

# COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION



VU ET ANNEXE  
A LA DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 5 avril 2023 n°23/04/05/012  
LE MAIRE



Département du Puy-de-Dôme  
**Commune du CENDRE**  
**5 rue du Moulin**  
Section AH n°399

**SOMMAIRE**

**SOMMAIRE ..... 2**

**Article 1 – DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ..... 3**

I. Désignation de l'ensemble immobilier .....3

II. Description de l'ensemble immobilier .....3

**Article 2 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ..... 4**

I. Distinction entre parties communes et parties privatives .....4

1. Parties communes .....4

2. Parties privatives .....6

II. Méthode de calcul des quotes-parts des tantièmes de copropriété .....7

III. Charges de conservation, d'entretien et d'administrations des parties communes .....7

1. Charges communes à l'ensemble des copropriétaires sans exception .....8

IV. Description détaillée des lots.....9

V. Tableau récapitulatif .....9

VI. Charges .....9

VII. Annexes .....9

## **Article 1 – DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **I. Désignation de l'ensemble immobilier**

L'ensemble immobilier est situé 5 rue du Moulin 63670 Le Cendre.  
Cet ensemble s'élève sur un terrain dont la contenance cadastrale totale est de 299m<sup>2</sup> sous les parcelles suivantes :

Commune	Section	Numéro	Contenance cadastrale (en m <sup>2</sup> )
LE CENDRE	AH	399	299

Ce terrain est délimité :

- Au Nord-Ouest : par les parcelles AH n°91, 398 et 400
- Au Nord-Est : par les parcelles AH n°400, 83 et 82
- Au Sud-Ouest : par les parcelles AH n°91 et 90
- Au Sud-Est : par la rue du Moulin

### **II. Description de l'ensemble immobilier**

L'ensemble immobilier est formé d'un bâtiment élevé sur la parcelle AH n°399, en alignement de la rue du Moulin, d'un rez-de-chaussée, d'un étage droit et de combles mansardés, d'une remise et d'un jardin derrière le bâtiment, et d'une cour pour le surplus.

Ce bâtiment est à usage d'habitation, avec possibilité d'y exercer une profession libérale.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 3 lots, numérotés en ordre continu de 1 à 3.

### **Eléments du dossier de division**

Les éléments du dossier de division ont été dressés par Géo-Conception.

## Article 2 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### I. Distinction entre parties communes et parties privatives

L'ensemble immobilier est divisé :

- en parties communes qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires,
- en parties privatives qui appartiennent indivisément à chacun des copropriétaires.

Il est composé de trois lots numérotés de UN (1) à TROIS (3) inclus.

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales".

Celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de "parties communes spéciales".

#### 1. Parties communes

##### Nature et statut juridique

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent de manière indivise à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot.

##### Choses et parties communes à tous les copropriétaires sans exception

En vertu de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, ces parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. Ces parties communes appartiennent de manière indivise à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau de répartition des tantièmes de propriété.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol bâti et non bâti, c'est à dire l'ensemble du terrain avec ses aménagements, les terrasses, cours et jardins s'ils existent, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative,
- Les clôtures, murs, grillages et tout système de fermeture tant sur la voie publique que du côté des voisins, en tant qu'ils existent et appartiennent à la copropriété,
- Les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, tels les gros murs de façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux et autres et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure,
- Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (charpentes et couverture) du bâtiment et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble, les combles perdus (s'ils existent),
- Le gros œuvre des planchers, tels les poutres et dalles, à l'exclusion des revêtements de sols et des plafonds,
- Les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et tous accessoires à ces choses, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets et stores qui sont choses privatives,
- Les locaux, équipements, installations, agencements, appareils et dispositifs à l'usage de tous les copropriétaires et qui ne font pas l'objet de parties communes spéciales (locaux communs, eaux, électricité, locaux compteurs, systèmes de réception téléphonique, télévisuel ou informatique etc...),

- Le local poubelles ou conteneur y compris les poubelles ainsi que le matériel de sortie des poubelles s'il existe,
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble,
- Les réseaux d'égout et d'assainissement de l'ensemble immobilier,
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eaux, de gaz, d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations pouvant être affectées à l'usage exclusif d'un lot et après le robinet d'arrêt s'il existe) y compris les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt,
- Les gaines et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes de souche de cheminées s'il en existe, etc.), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci),
- Les cloisons, clôtures (haies vives, vitrages, pare vues, etc.) séparatives de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacements fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes (les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font parties des choses communes),
- Le système d'éclairage extérieur et de tous les locaux, dégagements, emplacements, espaces ou volumes communs, sauf s'il existe un comptage ou sous comptage électrique spécifique à certains locaux, dégagements, emplacements, espaces ou volumes communs spéciaux, ce qui ferait passer ledit système d'éclairage et l'éclairage parties communes spéciales aux lots intéressés,
- Le contrôle d'accès, le digicode, interphone ou vidéophone et ses accessoires,
- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant éventuellement entre l'ensemble immobilier, objet des présentes, et les fonds voisins,
- Les parties communes comprennent en outre les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé : terrasse-jardin sur dalles, jardin en pleine terre (éléments constitutifs et aménagements divers) étant spécifié que l'attribution des jardins ne donne pas un droit de propriété du sol mais l'exercice d'un droit de jouissance exclusif.

**A défaut de réserve au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers, sont réputés droits accessoires aux parties communes :**

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent les parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol.
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des emplacements communs,
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

## 2. Parties privatives

### Nature et statut juridique

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous ses accessoires. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

### Énumération

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous les revêtements de sols et des cloisons,
- Les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui sont parties communes),
- Les enduits intérieurs des gros murs, des gros œuvres et des cloisons séparatives,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, doubles fenêtres, les portes fenêtres, leurs châssis et leurs accessoires, les volets roulants ou battants (coffres, accessoires, etc.), les éclairages zénithaux des locaux privatifs y compris vitrage et armature, et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les revêtements superficiels des terrasses et des balcons (s'il existe des revêtements superficiels) affectés à l'usage privatif ou exclusif d'un propriétaire, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité, lorsqu'elle existe (si le revêtement superficiel, lorsqu'il existe fait office d'étanchéité) et des "balustrades de protection" ou "garde-corps" qui sont des parties communes générales,
- Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif,
- Les installations sanitaires et hygiéniques ainsi que leurs accessoires des salles de bains, salles d'eau et water-closets,
- Les systèmes et les matériels de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire spécifiques à chaque logement,
- Les installations de cuisines, éviers, etc. et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune,
- Les placards aménagés ou non avec leurs portes y compris ceux situés sous les fenêtres,
- Les sonneries, installations téléphoniques (prises intérieures) et les branchements de télévision jusqu'à la boîte de dérivation,
- La serrurerie, la robinetterie, etc...
- L'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc...
- Les interphones ou vidéophones (postes ou combinés intérieurs) du portier électrique ou électronique jusqu'à et y compris leurs branchements particuliers sur le(s) système(s) général(aux),
- L'aménagement et la décoration intérieure (glace, cheminées, peintures, tentures, boiseries),
- Les badges d'accès au bâtiment, les boîtiers de télécommande d'ouverture (ou autres) du portail d'accès aux stationnements extérieurs s'il existe,
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots. Précision faite que les séparations de balcons et terrasses sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

## II. Méthode de calcul des quotes-parts des tantièmes de copropriété

S'agissant de la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, selon l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 : « dans le silence ou la contradiction des titres, 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 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 ».

Pour définir la consistance d'un lot, il convient de retenir la nature physique du lot : jardin, commerce, appartement, cave...

La situation d'un lot est définie par son niveau : rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage...

Ces différents éléments donnent ensuite lieu aux calculs des quotes-parts de copropriété.

Chaque fraction de lot est tout d'abord pondérée d'un coefficient de consistance en fonction de sa nature physique et de sa hauteur sous plafond :

- Habitation :	coefficient de 1.00
- Hauteur <1.80m :	coefficient de 0.30
- Remise :	coefficient de 0.20
- Terrasse :	coefficient de 0.15
- Jardin :	coefficient de 0.05
- Grenier :	coefficient de 0.50

Les lots constitués sont à leur tour pondérés d'un coefficient de niveau :

- Rez-de-chaussée :	coefficient de 1.00
- 1 <sup>er</sup> étage :	coefficient de 1.00
- Combles :	coefficient de 1.00

Ces différents résultats permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes choisie (1/1000).

## III. Charges de conservation, d'entretien et d'administrations des parties communes

Les principes de répartitions sont définis à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel : « 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 les 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. »

## 1. Charges communes à l'ensemble des copropriétaires sans exception

### Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après, c'est-à-dire notamment, sans que la présente énumération, purement énonciative, soit limitative :

#### *Impôts et assurances*

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales de l'ensemble immobilier et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, le Service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires,
- Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures contractés en commun et, notamment, celles relatives à l'incendie.

#### *Services communs*

- Les frais et dépenses d'administration et de la gestion commune, tels que la rémunération du Syndic, les frais de fonctionnement du Syndicat et du Conseil Syndical ou, le cas échéant, les frais à régler au représentant permanent,
- Les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement de copropriété, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui),
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments de clôture de l'ensemble immobilier séparant les parties communes générales des propriétés voisines,
- Les frais d'éclairage, d'entretien et de réparation des entrées, cours communes et passages piétonniers découverts ou couverts,
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations, appareillages et aménagements destinés à l'usage commun de l'ensemble immobilier,
- Les frais d'aménagement, d'entretien, de réfection, de remplacement ou de remise en état du réseau général de collecte et d'écoulement des eaux pluviales, des eaux ménagères et du tout à l'égout,
- Les frais d'entretien, de taillage, d'élagage et tontes des abords ou espaces verts communs qui ne sont pas au bénéfice exclusif des copropriétaires,
- Et généralement, toutes les dépenses intéressant les parties communes à l'usage de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

**Le tout s'il en existe.**

#### **IV. Description détaillée des lots**

##### **Lot numéro UN (1)**

Une cour, sise au rez-de-chaussée,  
et les quatre-cent-vingt-deux millièmes (422/1000èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro DEUX (2)**

Un passage, sis au rez-de-chaussée sous le bâtiment,  
et les cent-trente-six millièmes (136/1000èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro TROIS (3)**

Un local, sis au rez-de-chaussée, premier étage et combles du bâtiment, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine, pièce, placards, débarras sous escalier, remise, terrasse, jardin, escalier d'accès au premier étage,
- Au premier étage : trois pièces, salle de bains, deux dégagements, placard, WC, terrasse, escalier d'accès au rez-de-chaussée, escalier d'accès aux combles,
- Dans les combles : grenier non aménagé, escalier d'accès au premier étage,

et les quatre-cent-quarante-deux millièmes (442/1000èmes) des parties communes générales.

#### **V. Tableau récapitulatif**

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 17 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

Voir en annexe.

#### **VI. Charges**

Voir en annexe.

#### **VII. Annexes**

- Plan de situation
- Plan de masse
- Tableau de répartition des tantièmes de copropriété
- Plan d'ensemble
- Plan du rez-de-chaussée
- Plan du 1<sup>er</sup> étage
- Plan des combles

**Fait à Riom, le 18 janvier 2023**  
**M. PIGNOL**