

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION COPROPRIETE « ACHEFAIT »

### Concernant la propriété sise :

- Département de la Haute-Garonne
- Commune de BONDIGOUX
- 286, route de Montvalen
- Propriété cadastrée section A1 n°487-491
- Appartenant à M. Axel T

Dossier : 220265

Date : 15 Avril 2022

Suivi : Roman TURROQUES

Vérificateur : Laurent POUJADE

Siège social VILLEFRANCHE DE ROUERGUE : 55 bis avenue Etienne Soulié - 12200 VILLEFRANCHE DE ROUERGUE -

Bureau secondaire ONET LE CHÂTEAU : Le Vivaldi 32 rue Saint Firmin 12850 ONET LE CHATEAU – Tél : 05.65.67.20.22

Bureau secondaire VILLEMUR SUR TARN : 35 Av. du Président Kennedy- 31340 VILLEMUR SUR TARN – Tél : 05.61.09.26

Bureau secondaire FRONTON : 14 rue de la République - 31620 FRONTON – Tél : 05.61.82.41.68

Bureau secondaire BALMA : 12 avenue Prat Gimont - 31130 BALMA– Tél : 05.61.20.28.29

Permanence de CAJARC : 65 Bd du Tour de Ville - 46160 CAJARC - Tél.: 05 65 40 75 23

Permanence de CARMAUX : 30 Avenue Jean Jaurès - 81400 CARMAUX - Tél.: 05 63 54 46 45

Permanence de CASTELGINEST : 38 rue Magressolles - 31780 CASTELGINEST -Tél.: 05 62 75 25 66

E-mail : [contact@lbpge.com](mailto:contact@lbpge.com) - [www.lbpge.com](http://www.lbpge.com)

S.A.R.L. de Géomètres-Experts au capital de 171 630 Euros – RCS Rodez 501 700 512 - SIRET 501 700 512 000 12 - Code APE 7112A - TVA intracommunautaire FR 785501700512 - II



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

## PREAMBULE

M. Axel T a chargé la SARL LBP Études & Conseil, Géomètres-Experts associés à FRONTON, 14 rue de la République, d'établir L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION d'un immeuble situé à BONDIGOUX, 286, route de Montvalen.

Les plans ont été dressés par le Cabinet LBP Études & Conseil, Cabinet de Géomètre-Expert à FRONTON en date du 28 Mars 2022.

Ils comprennent notamment les plans dressés portant référence :

Plan d'assiette de la copropriété, réf : 220265 (1/200ème)  
Plan des jardins, réf : 220265 (1/200ème)  
Plan du rez-de-chaussée, réf : 220265 (1/100ème)  
Plan du 1<sup>er</sup> étage, réf : 220265 (1/100ème)

Chacune des parties privatives constituant un même lot figure avec un nombre rappelant le numéro distinctif dudit lot. Ces parties privatives sont teintées de couleurs différentes sur les plans de mise en copropriété.

Le présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Il a pour objet :

- 1) D'établir l'état descriptif de division de l'immeuble, qui définit les lots de copropriété, lesquels comprennent une partie privative et une quote-part indivise de parties communes.
- 2) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

En complément du présent état descriptif de division, un règlement de copropriété devra être intégré à l'acte.

D'une manière générale le règlement de copropriété devra définir les droits et obligations des copropriétaires, organiser l'administration de l'immeuble et préciser les conditions d'amélioration, de reconstruction et d'assurance ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

## PUBLICATION

L'état descriptif de division en tant que document décrivant un immeuble doit faire l'objet d'une publication conformément aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.  
Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent état descriptif de division.

## DESIGNATION GENERALE

L'assiette de l'ensemble immobilier, objet des présentes, figure au cadastre de la commune de BONDIGOUX, Section AI, parcelles n°487-491 pour partie, sise 286, route de Montvalen

Elle est confinée :

- Au Nord, par la parcelle, cadastré Section AI n°490
- A l'Est, par la parcelle, cadastré Section AI n°488
- Au Sud, par la parcelle, cadastré section AI n°492
- A l'Ouest, par la route de Montvalen

*Partie à compléter par le notaire :*

## RAPPEL DE SERVITUDE

Les servitudes pouvant exister pour le passage de réseaux souterrains seront maintenues. L'immeuble continuera à bénéficier de toutes les servitudes actives ou passives, continues ou discontinues existantes. D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, de dispositions légales ou réglementaires, ou de la situation naturelle des lieux.

## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble se compose du terrain d'assiette précédemment désignée sur lequel est construit un bâtiment unique.

L'immeuble possède deux accès véhicules depuis la route de Montvalen.

Le bâtiment est constitué d'un rez-de-chaussée et d'un étage, il comprend, deux logements.

L'immeuble comprend aussi des espaces extérieurs composés par deux cours, deux abris couverts et de deux jardins.

## DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est divisé en 2 lots principaux de logements, numérotés de 1 à 2, comprenant chacun des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des parties communes de l'ensemble immobilier.

## DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

Cette partie a vocation de désigner et distinguer les parties communes des parties privatives pour l'ensemble immobilier :

### Bâtiment

Il comporte

Au rez-de-chaussée :

En partie commune : les gaines et placards techniques.

En partie privative : le lot 1 et le lot 2

Au premier étage :

En partie commune : les gaines et placards techniques.

En partie privative : le lot 1 et le lot 2

### A l'extérieur :

Deux jardins

Deux cours

Deux abris couverts

## DEFINITION DES LOTS

### Quote-part des parties communes de copropriété

Chaque lot comprend la fraction de l'ensemble immobilier qui va être sommairement décrite et une quote-part de la propriété des parties communes exprimée en tantièmes (10 000es) et figurant dans le tableau récapitulatif de division ci-après.

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que toute mise de copropriété 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.

### Méthode de calcul des quotes-parts des parties communes 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 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 ».

La superficie qu'il convient de retenir est la superficie de plancher utile entre cloisons, appréciée au moment de l'établissement de la copropriété. Elle comprend non seulement la superficie privative telle que décrite par les dispositions de la loi du 18 décembre 1996 et de son décret d'application mais également les superficies annexes (terrasse, loggia, balcon) pondérées selon leur consistance et situation.

Pour définir la consistance d'un lot, il convient de retenir les éléments suivants : nature physique du lot (logement, type de parking), la distribution et forme des pièces ainsi que la hauteur sous plafond.

Elles se calculent d'après les coefficients de nature suivants :

Coefficient d'une pièce d'appartement : 1.00

Coefficient escalier : 0.40

Coefficient cour : 0.20

Coefficient jardin : 0.10

Coefficient Abri couvert : 0.40

Coefficient Remise : 0.20

La situation concerne l'étage ou l'éclairement, non pris en compte en raison de la faible hauteur du bâtiment.

Coefficient de situation général : 1.00

Il est important de noter que la valeur relative n'est pas issue de la valeur vénale des lots, cette dernière valeur obéissant à d'autres critères.

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

Ces différents résultats permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes des parties communes choisie.

## DESCRIPTION DETAILLEE DES LOTS

Les numéros des lots correspondent également à ceux figurés sur les plans ci-annexés, dont la désignation et la nomenclature sont les suivantes :

Les abris couverts, cours et jardins en jouissance privative demeurent des parties communes générales. Leur administration et gestion sont sous le contrôle de la copropriété.

### **Lot numéro un (1)**

Un appartement

Comprenant :

Au rez-de-chaussée : un séjour + cuisine, des toilettes et un escalier,

Au premier étage : un dégagement, quatre placards, une salle de bains et deux chambres

Un abri couvert, un jardin et une cour en jouissance exclusive,

***et les cinq mille deux cent quarante six dix millièmes (5246/10000es)  
des parties communes générales,***

Ce lot est figuré sous teinte verte aux plans joints.

### **Lot numéro deux (2)**

Un appartement,

Comprenant :

Au rez-de-chaussée : un séjour + cuisine, des toilettes et un escalier,

Au rez-de-chaussée : deux remises

Au premier étage : deux chambres, quatre placards, un dégagement et une salle de bains

Au premier étage : quatre remises

un abri couvert, une cour et un jardin en jouissance exclusive,

***et les quatre mille sept cent cinquante quatre dix millièmes (4754/10000es)  
des parties communes générales,***

Ce lot est figuré sous teinte rose aux plans joints.

## TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71-5 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959 et le décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

Lot (1)	Num. Com. (2)	Bâtiment (3)	Esc (4)	Étage (5)	Nature (6)	Tantièmes de copropriété (7)
1	----	----	----	1er	appartement	5246
2	----	----	----	1er	appartement	4754
Total						10000

