

Etat Descriptif de Division

Numéro de dossier : 20/0299/SAS TEMPERANCE – Indice 4
Date du repérage : 27/10/2021
Heure d'arrivée : 10 h 00

Objet :

Cet état descriptif de division a été établi selon le Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, modifié par Décret n°98-553 du 3 juillet 1998 - art. 30 JORF 4 juillet 1998

L'état descriptif de division, prévu à l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges concernant, en outre, l'organisation de la gestion collective, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire. Un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments pouvant faire l'objet de copropriétés particulières sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée.

A. - Désignation du ou des établissements

Localisation du ou des établissements :

Adresse (avec numéro de rue, voie) : ... **25 Rue des Lombards**
Département : **30000**
Commune (suivi du lieudit) : **NÎMES**
Section cadastrale et parcelle : **Section cadastrale DO, Parcelle n° 988,**
Adresse de la copropriété :

B. - Désignation de l'exploitant

Désignation de l'administration ou de l'exploitant :

Nom : **SAS TEMPERANCE**
Adresse : **1086, Avenue Albert Einstein**
Immeuble Le Némo 2ème étage 34000 MONTPELLIER

Si l'exploitant n'est pas le donneur d'ordre : (sur déclaration de l'intéressé) :

Nom du donneur d'ordre : **SAS TEMPERANCE**
Adresse : **1086, Avenue Albert Einstein**
Immeuble Le Némo 2ème étage
34000 MONTPELLIER

C. - Désignation de la personne ayant réalisé cet état descriptif de division

Nom et prénom : **BENOIST Thomas**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **ACTIV'EXPERTISE - Sarl Activ'Habitat**
Adresse : **1950 Avenue Maréchal JUIN, Immeuble Le Polygone , Bât B**
30900 NIMES
Numéro SIRET : **751 506 379**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA France IARD**
Numéro de police et date de validité : **7678266004 / 01/01/2023**

**D. – Description générale de l'immeuble :**

La copropriété sera composée de 22 Lots dans un immeuble à usage mixte d'habitation et locaux commerciaux sur 6 niveaux :

- Un local commercial au Rez-de-chaussée, avec cour : Lot 01
- Un local commercial au Rez-de-chaussée : Lot 02
- Un local commercial au Rez-de-chaussée : Lot 03
- Un appartement au 1^{er} étage, avec balcon : Lot 04
- Un appartement au 1^{er} étage : Lot 05
- Un appartement au 1^{er} étage, avec balcons à usage privatif : Lot 06
- Un appartement au 2^{ème} étage, avec balcon : Lot 07
- Un appartement au 2^{ème} étage : Lot 08
- Un appartement au 2^{ème} étage : Lot 09
- Un appartement aux 3^{ème} et 4^{ème} étages, avec terrasse : Lot 10
- Un appartement au 3^{ème} étage : Lot 11
- Un appartement au 3^{ème} étage : Lot 12
- Un appartement au 3^{ème} étage : Lot 13
- Une cave au sous-sol : Lot 14
- Une cave au sous-sol : Lot 15
- Une cave au sous-sol : Lot 16
- Une cave au sous-sol : Lot 17
- Une cave au sous-sol : Lot 18
- Une cave au sous-sol : Lot 19
- Une cave au sous-sol : Lot 20
- Une cave au sous-sol : Lot 21
- Une cave au sous-sol : Lot 22

L'accès aux parties communes de la copropriété se fait depuis la rue des Lombards. L'accès aux lots se fait depuis les circulations communes. Deux lots de locaux commerciaux (Lots 02 et 03) sont accessibles directement depuis la rue des Lombards.

Délimitation de la copropriété :

Le présent descriptif de division s'applique à un immeuble situé au 25 rue des Lombards 30000 NIMES, Cadastéré section DO sous le numéro 988.

Entourage direct de la copropriété :

Au Nord par la rue de la Ferrage.
A l'Ouest par la parcelle cadastrée DO n°985.
Au Sud par la parcelle cadastrée DO n°987.
A l'Est par la rue des Lombards.

Définition des servitudes :

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui pourraient, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent :

- Du ou des titres de propriété.
- Du règlement de copropriété.
- Des dispositions légales ou réglementaires.
- De la situation naturelle des lieux.

Plans de Bornage :

Aucun plan de bornage n'a été porté à notre connaissance.

Note importante concernant la dénomination : « terrasse avec droit à surélever » :

Cette dénomination dans le présent Etat Descriptif de Division ne pourra en aucun cas se substituer aux divers accords préalables nécessaires à sa réalisation (Permis de construire, Déclaration Préalable, etc).



E. – Hypothèses de calcul utilisées :

Pour le calcul des tantièmes, il a été utilisé la superficie de chaque lot pondérée par les coefficients suivants :

Nature des Lots	Coefficient de pondération
Cave	0,35
Grenier	0,4
Garage	0,6
Parking couvert	0,5
Parking ouvert	0,1
Jardin privé	0,2
Balcon/Terrasse	0,4
Terrasse avec droit à surélever	1
Appartement	1
Local commercial	1

Activités	Coefficient de pondération
-	1
Commerce	1
Appartement	1
Formation	1
Profession libérale	1

Hauteurs sous plafond	Coefficient de pondération
> 3,20 m	1,15
3,10 m	1,13
3 m	1,11
2,90 m	1,09
2,80 m	1,07
2,70 m	1,05
2,60 m	1,03
2,50 m	1
2,40 m	0,95
2,30 m	0,9
2,20 m	0,85
2,10 m	0,8
2 m	0,75
1,90 m	0,7
1,80 m	0,65
1,70 m	0,6
1,60 m	0,55
< 1,60 m	0,5

Etage, ascenseur, escalier	Coefficient avec ascenseur	Coefficient sans ascenseur	Coefficient ascenseur	Coefficient escalier
Sous-sol	1	1	1,15	1,1
RDC	1	1	1	1
1er étage	1,02	1,02	1	1
2ème étage	1,04	1,04	1,15	1,1
3ème étage	1,06	1,06	1,3	1,2
4ème étage	1,08	1	1,45	1,3

Eclaircement	Coefficient de pondération
Nord	0,96
Sud	1
Est	0,98
Ouest	0,98
-	0

Vue	Coefficient de pondération
Dégagée	1
Masquée	0,96
-	0

L'application de ces coefficients en utilisant une méthode de moyenne géométrique a permis de définir la superficie pondérée de chaque lot. Les tantièmes rapportés à **1000** ont été déterminés en appliquant une règle de trois.

**F. – Commentaires et recommandations :**

L'immeuble est divisé en parties privatives et parties communes.

Définition des Parties Privatives

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires, seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire les locaux qui lui auront été attribués avec les dépendances affectées, tel que cela est énuméré dans le descriptif de division (le règlement de copropriété peut stipuler que des parties du sol, jardin, cours... sont privatives ou à l'usage exclusif d'un copropriétaire, bien que parties communes).

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'Etat descriptif de division établi, sont compris dans la composition d'un Lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du Lot considéré et comme tels, constituent des Parties Privatives.

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

- Les carrelages, parquets, moquettes et en général tous revêtements de sol
- Les plafonds et les enduits intérieurs
- Les cloisons intérieures avec leurs portes
- Les portes y compris la porte palière, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et volets roulants, garde-corps, barres d'appuis de fenêtres, balustrades et barres d'appuis, des balcons et terrasses et tout accessoires
- Les escaliers intérieurs aux appartements sur plusieurs niveaux,
- Les enduits des gros murs plafonds et cloisons séparatives,
- Les canalisations intérieures affectées à l'usage de l'appartement,
- Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et wc,
- Les installations de la cuisine, éviers, etc...,
- La serrurerie et la robinetterie
- Les placards et penderies,
- Les glaces, papiers, tentures et décors,
- Les distributions électriques et téléphoniques,
- Les radiateurs de chauffage et leurs robinets,
- Les équipements divers propres au local,
- Et plus généralement, tout ce qui est inclus à l'intérieur du local privatif, et sert à son usage ou à son ornement exclusif.

Il est par ailleurs rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses ainsi que des terrains reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive.

Le tout s'il en existe.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs. Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.



Définition des Parties Communes

Parties Communes Générales

Les Parties Communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de « Parties Communes Générales », elles ne sont pas affectées à l'usage ou à l'utilité d'un copropriétaire déterminé. Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires, sont placés sous le régime de l'indivision forcée.

Les Parties Communes ne peuvent être vendues séparément des Parties Privatives auxquelles elles sont rattachées.

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

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble de la parcelles cadastrée n°988 de la section DO.
- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant entre l'ensemble immobilier, objet des présentes et les fonds voisins,
- Les passages piétons, la cour commune, la voie de circulation desservant les parkings
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les boîtes à lettres, les glaces, tapis, ornements divers
- Le gros-œuvre du bâtiment : fondations, poteaux, voiles, dalles de planchers, poutres, toiture et charpente, combles techniques, balcons, loggias, terrasses, appuis de balcons et d'une manière générale, tous les éléments mitoyens ou non formant l'ossature.
- Le gros-œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol
- Les couvertures étanchéité de toutes natures y compris étanchéité des terrasses accessibles ou non accessibles, les ornements des façades, les appuis des fenêtres, les persiennes et volets, à l'exception des garde-corps.
- Les murs de façade, de refend, les fondations, les murs pignons et les murs séparant les parties communes des parties privatives.
- Les enduits de façade
- Les installations d'éclairage, Les réseaux divers d'alimentation et d'évacuation (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, Les réseaux d'égout et d'assainissement, les gaines jusqu'à leur raccordement aux réseaux généraux, etc...
- Les souches des cheminées
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des wc et ceux de ventilation des salles de bains ou salle d'eau
- Les canalisations et tuyaux de chute et d'écoulement d'eaux pluviales, d'eaux usées, les drains et les branchements à l'égout
- Les câbles d'antennes collectives de réception des émissions de radiodiffusion et de télédiffusion
- Le porche et son bâtiment gros œuvre et charpente, la cour commune et son revêtement
- Les locaux communs techniques ou non à usage collectif de l'ensemble immobilier
- Les locaux ou débarras communs
- En général les éléments, appareils, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage et à l'utilité des copropriétaires du bâtiment.

Le tout s'il en existe

- Et plus généralement toutes les parties de l'ensemble immobilier qui par leur caractère, destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif des copropriétaires.

Parties Communes à jouissance exclusive

- Au 1^{er} étage, deux balcons donnant sur la rue des Lombards sont désignés comme parties communes à jouissance exclusive au lot 06.



G. – Enumération et répartition des charges communes :

Art. 8

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et article 76 de la loi S.R.U, 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 de ladite Loi.

1. Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes

A – Charges Générales

a) Impôts : Les impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble, et même ceux afférents aux « parties privatives » tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura par répartis entre les divers copropriétaires.

b) Services communs : Les honoraires de syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

L'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs à l'ensemble.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose, et l'entretien des compteurs à usage collectif.

c) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement et d'éclairage des espaces libres, éléments d'équipements communs qui pourraient être installés dans les espaces libres, les frais d'entretien des portes, les dégagements, les circulations, le tout avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

d) Le paiement de la consommation d'électricité, pour les choses communes générales et les frais de compteur à usage commun.

e) Les primes d'assurance contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux...)

Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux parties communes générales.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans leurs lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

B – Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'immeuble.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant).

Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisance et leurs chutes, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

A ce propos, il est précisé que les propriétaires occupants, situés au-dessus du point d'engorgement seront présumés responsables et solidairement tenus des frais de dégorgements des canalisations ménagères.



Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que les frais de réparation de toutes natures, grosses ou menues à faire à la toiture et aux tuyaux d'écoulement des eaux pluviales.
- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture, de réparation des extérieurs.
- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux).
- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.
- Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.
- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun
- Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'eau, de produits d'entretien, de nettoyage, de désinfection, etc...

Et généralement, les frais d'entretien, de réparation des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires

Des appartements et locaux situés dans l'immeuble ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent état descriptif de division.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction de l'immeuble.

C – Charges communes spéciales d'escalier

Les frais d'entretien et de nettoyage des cages d'escalier ainsi que tout type de circulations communes telles que les entrées d'immeuble, accès aux caves, et les paliers.

Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant à l'usage des parties communes spéciales.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.
Le tout s'il en existe.

Ces charges communes spéciales d'escalier seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété relatives aux charges dites « d'escalier » contenues dans leurs lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges communes spéciales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

2. Charges relatives aux services collectifs et d'éléments d'équipement commun

- Les frais relatifs à l'antenne collective (entretien, réparation et remplacement de l'antenne et de ses accessoires...), seront répartis à parts égales entre les lots desservis.

Art. 9

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir leur incombant, et satisferont à toutes charges personnelles de ville et de police, de manière que le syndicat ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Ils devront, en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements aux eaux, électricité, téléphone, contrats personnels d'assurance, etc... et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables.



Dépenses diverses

Tous les aménagements particuliers effectués ne devront, en aucun cas, créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires.

Ces aménagements devront, si besoin est, être déposés et ce, aux frais exclusifs des copropriétaires des lots comportant de tels aménagements.

Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes :

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de conventions expresses, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.



H. – Récapitulatif des lots :

Bâtiment unique

La propriété est divisée en 22 Lots numérotés de 01 à 22 inclus

Pour chaque lot, il est énoncé :

- La superficie privative au sens de la loi carrez
- La surface au sol

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes.

REZ DE CHAUSSEE :

Description du lot dénommé : Lot 01

Descriptif : Local commercial et cour situés au Rdc.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, porte au fond du couloir d'entrée.

Superficie carrez : 59.50 m²

Superficie au sol : 63.23 m²

Il correspond aux 82/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 92/1000° de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 02

Descriptif : Local commercial situé au Rdc.

L'accès au lot se fait depuis la rue des Lombards, à l'angle de la rue des Lombards et de la rue de la Ferrage.

Superficie carrez : 49.10 m²

Superficie au sol : 49.10 m²

Il correspond aux 74/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 03

Descriptif : Local commercial situé au Rdc.

L'accès au lot se fait depuis la rue des Lombards, à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble.

Superficie carrez : 41.10 m²

Superficie au sol : 41.10 m²

Il correspond aux 62/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 0/1000° de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

1^{ER} ETAGE :

Description du lot dénommé : Lot 04

Descriptif : Appartement et balcon situés au 1^{er} étage.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, porte de gauche en sortie d'escalier.

Superficie carrez : 44.20 m²

Superficie au sol : 47.36 m²

Il correspond aux 68/1000° de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 69/1000° de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».



Description du lot dénommé : Lot 05

Descriptif : Appartement situé au 1^{er} étage.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, dans le couloir, porte de gauche.

Superficie carrez : 41.90 m²

Superficie au sol : 41.90 m²

Il correspond aux 63/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 64/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 06

Descriptif : Appartement situé au 1^{er} étage, avec deux balcons en partie commune à jouissance exclusive.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, dans le couloir, porte en face.

Superficie carrez : 76.80 m²

Superficie au sol : 81.39 m² incluant 4.59m² de balcons en partie commune à jouissance exclusive.

Il correspond aux 122/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 119/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

2^{ème} ETAGE :

Description du lot dénommé : Lot 07

Descriptif : Appartement et balcon situés au 2^{ème} étage.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, porte de gauche en sortie d'escalier.

Superficie carrez : 44.20 m²

Superficie au sol : 46.55 m²

Il correspond aux 69/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 75/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 08

Descriptif : Appartement situé au 2^{ème} étage.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, dans le couloir, porte de gauche.

Superficie carrez : 72.40 m²

Superficie au sol : 72.40 m²

Il correspond aux 112/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 122/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 09

Descriptif : Appartement situé au 2^{ème} étage.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, dans le couloir, porte de droite.

Superficie carrez : 41.50 m²

Superficie au sol : 41.50 m²

Il correspond aux 65/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 69/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**3^{ème} et 4^{ème} ETAGES :****Description du lot dénommé : Lot 10**

Descriptif : Appartement situé au 3^{ème} étage avec terrasse au 4^{ème} étage dont une partie est caractérisée par un droit à surélever.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, porte de gauche en sortie d'escalier.

Superficie carrez : 50.86 m²

Superficie au sol : 75.99 m²

Il correspond aux 98/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 129/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 11

Descriptif : Appartement situé au 3^{ème} étage.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, dans le couloir, première porte de gauche.

Superficie carrez : 39.20 m²

Superficie au sol : 39.20 m²

Il correspond aux 55/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 71/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 12

Descriptif : Appartement situé au 3^{ème} étage.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, dans le couloir, deuxième porte de gauche.

Superficie carrez : 35.50 m²

Superficie au sol : 35.50 m²

Il correspond aux 51/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 65/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 13

Descriptif : Appartement situé au 3^{ème} étage.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble, dans le couloir, porte de droite.

Superficie carrez : 34.70 m²

Superficie au sol : 34.70 m²

Il correspond aux 50/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 63/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

SOUS-SOL :**Description du lot dénommé : Lot 14**

Descriptif : Cave située en sous-sol.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble (couloir d'accès aux caves), première porte de gauche.

Superficie carrez : 0.00 m²

Superficie au sol : 10.20 m²

Il correspond aux 3/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 6/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».



Description du lot dénommé : Lot 15

Descriptif : Cave située en sous-sol.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble (couloir d'accès aux caves), face à l'escalier au fond à gauche.

Superficie carrez : 0.00 m²

Superficie au sol : 12.00 m²

Il correspond aux 3/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 7/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 16

Descriptif : Cave située en sous-sol.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble (couloir d'accès aux caves), face à l'escalier au 2^{ème} porte en partant de la gauche.

Superficie carrez : 0.00 m²

Superficie au sol : 13.60 m²

Il correspond aux 3/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 8/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 17

Descriptif : Cave située en sous-sol.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble (couloir d'accès aux caves), face à l'escalier au 3^{ème} porte en partant de la gauche.

Superficie carrez : 0.00 m²

Superficie au sol : 8.20 m²

Il correspond aux 2/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 5/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 18

Descriptif : Cave située en sous-sol.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble (couloir d'accès aux caves), face à l'escalier au 4^{ème} porte en partant de la gauche.

Superficie carrez : 0.00 m²

Superficie au sol : 9.30 m²

Il correspond aux 2/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 5/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 19

Descriptif : Cave située en sous-sol.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble (couloir d'accès aux caves), face à l'escalier au 5^{ème} porte en partant de la gauche.

Superficie carrez : 0.00 m²

Superficie au sol : 7.70 m²

Il correspond aux 2/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 4/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».



Description du lot dénommé : Lot 20

Descriptif : Cave située en sous-sol.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble (couloir d'accès aux caves), couloir de droite au fond à gauche.

Superficie carrez : 0.00 m²

Superficie au sol : 16.00 m²

Il correspond aux 5/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 9/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 21

Descriptif : Cave située en sous-sol.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble (couloir d'accès aux caves), couloir de droite au fond à droite.

Superficie carrez : 0.00 m²

Superficie au sol : 14.40 m²

Il correspond aux 4/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 8/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

Description du lot dénommé : Lot 22

Descriptif : Cave située en sous-sol.

L'accès au lot se fait depuis les parties communes de l'immeuble (couloir d'accès aux caves), première porte de droite.

Superficie carrez : 0.00 m²

Superficie au sol : 17.00 m²

Il correspond aux 5/1000^o de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Il correspond aux 10/1000^o de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».



N° Lot	Etage	Nature	Surface	Surface pondérée	Quote-part des parties communes sur l'ensemble immobilier (1/1000)	Quote-part escalier (1/1000)
	RDC	Local commercial	59.5			
	RDC	Balcon/Terrasse	3.73			
Total Lot 01	RDC	Local commercial	63.23	61,41	82	92
Total Lot 02	RDC	Local commercial	49.1	55,34	74	0
Total Lot 03	RDC	Local commercial	41.1	46,32	62	0
Lot 04	1er étage	Appartement	44.2			
Lot 04	1er étage	Balcon/Terrasse	3.16			
Total Lot 04			47,36	51,01	68	69
Total Lot 05	1er étage	Appartement	41.9	47,18	63	64
Lot 06	1er étage	Appartement	76.8			
Lot 06	1er étage	Balcon/Terrasse	4.59			
Total Lot 06			81,39	90,16	122	119
Lot 07	2ème étage	Appartement	44.2			
Lot 07	2ème étage	Balcon/Terrasse	2.35			
Total Lot 07			46,55	51,69	69	75
Total Lot 08	2ème étage	Appartement	72.4	83,13	112	122
Total Lot 09	2ème étage	Appartement	41.5	48,64	65	69
Lot 10	3ème étage	Appartement	50.86			
Lot 10	4ème étage	Balcon/Terrasse	9.79			
Lot 10	4ème étage	Terrasse avec droit à surélever	15.34			
Total Lot 10			75,99	73,3	98	129
Total Lot 11	3ème étage	Appartement	39.2	41,09	55	71
Total Lot 12	3ème étage	Appartement	35.5	37,98	51	65
Total Lot 13	3ème étage	Appartement	34.7	37,13	50	63
Total Lot 14	Sous-sol	Cave	10.2	1,88	3	6
Total Lot 15	Sous-sol	Cave	12	2,22	3	7
Total Lot 16	Sous-sol	Cave	13.6	2,51	3	8
Total Lot 17	Sous-sol	Cave	8.2	1,52	2	5
Total Lot 18	Sous-sol	Cave	9.3	1,72	2	5
Total Lot 19	Sous-sol	Cave	7.7	1,42	2	4
Total Lot 20	Sous-sol	Cave	16	3,76	5	9
Total Lot 21	Sous-sol	Cave	14.4	3,14	4	8
Total Lot 22	Sous-sol	Cave	17	4	5	10
TOTAL			778,32	746,55	1000	1000

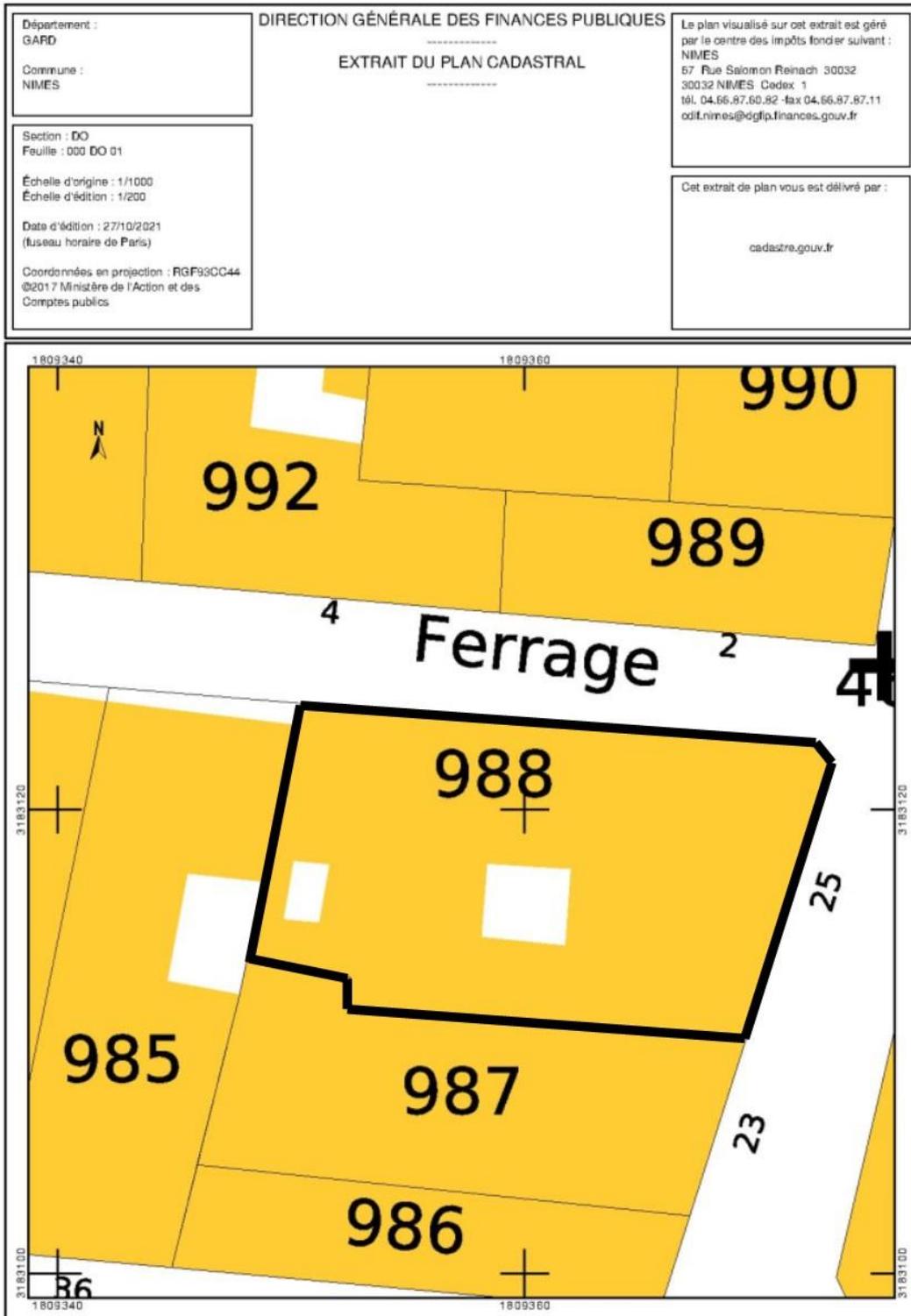
Fait à NÎMES, le 07/12/2022

Par : BENOIST Thomas

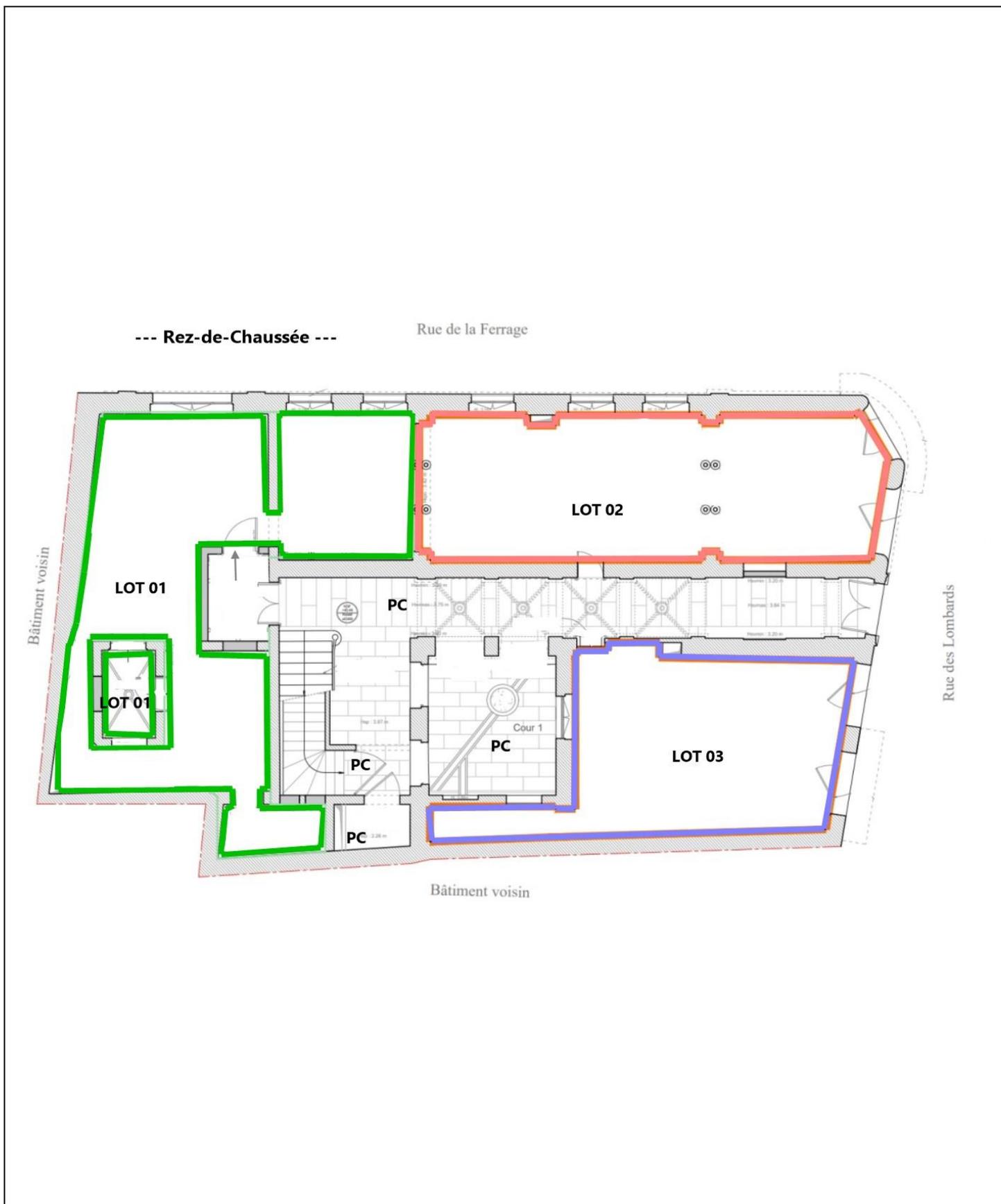




I. - Annexe - Plans, croquis et Photos





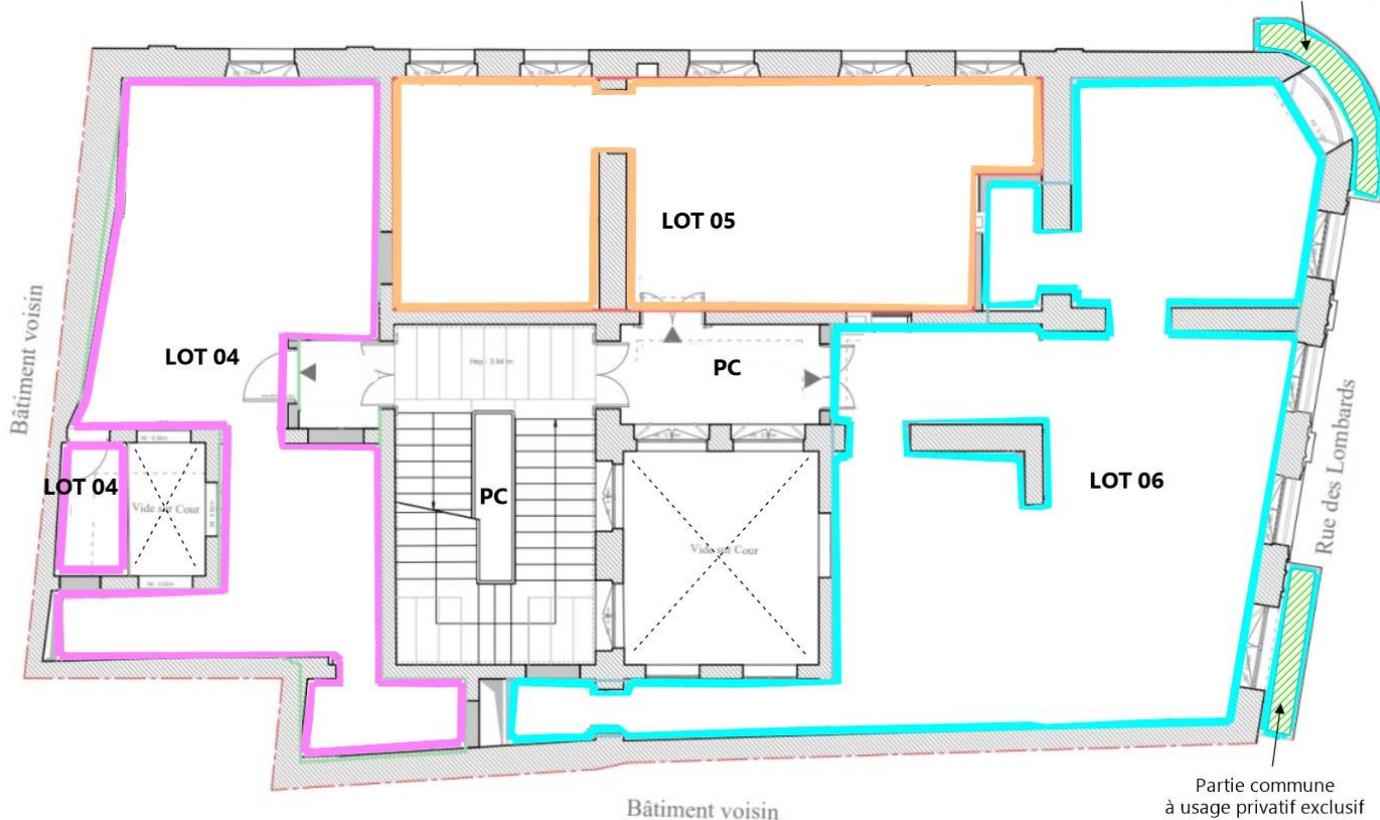




--- 1er étage ---

Rue de la Ferrage

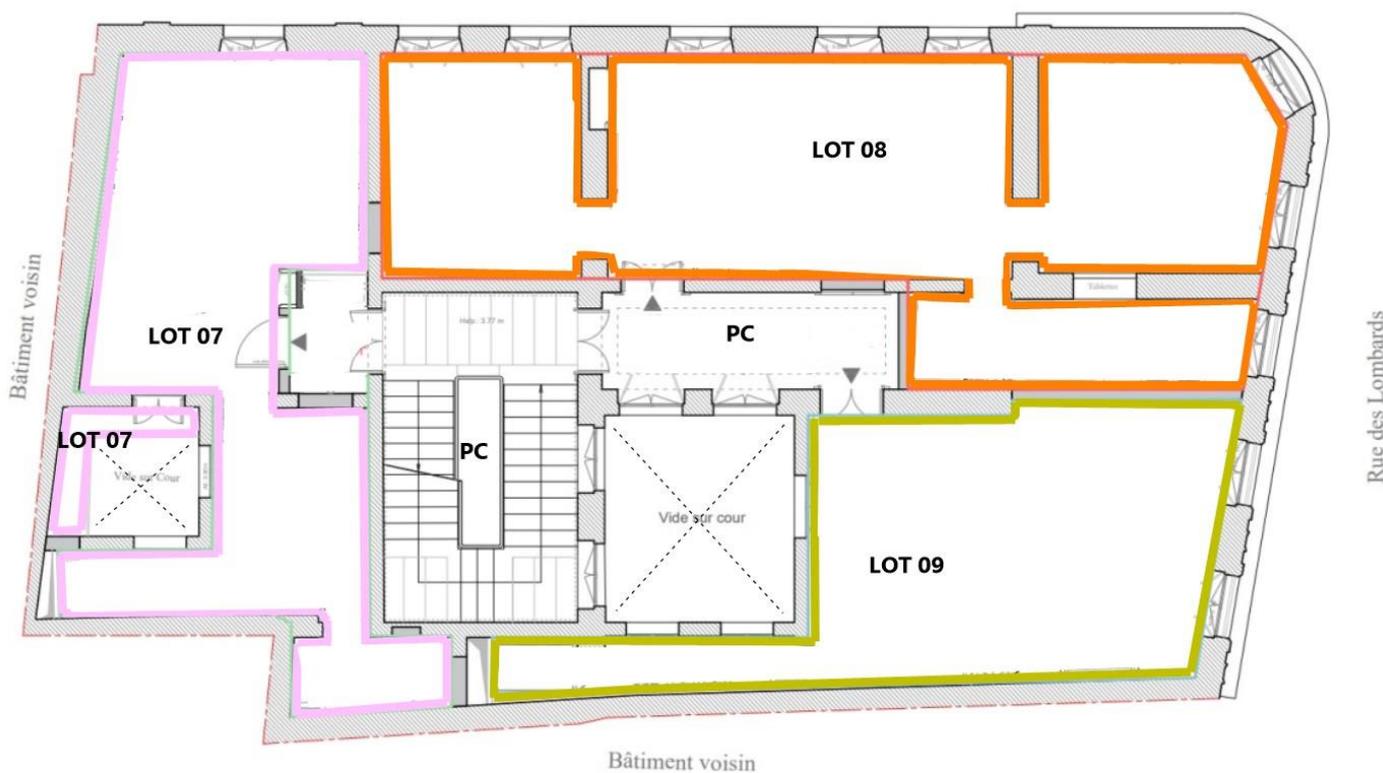
Partie commune
à usage privatif exclusif





--- 2ème étage ---

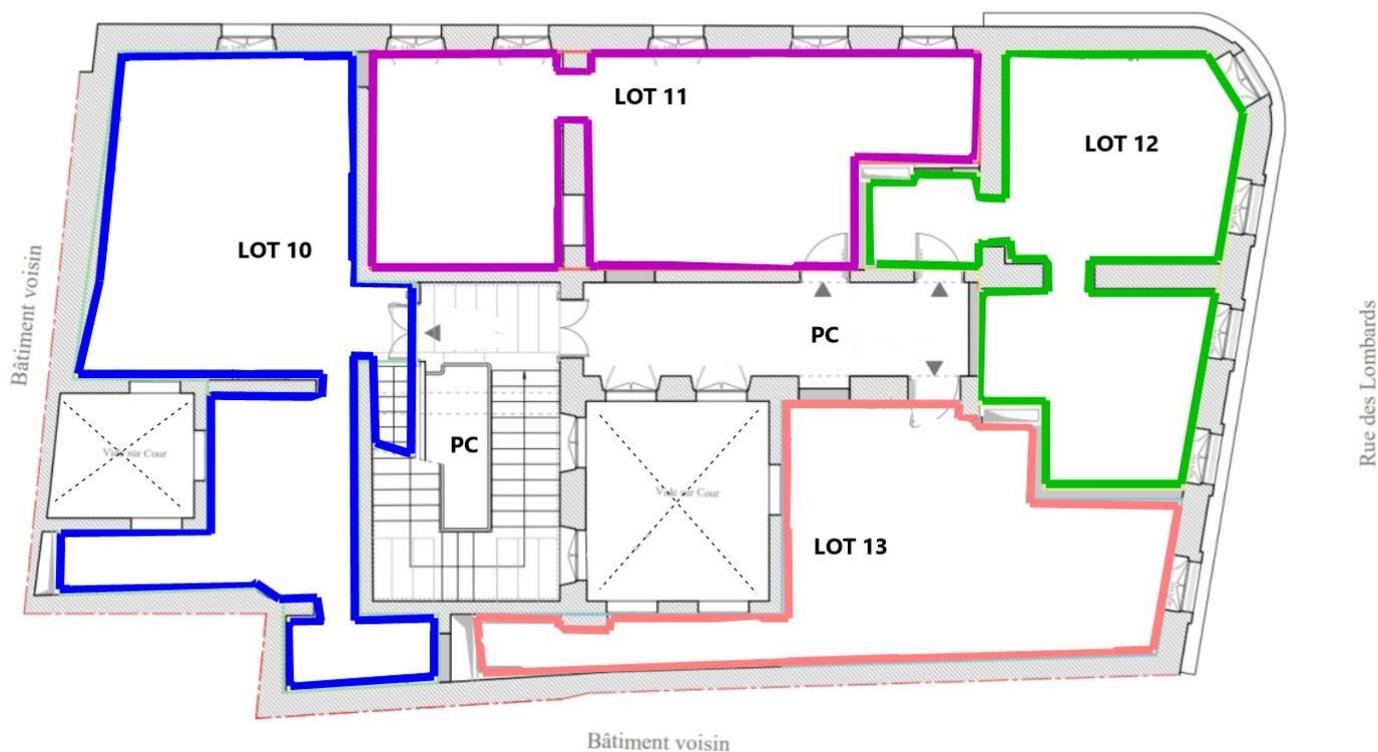
Rue de la Ferrage





--- 3ème étage ---

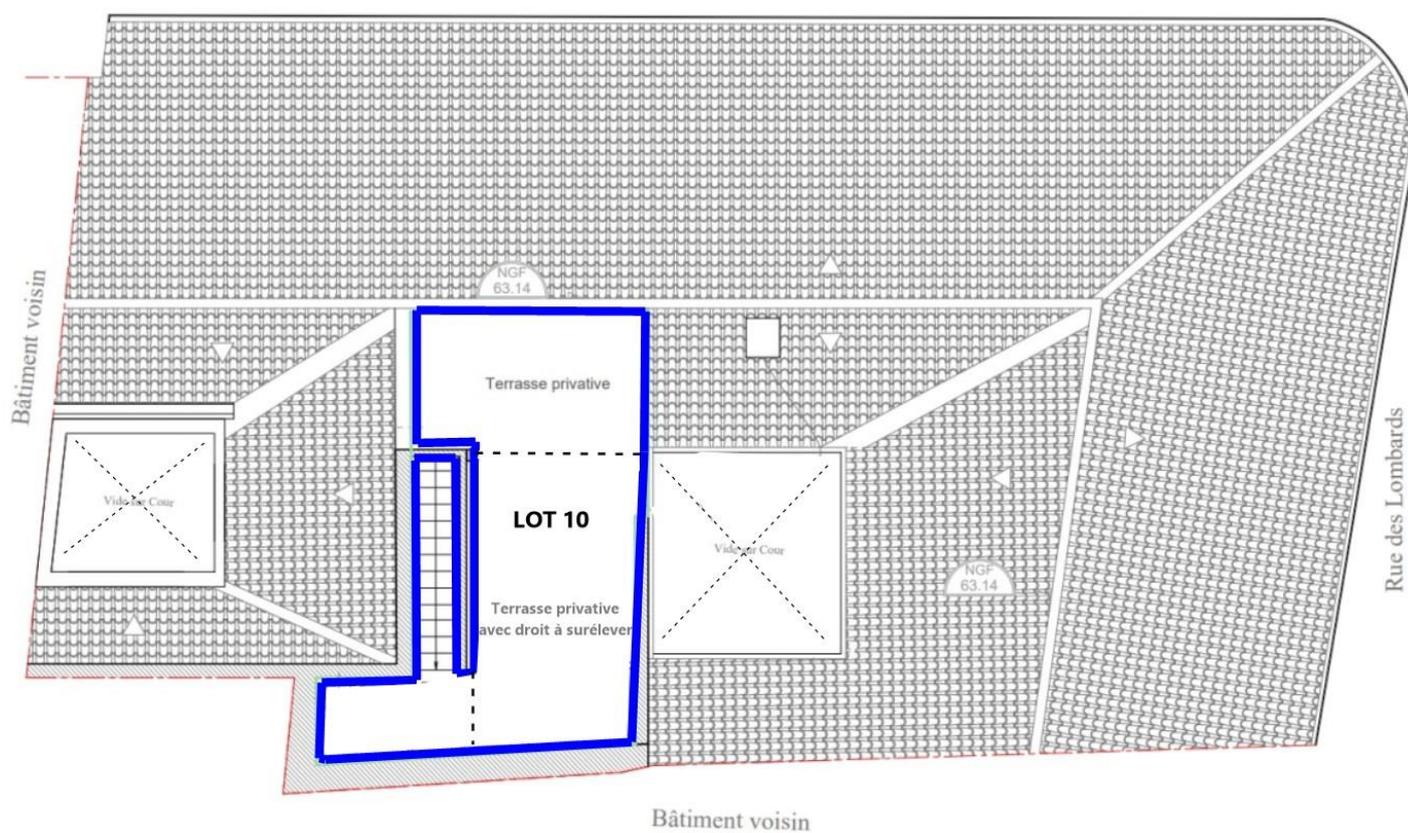
Rue de la Ferrage





--- 4ème étage ---

Rue de la Ferrage





Photos

