



**S.C.P. GUERPILLON - SOUVIGNET**

Bernard Guerpillon - Damien Souvignet

Géomètres-Experts associés

Successeurs de Messieurs RENAND et GUEDON

**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

22 Rue du Mont-Joly - B.P. 126  
74704 Sallanches Cedex

**T** 04.50.58.42.11 **F** 04.50.93.79.18

**M** scp.guerpillon@wanadoo.fr

**M** scp.souvignet@orange.fr

**Permanence à Megève le vendredi (sur RV)**

Z.A. de Prariand - 3429 Route Nationale  
74120 Megève - Tél. 04.50.58.79.41

N/Réf. : 17.239-B6/B7

SALLANCHES, le **4 décembre 2017**

Modifié le **16 Mars 2018**

Modifié le **21 Juin 2018**

## **COMMUNE DE PASSY**

Lieudit : "**Le Pré de Montfort**"

Section I - Feuille n°6

Parcelle **n°1438** = 1 a. 12

Parcelle **n° 1662** = 4 a. 05

Parcelle **n°1980** = 2 a. 72

Parcelle **n°2565** = 7 a. 09

Parcelle **n°3628** = 56 a. 70

Parcelle **n°3963** = 0 a. 71

Parcelle **n°3965** = 8 a. 47

# **COPROPRIÉTÉ "PASSY FLORE"**

161, Avenue des Grandes Platière

**Etat descriptif de division**

(Suivant plans réf. 17.239-B6 et B7)

## **TANTIEMES DE COPROPRIETE ET TANTIEMES DE CHARGES**

**NOTA :** *Le calcul des tantièmes et le plan figuratif de division ont été établis d'après le plan masse PC et les plans des niveaux du 28/07/2017 dressés par le cabinet DEJONG ARCHITECTES (Annecy-le-Vieux 74).*

## **TANTIEMES DE COPROPRIETE**

La loi S.R.U. adoptée le 13 Décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002 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.

## **QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES**

Conformément aux dispositions de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 :

La quote-part des parties communes ou tantièmes afférents à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des dites 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.

Ainsi les tantièmes de copropriété ont été calculés à partir des surfaces des différents lots pondérés par les coefficients suivants :

- Coefficient de nature, en fonction des différents composants des lots : appartement, partie mansardée, terrasse, jardin privatif, cave ..., à savoir :
  - Appartement / Studio = 1
  - Bureaux, salle de réunion, infirmerie = 1
  - Salle de vie, cuisine, salle à manger = 1
  - Salle d'animation = 1
  - Hall, sanitaires = 1
  - Restaurant scolaire = 1
  - Crèche = 1
  - Local technique = 0.40
  - Locaux en sous-sol = 0.40
  - Garage = 0,40
  - Balcon = 0,20
  - Terrain privatif = 0,05
  
- Coefficient de situation : 1 au rez-de-chaussée, 1,04 au 1<sup>er</sup>, 1,08 au 2<sup>ème</sup> et 1,12 au 3<sup>ème</sup>
  
- Coefficient de vue – ensoleillement : 1 à l'ensemble des lots

Pour les tantièmes de bâtiment, ces mêmes surfaces et coefficients ont été repris sans tenir compte des lots ou parties de lots extérieurs au bâtiment considéré.

## DESCRIPTION DES LOTS

### TANTIEMES DE COPROPRIETE ET TANTIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### **BATIMENT A**

##### LOT N°1

Bâtiment A

Sous-sol, Rez-de-chaussée, Niveau R+1, Niveau R+2 et Niveau R+3

Teinte violette

Foyer PASSY FLORE 1 occupant la totalité des 5 niveaux du bâtiment A, à l'exception de la chaufferie située au sous-sol (chaufferie en partie commune), ,

Avec : - Les ..... **731/1.000<sup>èmes</sup>**  
de la propriété du sol et des parties communes générales  
- Et les ..... 1.000/1.000<sup>èmes</sup>  
des parties communes particulières au bâtiment A.

---

##### **TOTAL BATIMENT A**

Avec : - Les ..... **731/1.000<sup>èmes</sup>**  
de la propriété du sol et des parties communes générales  
- Et les ..... 1.000/1.000<sup>èmes</sup>  
des parties communes particulières au bâtiment A

---

#### **BATIMENT B**

##### LOT N°11

Bâtiment B

Rez-de-chaussée

Teinte jaune

Salles de restaurant scolaire, hall d'entrée, circulation et sanitaires occupant la partie Nord-Est du bâtiment

Avec : - Les ..... **44/1.000<sup>èmes</sup>**  
de la propriété du sol et des parties communes générales  
- Et les ..... 171/1.000<sup>èmes</sup>  
des parties communes particulières au bâtiment B

*Nota : ce lot 11 est grevé d'une servitude de passage au profit du lot 1 pour accéder à la salle d'animation*

##### LOT N°12

Bâtiment B

Rez-de-chaussée

Teinte rose

Crèche avec terrain privatif occupant la partie Sud-Ouest du bâtiment

Avec : - Les ..... 32/1.000<sup>èmes</sup>  
de la propriété du sol et des parties communes générales  
- Et les ..... 109/1.000<sup>èmes</sup>  
des parties communes particulières au bâtiment B.

**LOT N°13**

Bâtiment B

Rez-de-chaussée, Niveau R+1 et Niveau R+2

Teinte verte

Foyer PASSY FLORE 2 composé de la salle d'animation et du hall d'entrée situés au rez-de-chaussée, des appartements n° 101 à 108 et du couloir situés au niveau R+1, et des appartements n° 201 à 207 et du couloir situés au niveau R+2

Avec :Les ..... 176/1.000<sup>èmes</sup>  
de la propriété du sol et des parties communes générales  
- Et les ..... 676/1.000<sup>èmes</sup>  
des parties communes particulières au bâtiment C.

**LOT N°14**

Bâtiment B

Niveau R+2

Teinte bleue

Appartement n° 208 situé à droite en arrivant par la cage d'escalier, porte de droite, avec un balcon

Avec :Les ..... 11/1.000<sup>èmes</sup>  
de la propriété du sol et des parties communes générales  
- Et les ..... 44/1.000<sup>èmes</sup>  
des parties communes particulières au bâtiment C.

Nota :

*Les lots 13 et 14 seront attribués au même propriétaire. En cas de cession du lot 14, l'acte devra prévoir la constitution d'une servitude de passage*

---

**TOTAL BATIMENT B**

Avec : - Les ..... 263/1.000<sup>èmes</sup>  
de la propriété du sol et des parties communes générales  
- Et les ..... 1.000/1.000<sup>èmes</sup>  
des parties communes particulières au bâtiment.

---

**BATIMENT GARAGE**

**LOT N°21**

Extérieur

Teinte bleue

Garages situés au nord de la copropriété

Avec : - Les ..... **6/1.000<sup>èmes</sup>**  
de la propriété du sol et des parties communes générales  
- Et les ..... 1.000/1.000<sup>èmes</sup>  
des parties communes particulières au bâtiment garage.

---

**TOTAL GARAGES**

Avec : - Les ..... **6/1.000<sup>èmes</sup>**  
de la propriété du sol et des parties communes générales  
- Et les ..... 1.000/1.000<sup>èmes</sup>  
des parties communes particulières au bâtiment garage.

---

---

**TOTAUX ENSEMBLE IMMOBILIER**

Avec : - Les ..... **1.000/1.000<sup>èmes</sup>**  
de la propriété du sol et des parties communes générales

---

---

### TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par les décrets n° 59-90 du 7 Janvier 1959 et n° 79.405 du 21 Mai 1979.

N° DE LOT	BATIMENT	MONTEE	ETAGE	NATURE	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES DANS L'ENSEMBLE IMMOBILIER
<b>BATIMENT A</b>					
1	A	Unique	SS / RDC / R+1 / R+2 / R+3	Foyer PASSY FLORE 1	731
<b>TOTAL BATIMENT A</b>					<b>731 / 1.000</b>
<b>BATIMENT B</b>					
11	B	Unique	RDC	Restaurant scolaire	44
12	B	Unique	RDC	Crèche	32
13	B	Unique	RDC / R+1 / R+2	Foyer PASSY FLORE 2	176
14	B	Unique	R+2	Appartement n° 208	11
<b>TOTAL BATIMENT B</b>					<b>263 / 1.000</b>
<b>BATIEMENT GARAGE</b>					
21	Garage	-	Extérieur	Garages	6
<b>TOTAL GARAGES</b>					<b>6 / 1.000</b>
<b>TOTAUX ENSEMBLE IMMOBILIER</b>					<b>1.000 / 1.000</b>

**NOTE AU REDACTEUR  
DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**ETAT DE REPARTITION DES  
CHARGES COMMUNES DE LA COPROPRIETE**

Définition

Conformément à l'article 10 de la loi 65.557 du 10 Juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer :

- aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes,
- aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement à usage commun.

**CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION, A L'ENTRETIEN ET A  
L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

**Les copropriétaires 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.**

**CHARGES GENERALES**

Définition :

Les CHARGES GENERALES comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme particulières, c'est-à-dire :

- Les impôts, les contributions et les taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les parties communes générales de cet immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions ne les aura pas répartis entre les différents propriétaires ;
- Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat, s'il existe;
- Les primes d'assurance concernant la copropriété et les constructions
- Les charges d'entretien, de nettoyage, de reconstruction totale ou partielle de tout ouvrage d'intérêt général ;
- Les frais d'entretien des espaces extérieurs;
- Les frais d'entretien, de nettoyage ou de reconstruction des locaux communs,
- Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement total ou partiel des canalisations générales et des parties principales des différents réseaux alimentant la résidence
- Les frais de déneigement, d'entretien et réfection des accès, des circulations piétonnes, des parkings communs,
- ...

- Et plus généralement à toutes les charges relatives à l'entretien, au remplacement et à la mise en place de tout élément à usage commun général de tous les copropriétaires et à toutes les dépenses de toute nature pourvu qu'elles soient afférentes aux parties communes générales.

La présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

Répartition :

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires suivant le tableau des charges ci-après, au prorata des tantièmes généraux de copropriété (colonne 1).

Mode de calcul :

Les charges générales sont calculées suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes générales (cf. ci-dessus).

### **CHARGES PARTICULIERES DE BATIMENT**

Définition :

Ce sont les charges afférentes aux parties communes de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment.

Elles n'incombent évidemment qu'aux copropriétaires des lots et espaces contenus dans le bâtiment.

- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de nettoyage et de peinture des extérieurs des fenêtres, des persiennes et des volets, des portes-fenêtres, des balcons, des portes palières ;

- Les frais de l'antenne collective de radio et télévision, et de ses câbles de distribution, s'ils en existent ;

- Les frais de réparation, d'entretien et déneigement des toitures

- Tous les frais d'entretien des locaux communs du bâtiment, à l'exception de ceux liés aux services collectifs et éléments d'équipement communs ;

- Les frais d'entretien des réseaux particuliers au bâtiment ;

- ...

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes particulières au bâtiment, ainsi que toutes les dépenses afférentes à leur remplacement ou à leur amélioration, y compris les frais d'éclairage, à l'exception des charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipements communs prévus ci-après.

La présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

Répartition :

Les charges particulières à l'ensemble des copropriétaires des locaux composant le ou les bâtiments seront réparties entre tous les propriétaires des lots concernés suivant le tableau des charges joint ci-après (colonne 2).

Mode de calcul :

Les charges particulières sont calculées suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes générales sans tenir compte des terrains privatifs et des lots ou parties de lots extérieurs au bâtiment.



## CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS

### REPARTITION DES CHARGES

Article 10 alinéa 1 de la loi du 10 Juillet 1965 : **"Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot."**

Il a été tenu compte dans les charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

### CHARGES DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE DES BATIMENTS

#### Définition :

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière unique au gaz de ville placée dans le local chaufferie prévu au sous-sol du bâtiment A. Les appartements, studios, pièces de vie, restaurants scolaires, crèche,... situés dans les bâtiments A et B sont alimentés à partir de cette installation.

Les charges liées au chauffage des locaux et à la production d'eau chaude se divisent en deux catégories :

- frais variables, comprenant les frais de combustible ou d'énergie
- frais fixes, comprenant :
  - les frais d'entretien du local chaufferie et de ses accessoires,
  - les frais de fonctionnement, d'entretien, de rénovation et de remplacement de l'installation et de la chaudière et ses sous stations,
  - les contrats d'entretien et de maintenance de l'installation.

#### Répartition :

##### Chauffage

En l'absence de compteur calorimétrique individualisant la consommation de chauffage par lot, la totalité des charges de chauffage sera répartie en fonction des tantièmes de chauffage des lots concernés établis en fonction du volume chauffé, suivant le tableau des charges ci-dessous (colonne 3).

Si les copropriétaires décidaient la mise en place de compteurs individuels pour le chauffage, les frais de chauffage seraient répartis de la manière suivante :

- 70 % des dépenses afférentes aux frais variables seront répartis en fonction des consommations relevées sur les compteurs individuels de chaque lot.
- Le surplus restant des frais variables et les dépenses afférentes aux frais fixes seront répartis en fonction des tantièmes de chauffage des lots concernés suivant le tableau des charges ci-dessous (établi en fonction des volumes chauffés).

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 pourra modifier la part des frais variables de chauffage à répartir en fonction du relevé des compteurs individuels (en application de l'article R 131-7 du Code de la Construction et de l'Habitation) en vue de l'adapter au mieux au système de chauffage.

##### Production d'eau chaude

#### Définition :

La production d'eau chaude des locaux est assurée par la chaudière collective

#### Répartition :

L'assemblée générale des copropriétaires fixera, sur proposition du syndic, un prix au m<sup>3</sup> pour la production de l'eau chaude par la chaudière.

Les copropriétaires raccordés participeront en fonction du volume indiqué par le compteur d'eau chaude de leur local.

Les montants versés pour ces charges relatives à l'eau chaude par chaque copropriétaire seront déduits des frais relatifs au fonctionnement et à l'entretien de la chaudière.

### **CHARGES SPECIALES CAGE D'ESCALIER EXTERIEURE**

Cette cage d'escalier, située entre les bâtiments A et B, dessert les niveaux R+1, R+2 et R+3 de ces bâtiments

Définition :

Il s'agit de toutes les charges relatives à l'entretien :

- des revêtements amovibles des marches et du sol des circulations et paliers de desserte,
- de l'éclairage et des peintures de la cage d'escalier, des paliers et circulations des différents niveaux.

Répartition :

Ces charges seront réparties entre les différents propriétaires, au prorata des tantièmes indiqués dans le tableau récapitulatif des droits et charges (colonne 4).

Mode de calcul :

Ces charges sont calculées suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes générales, sans tenir compte des lots ou parties de lots non desservis.

## TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

**COLONNE 1** : Tantièmes de charges des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**COLONNE 2** : Tantièmes de charges relatifs à l'entretien du bâtiment (espaces extérieurs privés exclus).

**COLONNE 3** : Tantièmes de charges relatifs au chauffage.

**COLONNE 4** : Tantièmes de charges relatifs à l'entretien des escaliers extérieurs desservant les étages des bâtiments A et B

N° LOT	ETAGE	NATURE	1	2	3	4
<b>BATIMENT A</b>						
1	SS / RDC / R+1 / R+2 / R+3	Foyer PASSY FLORE 1	731	1.000	712	761
<b>TOTAL BATIMENT A</b>			<b>731 / 1.000</b>	<b>1.000 / 1.000</b>	<b>712 / 1.000</b>	<b>761 / 1.000</b>
<b>BATIMENT B</b>						
11	RDC	Restaurant scolaire	44	171	58	
12	RDC	Crèche	32	109	35	
13	RDC / R+1 / R+2	Foyer PASSY FLORE 2	176	676	184	223
14	R+2	Appartement n° 208	11	44	11	16
<b>TOTAL BATIMENT B</b>			<b>263 / 1.000</b>	<b>1.000 / 1.000</b>	<b>288 / 1.000</b>	<b>239 / 1.000</b>
<b>BATIMENT GARAGE</b>						
21	Extérieur	Garages	6	-		
<b>TOTAL EXTERIEUR</b>			<b>6 / 1.000</b>	<b>-</b>		
<b>TOTAUX ENSEMBLE IMMOBILIER</b>			<b>1.000 / 1.000</b>	<b>-</b>	<b>1.000 / 1.000</b>	<b>1.000 / 1.000</b>

