le calcul de leurs quotes-parts, une décomposition en plusieurs parties, affectées chacune d'un coefficient approprié. Un exemple fréquent d'un tel calcul est un appartement sur deux niveaux comportant à la fois des pièces de hauteur normale, des pièces mansardées dont une partie a une hauteur inférieure à 1,80 mètres et une mezzanine créant un vide sur séjour portant la hauteur à plus de 4 mètres : chaque partie fait l'objet d'un calcul séparé avec un coefficient approprié.

CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES :

Article 10 :

*« Les copropriétaires sont tenus de participer aux **charges** entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'**utilité** que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.*

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. »

La répartition des charges est réglementée par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ci-dessus.

Elle est définie en fonction de l'**utilité** que présente le service collectif ou l'élément d'équipement à l'égard de chaque lot. Cela signifie que l'utilisation réelle qui en est faite par le copropriétaire n'est pas prise en compte.

La base de calcul est la superficie pondérée utilisée pour fixer les quotes-parts des parties communes, affectée d'un coefficient supplémentaire déterminé selon l'utilité relative du service ou de l'élément considéré pour le lot. A titre d'exemple, un appartement situé au 6^{ème} étage participe aux charges d'ascenseur pour une part plus importante qu'un appartement identique situé au 1^{er} étage. L'appartement du rez-de-chaussée ne participe pas aux charges d'ascenseur, cet équipement commun ne lui étant pas **utile**.

La création de différentes catégories de charges, toujours plus nombreuses, répond au besoin de répartir de la manière la plus équitable possible, les frais inhérents au fonctionnement de la copropriété. Certains conflits entre copropriétaires peuvent être évités par une bonne analyse du fonctionnement de la copropriété, avant sa publication.

Il est souhaitable de trouver le juste équilibre entre une simplification excessive qui occulte les problèmes futurs et une trop grande complexité qui alourdit inutilement la tâche du syndic sans améliorer significativement l'équité entre les copropriétaires.

La modification de la répartition des charges de copropriété, non consécutive à la modification des lots, nécessite un vote à l'**unanimité** des copropriétaires. Cette condition étant très difficile à satisfaire, la détermination initiale de la répartition des charges revêt une importance particulière.

| |
|------------------------------------|
| ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION |
|------------------------------------|

Copropriété :

Date : 04/12/2013

Chemin de la Grande Carrière

78250 MEULAN EN YVELINES

| LOT | BÂT. | ESC. | ÉTAGE | DESSCRIPTIF |
|-----|------|------|-----------------|--|
| 1 | A | | Rez-de-chaussée | <p>Un Loft comprenant : Une pièce et une salle de bain avec W.C.</p> <p>Une terrasse et un jardin.</p> <p>Accès par la partie commune spéciale " Aire de circulation", les parties communes générales, du côté du chemin de la Grande Carrière et la servitude de passage piéton grevant le lot A de la division au profit du lot B, du côté du chemin de la Pierre à Poisson.</p> <p><i>QUATRE CENT QUARANTE QUATRE MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 444 / 1 000</p> |
| 2 | A | | Rez-de-chaussée | <p>Un Loft comprenant : Une pièce et une salle de bain avec W.C.</p> <p>Une terrasse et un jardin.</p> <p>Accès par la partie commune spéciale " Aire de circulation", les parties communes générales, du côté du chemin de la Grande Carrière et la servitude de passage piéton grevant le lot A de la division au profit du lot B, du côté du chemin de la Pierre à Poisson.</p> <p><i>QUATRE CENT QUATRE-VINGT DIX MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 490 / 1 000</p> |
| 3 | P | | Extérieur | <p>Une place de stationnement.</p> <p>Accès par la partie commune spéciale " Aire de circulation", les parties communes générales, du côté du chemin de la Grande Carrière et la servitude de passage piéton grevant le lot A de la division au profit du lot B, du côté du chemin de la Pierre à Poisson.</p> <p><i>ONZE MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 11 / 1 000</p> |
| 4 | P | | Extérieur | <p>Une place de stationnement.</p> <p>Accès par la partie commune spéciale " Aire de circulation", les parties communes générales, du côté du chemin de la Grande Carrière et la servitude de passage piéton grevant le lot A de la division au profit du lot B, du côté du chemin de la Pierre à Poisson.</p> <p><i>ONZE MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 11 / 1 000</p> |

| LOT | BÂT. | ESC. | ÉTAGE | DESCRIPTIF |
|-----|------|------|-----------|---|
| 5 | P | | Extérieur | <p>Une place de stationnement.</p> <p>Accès par la partie commune spéciale " Aire de circulation", les parties communes générales, du côté du chemin de la Grande Carrière et la servitude de passage piéton grevant le lot A de la division au profit du lot B, du côté du chemin de la Pierre à Poisson.</p> <p><i>ONZE MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 11 / 1 000</p> |
| 6 | P | | Extérieur | <p>Une place de stationnement.</p> <p>Accès par la partie commune spéciale " Aire de circulation", les parties communes générales, du côté du chemin de la Grande Carrière et la servitude de passage piéton grevant le lot A de la division au profit du lot B, du côté du chemin de la Pierre à Poisson.</p> <p><i>ONZE MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 11 / 1 000</p> |
| 7 | P | | Extérieur | <p>Une place de stationnement.</p> <p>Accès par la partie commune spéciale " Aire de circulation", les parties communes générales, du côté du chemin de la Grande Carrière et la servitude de passage piéton grevant le lot A de la division au profit du lot B, du côté du chemin de la Pierre à Poisson.</p> <p><i>ONZE MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 11 / 1 000</p> |
| 8 | P | | Extérieur | <p>Une place de stationnement.</p> <p>Accès par la partie commune spéciale " Aire de circulation", les parties communes générales, du côté du chemin de la Grande Carrière et la servitude de passage piéton grevant le lot A de la division au profit du lot B, du côté du chemin de la Pierre à Poisson.</p> <p><i>ONZE MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 11 / 1 000</p> |

| | |
|----------------------------|--------------|
| TOTAL DES TANTIÈMES | 1 000 |
|----------------------------|--------------|

TABLEAU RÉCAPITULATIF :

L'état descriptif qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 79-405 du 21 mai 1979.

| |
|---|
| TABLEAU RÉCAPITULATIF DES TANTIÈMES GÉNÉRAUX |
|---|

Copropriété :

Date : 04/12/2013

Chemin de la Grande Carrière

78250 MEULAN EN YVELINES

| LOT | BÂT. | ESC. | ÉTAGE | NATURE | TANTIÈMES |
|-----|------|------|--------------------|---------------|-----------|
| 1 | A | | Rez de chaussée | Loft | 444 |
| 2 | A | | Rez de chaussée | Loft | 490 |
| 3 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 |
| 4 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 |
| 5 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 |
| 6 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 |
| 7 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 |
| 8 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 |

| | |
|----------------------------|--------------|
| TOTAL DES TANTIÈMES | 1 000 |
|----------------------------|--------------|

PARTIES PRIVATIVES :

Les parties privatives sont celles affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, à charge par lui d'en assurer l'entretien et le fonctionnement suivant les conditions du présent règlement.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative et seulement si les choses ci-dessous énumérées se trouvent à l'intérieur du lot:

1/ les revêtements de sol quels qu'ils soient, ainsi que les enduits et revêtements intérieurs de quelque nature que ce soit sur les murs, les plafonds et les poteaux,

2/ les portes d'accès, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets et stores, les appuis de fenêtres, les garde-corps et tous accessoires à ces choses,

3/ les cloisons intérieures avec leurs portes,

Il est précisé que les cloisons et murs séparant les parties privatives et non compris dans le gros-oeuvre sont mitoyens entre les locaux ou espaces qu'ils séparent; et que ceux séparant les parties privatives des parties communes (escaliers, etc...) sont parties communes.

4/ les canalisations, câbles et lignes intérieures au local et assurant sa distribution exclusive et particulière en eau, électricité, téléphone, l'évacuation des eaux usées et le tout à l'égout depuis leur branchement sur les canalisations et lignes communes, ainsi que lesdits branchements et tous robinets d'arrêts dans tout leur parcours à l'intérieur de la partie privative,

5/ les compteurs individuels dont les compteurs d'électricité s'ils ne sont pas la propriété des compagnies concessionnaires,

6/ les conduits et tuyaux de ventilation individuels aux locaux privatifs ou les parties de ces conduits et tuyaux situés à l'intérieur de ceux-ci si ces conduits et tuyaux sont communs à plusieurs locaux privatifs,

7/ tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux et notamment, sans que cette énumération soit limitative:

- les installations sanitaires et hygiéniques,
- les placards,
- la serrurerie et la robinetterie,
- la décoration intérieure (peintures, boiseries, moulures, ornements divers, papiers, tentures, décors...).

Les parties privatives ci-dessus énoncées sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

1/ DÉFINITION :

Elles comprennent notamment:

- la totalité du sol constituant le terrain sus désigné dans l'état descriptif de division qui précède, avec toutes les servitudes, autres droits et obligations qui s'y rapportent,
- lorsqu'ils ne sont pas la propriété des compagnies concessionnaires, administrations services concédés ou autres tiers, et qu'ils assurent la desserte générale du bâtiment:
 - toutes les canalisations, câbles et lignes des réseaux divers d'alimentation en eau et électricité et d'évacuation des eaux pluviales, des eaux usées, des eaux de ruissellement et de drainage; ce, dans tout leur parcours depuis le branchement propre au bâtiment en ce compris les branchements généraux et tous accessoires à ces choses, tels que leur revêtement de toute nature (gainés, fourreaux etc...), ainsi que tous appareils et compteurs affectés à la desserte générale de l'ensemble de l'immeuble.

2/ REPARTITION DES CHARGES COMMUNES GENERALES

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes générales seront réparties au prorata des quotes-parts de copropriété de chacun des lots, conformément au tableau récapitulatif ci-avant.

PARTIES COMMUNES SPÉCIALES À CERTAINS COPROPRIÉTAIRES :

1/ BÂTIMENT :

a/ Définition :

L'ensemble de l'immeuble constitue le bâtiment.

Les charges comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative:

- le gros oeuvre du bâtiment, soit notamment:
- les fondations, les poteaux, voiles, dalles, planchers, poutres,
- la couverture avec son étanchéité et sa protection d'étanchéité,
- et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.

b/ Répartition des charges du bâtiment :

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales au bâtiment seront à la charge des propriétaires des lots 1 et 2, conformément au tableau de répartition des charges ci-après.

2/ PARTIE COMMUNE SPÉCIALE « AIRE DE CIRCULATION »:

a/ Définition :

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative:

- tout ce qui constitue l'aire de circulation, en ce le revêtement du sol, les murs périmétriques et le portail d'accès pour les piétons et les véhicules depuis la rue jusqu'au parties communes générales.
- l'entretien des contrôles d'accès (digicodes, caméras...), s'ils existent.

b/ Répartition des charges de la partie commune spéciale :

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration de la cour : les portails et les aires de circulation dans la copropriété seront réparties entre tous les propriétaires des lots, conformément au tableau de répartition des charges ci-après. Ces dernières seront supportées pour 10% par les lots numérotés 1 et 2 constituant des lofts (soit 100 tantièmes) et pour les 90% restants par les lots numérotés de 3 à 8, constituant des emplacements de stationnement (soit 900 tantièmes).

| |
|---|
| TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES |
|---|

Copropriété :
Chemin de la Grande Carrière

Date : 04/12/2013

78250 MEULAN EN YVELINES

| LOT | BAT | ESC | ETAGE | NATURE | CHARGES GENERALES | QUOTES PARTS | |
|----------------------------|-----|-----|-----------------|---------------|----------------------|---------------|--------------|
| | | | | | | Bâtiment A | Circulation |
| 1 | A | | Rez-de-chaussée | Loft | 444 | 475 | 50 |
| 2 | A | | Rez-de-chaussée | Loft | 490 | 525 | 50 |
| 3 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 | | 150 |
| 4 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 | | 150 |
| 5 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 | | 150 |
| 6 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 | | 150 |
| 7 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 | | 150 |
| 8 | P | | Extérieur | Stationnement | 11 | | 150 |
| TOTAL DES TANTIEMES | | | | | 1 000 | 1 000 | 1 000 |

TABLEAU DES SUPERFICIES PRIVATIVES

VILLE DE MEULAN EN YVELINES
Copropriété
Chemin de la Grande Carrière
Cadastrée Section AP n° 56p - Lot B de la division

Superficies déterminées conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (loi "CARREZ")
 et au décret n° 97-532 du 23 mai 1997

| NUMEROS DES LOTS | BÂTIMENT | SUPERFICIES PRIVATIVES (m ²) |
|------------------------|----------|---|
| 1 | A | 53,0 |
| 2 | A | 53,6 |

| <i>Parties de lots NE CONSTITUANT PAS de la SUPERFICIE PRIVATIVE au regard de la LOI "CARREZ"</i> | | |
|---|-------------------|--|
| Numéro de lot | (m ²) | |
| LOT 1 (terrasse) | 21,2 | |
| LOT 1 (jardin) | 195,0 | |
| LOT 2 (terrasse) | 34,3 | |
| LOT 2 (jardin) | 245,5 | |
| LOT 3 (stationnement extérieur) | 12,5 | |
| LOT 4 (stationnement extérieur) | 12,5 | |
| LOT 5 (stationnement extérieur) | 12,5 | |
| LOT 6 (stationnement extérieur) | 12,5 | |
| LOT 7 (stationnement extérieur) | 12,5 | |
| LOT 8 (stationnement extérieur) | 12,5 | |