

Département du Vaucluse

Commune de Bédarrides

Lieudit : Le Camp

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le 20 Novembre 2019

Maître d'ouvrage :

SARL BOLLARD IMMOBILIER
1, Petite route de Sorgues
84370 BEDARRIDES

SOMMAIRE

- A. Désignation de l'immeuble
- B. Division
- C. Mode de calcul des quotes-parts de copropriété
- D. Plans – Tableaux de calculs – Certificats de mesurage

A. DESIGNATION

SITUATION:

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier, situé Petite route de Sorgues sur la commune de **Bédarrides (84370)**.

CADASTRE:

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

Section **AM**

Parcelle **107**

Nota : cette parcelle provient d'un document d'arpentage référencé 3188 N, obtenu le 23/10/2019. Ce document d'arpentage divise la parcelle AM – 12 en AM-106 à AM-112. L'assiette de la copropriété porte uniquement sur la parcelle AM-107.

Cf. notre plan de masse de la copropriété.

PROPRIETES VOISINES:

Ce terrain est limité :

- Au Nord : par la Petite route de Sorgues.
- Au Sud : par la parcelle AM – 106.
- A l'Est : par la parcelle AM – 15.
- A l'Ouest : par la parcelle AM – 106.

DESIGNATION DES BÂTIMENTS:

La copropriété porte sur un bâtiment constitué d'une toiture.

Des calculs de charges d'entretien pour ce bâtiment et cette toiture ont été réalisés.

L'accès à la copropriété s'effectue par la Petite route de Sorgues.

Les plans d'intérieurs joints au présent état descriptif définissent la composition générale de la copropriété

LES SERVITUDES POUVANT INTÉRESSER L'IMMEUBLE.

A vérifier dans les actes et à compléter par le notaire

Nota : L'escalier desservant le lot 4 est en partie non cadastré sous AM - 107, une régularisation auprès de la commune de Bédarrides est conseillée.

L'entretien de cet escalier sera à la charge exclusive du lot 4.

B. DIVISION

Ainsi, l'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en **7 lots**, numérotés en ordre continu de 1 à 7 :

Lot 1 : Une partie de logement au rez de chaussée, composé d'un couloir, d'un WC, d'une salle de bains, d'un séjour, d'un placard, d'un cellier.

Lot 2 : Un appartement au rez de chaussée, composé d'une entrée, d'un placard, d'un couloir, de deux chambres, d'un WC, d'une salle de bains, d'une cuisine, d'un séjour, et d'un escalier extérieur donnant accès au jardin privatif.

Lot 3 : Un appartement au premier étage, composé d'un escalier extérieur, d'un couloir, d'une cuisine, d'une chambre, d'un WC, d'une salle de bains, d'un séjour, d'un balcon, de cinq placards.

Lot 4 : Un appartement au premier étage, composé d'une partie d'escalier extérieur, d'un couloir, d'un placard, de deux chambres, d'un WC, d'un dégagement, d'une salle d'eau, d'une cuisine, d'un séjour, d'un balcon.

Lot 5 : Une cave au rez de chaussée.

Lot 6 : Une cave au rez de chaussée.

Lot 7 : Une cave au rez de chaussée.

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 attachée dans la propriété indivise du sol et des parties communes.

Tout changement de destination modifiant la valeur relative d'un lot, au regard de l'article 5 de la loi du 10/07/1965, nécessitera un modificatif de l'Etat Descriptif de Division.

C. MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE COPROPRIETE :

QUOTES-PARTS DE COPROPRIÉTÉ:

Elles sont définies par l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, et déterminent les voix de chaque copropriétaire, sa part dans les cessions de parties communes, sa part dans les acquisitions éventuelles et sa part dans les indemnités à payer ou à percevoir (ex. : sinistre incendie, expropriation etc....).

Pour obtenir les quotes parts, les coefficients de pondération sont déterminés en tenant compte de la qualité habitable du lot, constatée lors de notre mesurage.

TANTIEMES DE CHARGES:

Les principes de répartition sont définis à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et déterminent la part de participation de chaque copropriétaire aux diverses charges supportées par la copropriété.

COEFFICIENTS DE PONDERATION:

Les coefficients utilisés pour la pondération des superficies, sont ceux prescrits par l'Ordre des Géomètres Experts, dans un document interne : « Groupe de travail 'Copropriété' – Le géomètre expert et la copropriété », édité en novembre 2005.

La superficie pondérée est calculée en multipliant la superficie réelle avec les coefficients de consistance et de situation entre eux. Cette méthode de calcul résulte d'une consultation, d'octobre 2007, auprès du groupe de travail de copropriété de l'Ordre des Géomètres-Experts.

RAPPEL DE LA LOI DU 13 DÉCEMBRE 2000:

[...]
Sont interdites :
[...]
– Toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14m² et 33m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L.1334-5 du même code.
[...]

CERTIFICATS DE MESURAGE SUIVANT LOI «CARREZ»:

La superficie indiquée dans les attestations de mesurage, est calculée suivant les prescriptions de la loi Carrez. (Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997).

REMARQUE:

Les superficies indiquées dans les attestations « Carrez », sur nos plans ainsi que dans les tableaux de quotes-parts sont calculées à partir de nos relevés effectués par nos soins le 21 Août 2019.

D. PLANS – TABLEAUX DE CALCUL-CERTIFICATS DE MESURAGE

Sont demeurés joints à la fin du document :

- **4 plans** comprenant :

- Un extrait cadastral (source : cadastre.gouv.fr).
- Un plan de masse de la copropriété.
- Un plan d'intérieur du rez de chaussée.
- Un plan d'intérieur du premier étage.

- **1 tableau de calcul** comprenant :

- **T1** - Quotes parts de copropriété générales

- **4 Certificats Carrez**

CERTIFICAT DE CONSTAT
DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIETE
- Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997-

Je soussigné **Fabien AFUTRA**, co-gérant de la **SARL Cabinet du Ventoux**, inscrit au tableau de l'Ordre, exerçant à **CARPENTRAS**, 12 Boulevard de Cassini.

Certifie avoir calculé la superficie d'un lot de copropriété, à créer, sur la commune de Bédarrides, sise Petite route de Sorgues, cadastré section AM n° 107 (Lot a), portant le n° 1 d'un état descriptif de division, à partir de nos relevés effectués sur place le 21 Août 2019.

Description de la superficie privative
Lot 1
Rez de Chaussée

- Partie de logement (Rez de Chaussée) 41.7 m²

Superficie privative du lot 41.7 m²

- Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Les cloisons, embrasures de portes et fenêtres, les parties de pièces où la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m.

Fait à Montoux, le 26 Août 2019.
Pour servir et valoir ce que de droit.
Fabien AFUTRA, co-gérant pour la SARL Cabinet du Ventoux

CERTIFICAT DE CONSTAT
DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIETE
- Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997-

Je soussigné **Fabien AFUTRA**, co-gérant de la **SARL Cabinet du Ventoux**, inscrit au tableau de l'Ordre, exerçant à **CARPENTRAS**, 12 Boulevard de Cassini.

Certifie avoir calculé la superficie d'un lot de copropriété, à créer, sur la commune de Bédarrides, sise Petite route de Sorgues, cadastré section AM n° 107 (Lot a), portant le n° 2 d'un état descriptif de division, à partir de nos relevés effectués sur place le 21 Août 2019.

Description de la superficie privative
Lot 2
Rez de Chaussée

- Logement (Rez de Chaussée) 59.7 m²

Superficie privative du lot 59.7 m²

- Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Les cloisons, embrasures de portes et fenêtres, les parties de pièces où la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m, l'escalier et le jardin privatif

Fait à Montoux, le 26 Août 2019.
Pour servir et valoir ce que de droit.
Fabien AFUTRA, co-gérant pour la SARL Cabinet du Ventoux

CERTIFICAT DE CONSTAT
DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIETE
- Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997-

Je soussigné **Fabien AFUTRA**, co-gérant de la **SARL Cabinet du Ventoux**, inscrit au tableau de l'Ordre, exerçant à **CARPENTRAS**, 12 Boulevard de Cassini.

Certifie avoir calculé la superficie d'un lot de copropriété, à créer, sur la commune de Bédarrides, sise Petite route de Sorgues, cadastré section AM n° 107 (Lot a), portant le n° 3 d'un état descriptif de division, à partir de nos relevés effectués sur place le 21 Août 2019.

Description de la superficie privative
Lot 3
Premier étage

- Logement (Premier étage) 68.5 m²

Superficie privative du lot 68.5 m²

- Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Les cloisons, embrasures de portes et fenêtres, les parties de pièces où la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m, la cave, l'escalier et le balcon.

Fait à Montoux, le 26 Août 2019.
Pour servir et valoir ce que de droit.
Fabien AFUTRA, co-gérant pour la SARL Cabinet du Ventoux

CERTIFICAT DE CONSTAT
DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIETE
- Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997-

Je soussigné **Fabien AFUTRA**, co-gérant de la **SARL Cabinet du Ventoux**, inscrit au tableau de l'Ordre, exerçant à **CARPENTRAS**, 12 Boulevard de Cassini.

Certifie avoir calculé la superficie d'un lot de copropriété, à créer, sur la commune de Bédarrides, sise Petite route de Sorgues, cadastré section AM n° 107 (Lot a), portant le n° 4 d'un état descriptif de division, à partir de nos relevés effectués sur place le 21 Août 2019.

Description de la superficie privative
Lot 4
Premier étage

- Logement (Premier étage) 62.4 m²

Superficie privative du lot 62.4 m²

- Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Les cloisons, embrasures de portes et fenêtres, les parties de pièces où la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m, la cave, l'escalier et le balcon.

Fait à Montoux, le 26 Août 2019.
Pour servir et valoir ce que de droit.
Fabien AFUTRA, co-gérant pour la SARL Cabinet du Ventoux

CERTIFICAT DE CONSTAT
DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIETE
- Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997-

Je soussigné **Fabien AFUTRA**, co-gérant de la **SARL Cabinet du Ventoux**, inscrit au tableau de l'Ordre, exerçant à **CARPENTRAS**, 12 Boulevard de Cassini.

Certifie avoir calculé la superficie d'un lot de copropriété, à créer, sur la commune de Bédarrides, sise Petite route de Sorgues, cadastré section AM n° 107 (Lot a), portant le n° 5 d'un état descriptif de division, à partir de nos relevés effectués sur place le 21 Août 2019.

Description de la superficie privative
Lot 5
Rez de Chaussée

- Partie de logement (Rez de Chaussée) m²

Superficie privative du lot m²

- Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Les cloisons, embrasures de portes et fenêtres, les parties de pièces où la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m.

Fait à Montoux, le 26 Août 2019.
Pour servir et valoir ce que de droit.
Fabien AFUTRA, co-gérant pour la SARL Cabinet du Ventoux

CERTIFICAT DE CONSTAT
DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIETE
- Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997-

Je soussigné **Fabien AFUTRA**, co-gérant de la **SARL Cabinet du Ventoux**, inscrit au tableau de l'Ordre, exerçant à **CARPENTRAS**, 12 Boulevard de Cassini.

Certifie avoir calculé la superficie d'un lot de copropriété, à créer, sur la commune de Bédarrides, sise Petite route de Sorgues, cadastré section AM n° 107 (Lot a), portant le n° 6 d'un état descriptif de division, à partir de nos relevés effectués sur place le 21 Août 2019.

Description de la superficie privative
Lot 6
Rez de Chaussée

- Partie de logement (Rez de Chaussée) m²

Superficie privative du lot m²

- Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Les cloisons, embrasures de portes et fenêtres, les parties de pièces où la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m.

Fait à Montoux, le 26 Août 2019.
Pour servir et valoir ce que de droit.
Fabien AFUTRA, co-gérant pour la SARL Cabinet du Ventoux

CERTIFICAT DE CONSTAT
DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIETE
- Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997-

Je soussigné **Fabien AFUTRA**, co-gérant de la **SARL Cabinet du Ventoux**, inscrit au tableau de l'Ordre, exerçant à **CARPENTRAS**, 12 Boulevard de Cassini.

Certifie avoir calculé la superficie d'un lot de copropriété, à créer, sur la commune de Bédarrides, sise Petite route de Sorgues, cadastré section AM n° 107 (Lot a), portant le n° 7 d'un état descriptif de division, à partir de nos relevés effectués sur place le 21 Août 2019.

Description de la superficie privative
Lot 7
Rez de Chaussée

- Partie de logement (Rez de Chaussée) m²

Superficie privative du lot m²

- Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Les cloisons, embrasures de portes et fenêtres, les parties de pièces où la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m.

Fait à Montoux, le 26 Août 2019.
Pour servir et valoir ce que de droit.
Fabien AFUTRA, co-gérant pour la SARL Cabinet du Ventoux