



**David PERRET - Expert en évaluations immobilières près la Cour d'Appel de Lyon**

CNAM : Institut de la Construction et de l'Habitation - Maîtrise en droit privé - E.N. Lyon

41, rue du Lac – 69003 LYON

Tel : 06.07.29.73.26. / Fax : 04.72.42.97.46.

[david.perret@pxconseils.com](mailto:david.perret@pxconseils.com)

**MODIFICATIFS DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
DIVISION DE PARTIES PRIVATIVES  
MODIFICATIONS DE PARTIES PRIVATIVES  
JUSTIFICATIFS DES CALCULS DE REPARTITION DES QUOTES PARTS DE PARTIES  
COMMUNES ET DE CHARGES DE COPROPRIETE**

\*\*\*\*\*

**IMMEUBLE SIS A LILLE (59000)**

**5, rue du Lombard**

\*\*\*\*\*

Etat descriptif de division - plans - calcul des tantièmes de copropriété

♦ ♦ ♦  
Diagnostic techniques d'immeubles

♦ ♦ ♦  
Estimations immobilières, économiques et valeurs locatives

♦ ♦ ♦  
RCP : COVEA RISKS n° 113 520 312

## **Titre I – PRESENTATION DE L'IMMEUBLE**

Le présent modificatif à état descriptif de division s'applique à un tènement immobilier constitué d'un bâtiment unique élevé sur cinq niveaux ce bâtiment unique comprend une partie avant (sur rue) et une partie arrière.

Le règlement de copropriété contenant état descriptif de division a été reçu par Me REBOTIER, Notaire à LYON, régulièrement publié.

L'état descriptif de division –règlement de copropriété a été modifié :

Les tantièmes généraux sont actuellement exprimés en 1.000èmes.

Compte tenu des délais qui m'ont été impartis pour réaliser le présent projet de modificatif, il ne m'a pas été possible d'obtenir une fiche d'immeuble confirmant qu'aucun modificatif récent n'a été réalisé.

## **Titre II – DIVISION D'UN LOT PRIVATIF EN TROIS LOTS PRIVATIFS**

Il va être envisagé la division du lot numéro QUATRE (4) en trois lots dont les numéros suivront le dernier numéro de l'état descriptif de division, auquel il va être attribué des tantièmes des parties et choses communes générales, spéciales et de charges.

### Désignation de l'ancien lot numéro 4 :

#### Lot numéro quatre (4) :

*Soit un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment, montée d'escalier avant, portant le numéro 4 au plan, comprenant : cuisine/séjour, dégagement, trois chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains, water-closet.*

*Avec les cent soixante-quinze millièmes (175 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.*

*Et les cent soixante-quinze /cinq cent soixante-dix-septièmes (175 /577 èmes) des parties communes spéciales de la partie avant du bâtiment.*

### La désignation des lots de copropriété ainsi créés pourrait être envisagée comme suit :

#### **LOT NUMERO QUATORZE (14) :**

Soit un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment sur rue, portant le numéro 4a au plan. Il comprend : séjour/cuisine/chambre, salle d'eau/wc.

Avec les 54/1.000èmes des parties communes générales.

Et avec les 54/577èmes des parties communes spéciales du bâtiment sur rue.

#### **LOT NUMERO QUINZE (15) :**

Soit un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment sur rue, portant le numéro 4b au plan. Il comprend : séjour/cuisine, dégagement, salle de bains, wc, chambre 1, chambre 2.

Avec les 117/1.000èmes des parties communes générales.

Et avec les 117/577èmes des parties communes spéciales du bâtiment sur rue.

#### **LOT NUMERO SEIZE (16) :**

Soit un sas de dégagement situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment sur rue, desservant les lots numéros 4a et 4b.

Avec les 4/1.000èmes des parties communes générales.

Et avec les 4/577èmes des parties communes spéciales du bâtiment sur rue.

Le justificatif de ces attributions est établi ci-après.

Les superficies prises en compte résultent des plans réalisés par le maître d'ouvrage en date du 03 février 2021.

### CALCUL DES TANTIEMES DE PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES

La méthode de calcul sera la suivante : répartition des tantièmes de copropriété attribués à l'ancien lot 4 au prorata de la superficie réelle des trois lots créés.

N° de lot	Bât	Etage	Surfaces			Pond cons	Pondération surfaces		Pondération situation		Résultat	175
			principales	accessoires 1	accessoires 2		accessoires 1	accessoires 2	niveau	orientation		
14	Unique	1	26,10			1,00			1,00	1,00	26,10	54
15	Unique	1	56,30			1,00			1,00	1,00	56,30	117
16	Unique	1	2,30			1,00			1,00	1,00	2,30	4
											84,70	.175

### **Titre III – MODIFICATION DES TANTIEMES DE COPROPRIETE DES LOTS CINQ ET SIX**

Aux termes de l'état descriptif de division, et suite à une inversion de numéro sur les plans, le lot numéro 5 s'est vu attribué 42 tantièmes de copropriété, alors qu'il aurait dû être attributaire de 45 tantièmes.

Parallèlement, le lot numéro 6 s'est vu attribué 45 tantièmes de copropriété, alors qu'il aurait dû être attributaire de 42 tantièmes.

La désignation des lots numéros 5 et 6 sera donc modifiée de la façon suivante :

#### **Lot numéro cinq (5) :**

Soit un appartement situé au 1er étage du bâtiment, montée d'escalier arrière, portant le numéro 5 au plan, comprenant séjour/cuisine, salle d'eau/water-closet.

Avec les 45/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 45/423èmes des parties communes spéciales de la partie arrière du bâtiment.

#### **Lot numéro six (6) :**

Soit un appartement situé au 1er étage du bâtiment, montée d'escaliers arrière, portant le numéro 6 au plan, comprenant : séjour/cuisine, salle d'eau/water-closet.

Avec les 42/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 42/1000èmes des parties communes spéciales de la partie arrière du bâtiment.

## Titre IV – CONCLUSIONS

Les quotes-part du lot créé ony été calculée uniquement en fonction de leur valeur relative en comparaison de la quote-part d'autres lots privatifs significatifs. La présente mission n'inclue pas de réaliser un modificatif complet de l'état descriptif de division pour le mettre en conformité avec les articles 7 modifié du décret du 4 janvier 1955 et 71 modifié du décret du 14 octobre 1955.

Moi ou mes collaborateurs sommes tenus au principe de la confidentialité renforcée pour toute information dont nous aurions connaissance au cours de la Mission. Ainsi, je m'engage à ne rien transmettre auprès d'une tierce personne, sauf après accord du Requéant.

Et c'est sur ces considérations que j'ai clos mon rapport.  
Etabli à LYON, le 06 février 2021.

**D. PERRET**

