



COTRIExpertise
Diagnosticteur immobilier

| NARBONNE
Tél. 04 68 32 88 77
Mail : cotri-narbonne@orange.fr

TANTIEMES ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

N° dossier : 2020 14181 ANTHRACITE GAMBETTA

Selon la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la
Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)
Modifie ou complète la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
Fixant le statut de la copropriété des immeubles

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'OPERATION

Adresse : 77 Avenue Gambetta 34500 BEZIERS
Référence cadastrale : LX 599
Date de la visite : 08 Septembre 2020
Technicien : FONTES Jean-Charles
Propriétaire : SARL ANTHRACITE

DESCRIPTION DU BIEN

L'ensemble immobilier est existant et construit sur une parcelle de terrain situé au 77 Avenue Gambetta à Béziers.

Le dit ensemble immobilier à usage exclusif d'habitation comprend :

Au sous-sol :

Un accès commun aux box privatifs, et onze box privatifs

Au rez-de-chaussée :

Deux halls d'entrée, un local commun, un local poubelle, 4 box privatifs, 3 studios et un appartement de type 2

Entresol :

Un studio

Au premier étage :

Deux cages d'escalier communes, un studio, 2 appartements de type 3 et un appartement de type 2

Au deuxième étage :

Un palier commun, un studio, 2 appartements de type 3 et un appartement de type 2

Au troisième étage :

Un palier commun, un studio, 2 appartements de type 3 et un appartement de type 4 en duplex

SOMMAIRE

Renseignements concernant l'opération	2
Description des lots	2
Divisions des lots	4
Description des lots	5
Tableau récapitulatif des tantièmes	8
Méthode de calcul des tantièmes	9
Rappel des articles applicables	10

DIVISION DES LOTS

L'ensemble immobilier désigné ci-dessus est divisé en trente-deux lots (32) numérotés d'un (1) à trente-deux (32) inclus ;

Etant ici précisé que :

Le nombre de locaux prévus à l'état descriptif de division pourra être modifié sous réserve de toutes autorisations administratives ou permis de construire modificatif, notamment par réunion de lots verticalement ou horizontalement, subdivision ou changement d'affectation ; l'état descriptif de division ci-après dressé pour les besoins de la publicité foncière n'imposant aucune contrainte de destination.

DESCRIPTION DES LOTS

- **LE LOT NUMERO UN (1)** se composant de :
 - Un box numéroté 1 sur le plan situé au sous-sol de l'ensemble immobilier d'une superficie de 4.00 m²
 - Et les quatre millièmes (4/1000^e) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO DEUX (2)** se composant de :
 - Un box numéroté 2 sur le plan situé au sous-sol de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.80 m²
 - Et les quatre millièmes (4/1000^e) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO TROIS (3)** se composant de :
 - Un box numéroté 3 sur le plan situé au sous-sol de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.90 m²
 - Et les quatre millièmes (4/1000^e) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO QUATRE (4)** se composant de :
 - Un box numéroté 4 sur le plan situé au sous-sol de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.90 m²
 - Et les quatre millièmes (4/1000^e) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO CINQ (5)** se composant de :
 - Un box numéroté 5 sur le plan situé au sous-sol de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.80 m²
 - Et les quatre millièmes (4/1000^e) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO SIX (6)** se composant de :
 - Un box numéroté 6 sur le plan situé au sous-sol de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.80 m²
 - Et les quatre millièmes (4/1000^e) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO SEPT (7)** se composant de :
 - Un box numéroté 7 sur le plan situé au sous-sol de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.80 m²Et les quatre millièmes (4/1000^e) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO HUIT (8)** se composant de :
 - Un box numéroté 8 sur le plan situé au sous-sol de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.80 m²Et les quatre millièmes (4/1000^e) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO NEUF (9)** se composant de :
 - Un box numéroté 9 sur le plan situé au sous-sol de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.70 m²Et les quatre millièmes (4/1000^e) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO DIX (10)** se composant de :
 - Un box numéroté 10 sur le plan situé au sous-sol de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.70 m²Et les quatre millièmes (4/1000^e) des charges générales du bâtiment

- **LE LOT NUMERO ONZE (11)** se composant de :
 - Un box numéroté 11 sur le plan situé au sous-sol de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.60 m²
 - Et les quatre millièmes (4/1000^o) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO DOUZE (12)** se composant de :
 - Un box numéroté 1 sur le plan situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.70 m²
 - Et les quatre millièmes (4/1000^o) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO TREIZE (13)** se composant de :
 - Un box numéroté 2 sur le plan situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.90 m²
 - Et les quatre millièmes (4/1000^o) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO QUATORZE (14)** se composant de :
 - Un box numéroté 3 sur le plan situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.90 m²
 - Et les quatre millièmes (4/1000^o) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO QUINZE (15)** se composant de :
 - Un box numéroté 4 sur le plan situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier d'une superficie de 4.00 m²
 - Et les quatre millièmes (4/1000^o) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO SEIZE (16)** se composant de :
 - Un appartement de type studio numéroté 001 sur le plan situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier d'une superficie de 19 m² comprenant un séjour cuisine, une salle de bains
 - Et les vingt millièmes (20/1000^o) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO DIX-SEPT (17)** se composant de :
 - Un appartement de type studio numéroté 002 sur le plan situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier d'une superficie de 39.60 m² comprenant un séjour, un coin cuisine une salle de bains
 - Et les trente-six millièmes (36/1000^o) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO DIX-HUIT (18)** se composant de :
 - Un appartement de type 2 numéroté 003 sur le plan situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier d'une superficie de 48.30 m² comprenant une entrée, un séjour cuisine une salle de bains, une chambre
 - Et les cinquante millièmes (50/1000^o) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO DIX-NEUF (19)** se composant de :
 - Un appartement de type studio numéroté 004 sur le plan situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier d'une superficie de 31.10 m² comprenant un séjour cuisine, une salle de bains
 - Et les trente et un millièmes (31/1000^o) des charges générales du bâtiment

- **LE LOT NUMERO VINGT (20)** se composant de :
 - Un appartement de type studio numéroté 005 sur le plan situé en entresol RDC/1^{er} de l'ensemble immobilier d'une superficie de 29 m² comprenant un séjour cuisine, une salle de bains
 - Et les trente et un millièmes (31/1000^e) des charges générales du bâtiment
- **LE LOT NUMERO VINGT ET UN (21)** se composant de :
 - Un appartement de type 2 numéroté 101 sur le plan situé au premier étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 46 m² comprenant un séjour cuisine, une chambre, une salle de bains et la jouissance exclusive d'un balcon
 - Et les cinquante millièmes (50/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les soixante-huit millièmes (68/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur
- **LE LOT NUMERO VINGT DEUX (22)** se composant de :
 - Un appartement de type studio numéroté 102 sur le plan situé au premier étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 28 m² comprenant un séjour cuisine, une une salle de bains et la jouissance exclusive d'un balcon
 - Et les trente et un millièmes (31/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les quarante millièmes (40/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur
- **LE LOT NUMERO VINGT TROIS (23)** se composant de :
 - Un appartement de type 3 numéroté 103 sur le plan situé au premier étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 62 m² comprenant une entrée, un séjour cuisine, deux chambres, une salle de bains et la jouissance exclusive d'un balcon
 - Et les soixante-dix millièmes (70/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les quatre-vingt-sept millièmes (87/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur
- **LE LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)** se composant de :
 - Un appartement de type 3 numéroté 104 sur le plan situé au premier étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 57.20 m² comprenant une entrée, un séjour cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains et la jouissance exclusive d'un balcon
 - Et les soixante-six millièmes (66/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les quatre-vingt-cinq millièmes (85/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur
- **LE LOT NUMERO VINGT CINQ (25)** se composant de :
 - Un appartement de type 2 numéroté 201 sur le plan situé au deuxième étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 48.50 m² comprenant un séjour cuisine, une chambre, une salle de bains
 - Et les cinquante-six millièmes (56/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les soixante-treize millièmes (73/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur
- **LE LOT NUMERO VINGT SIX (26)** se composant de :
 - Un appartement de type studio numéroté 202 sur le plan situé au deuxième étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 28.80 m² comprenant une entrée, un séjour cuisine, une salle de bains
 - Et les trente-cinq millièmes (35/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les quarante-cinq millièmes (45/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur

- **LE LOT NUMERO VINGT SEPT (27)** se composant de :
 - Un appartement de type 3 numéroté 203 sur le plan situé au deuxième étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 63.50 m² comprenant une entrée, un séjour cuisine, une salle de bains, deux chambres et la jouissance exclusive d'un balcon
 - Et les soixante-dix-neuf millièmes (79/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les cent-trois millièmes (103/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur
- **LE LOT NUMERO VINGT HUIT (28)** se composant de :
 - Un appartement de type 3 numéroté 204 sur le plan situé au deuxième étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 57.30 m² comprenant une entrée, un séjour cuisine, une salle de bains, un dégagement, deux chambres
 - Et les soixante et onze millièmes (71/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les quatre-vingt-onze millièmes (91/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur
- **LE LOT NUMERO VINGT NEUF (29)** se composant de :
 - Un appartement de type 4 en duplex numéroté 301 sur le plan situé au troisième et quatrième étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 88.38 m² comprenant un séjour cuisine, deux salles de bains, un dégagement, trois chambres, un placard et la jouissance exclusive de deux greniers
 - Et les cent dix-huit millièmes (118/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les cent cinquante-quatre millièmes (154/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur
- **LE LOT NUMERO TRENTE (30)** se composant de :
 - Un appartement de type studio numéroté 302 sur le plan situé au troisième étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 29.30 m² comprenant, un séjour cuisine, une salle de bains, un dégagement
 - Et les trente-huit millièmes (38/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les cinquante millièmes (50/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur
- **LE LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)** se composant de :
 - Un appartement de type 3 numéroté 303 sur le plan situé au troisième étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 63.60 m² comprenant une entrée, un séjour cuisine, une salle de bains, deux chambres et la jouissance exclusive d'un balcon
 - Et les quatre-vingt-un millièmes (81/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les cent six millièmes (106/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur
- **LE LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)** se composant de :
 - Un appartement de type 3 numéroté 304 sur le plan situé au troisième étage de l'ensemble immobilier d'une superficie de 57.30 m² comprenant une entrée, un séjour cuisine, une salle de bains, un dégagement deux chambres
 - Et les soixante-dix-sept (77/1000^e) des charges générales du bâtiment
 - Et les quatre-vingt-dix-huit millièmes (98/1000^e) des charges spéciales d'ascenseur

TABLEAU RECAPITULATIF DE TANTIEMES

L'état de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n°59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n°55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publication foncière.

N° du Lot	Nature du lot	Etage	Quote-part des charges communes	Quote-part des charges d'ascenseur
1	BOX	SOUS-SOL	4	
2	BOX	SOUS-SOL	4	
3	BOX	SOUS-SOL	4	
4	BOX	SOUS-SOL	4	
5	BOX	SOUS-SOL	4	
6	BOX	SOUS-SOL	4	
7	BOX	SOUS-SOL	4	
8	BOX	SOUS-SOL	4	
9	BOX	SOUS-SOL	4	
10	BOX	SOUS-SOL	4	
11	BOX	SOUS-SOL	4	
12	BOX	RDC	4	
13	BOX	RDC	4	
14	BOX	RDC	4	
15	BOX	RDC	4	
16	STUDIO	RDC	20	
17	STUDIO	RDC	36	
18	APPARTEMENT	RDC	50	
19	STUDIO	RDC	31	
20	STUDIO	ENTRESOL	31	
21	APPARTEMENT	R+1	50	68
22	STUDIO	R+1	31	40
23	APPARTEMENT	R+1	70	87
24	APPARTEMENT	R+1	66	85
25	APPARTEMENT	R+2	56	73
26	STUDIO	R+2	35	45
27	APPARTEMENT	R+2	79	103
28	APPARTEMENT	R+2	71	91
29	APPARTEMENT	R+3	118	154
30	STUDIO	R+3	38	50
31	APPARTEMENT	R+3	81	106
32	APPARTEMENT	R+3	77	98
TOTAL			1000	1000

METHODE DE CALCUL DES TANTIEMES

En application de l'article 76 de la loi du 13 décembre 2000 complétant les articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965, il est précisé que les éléments pris en considération et la méthode de calcul ayant déterminée la quotes-parts des parties communes et les charges de copropriété sont les suivants :

Art 5 Loi n°65-557 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.

L'élément essentiel de la répartition est la surface utile (différente de la carrez) de chaque local privatif à laquelle il est appliqué des coefficients de pondération exprimant la nature du lot, sa structure physique et sa situation, pour obtenir une surface pondérée

LOTS	COEFFICIENTS	OBSERVATIONS
Appartements ou local professionnels	0.9 à 1	Suivant niveau (du fait des ascenseurs)
Terrasses	0.15 à 0.35	Selon intérêt pour le lot et la configuration
Jardins	0.02 à 0.10	Selon surface, exposition et accessibilité
Mansardes	0.3 à 0.8	Selon structure et accessibilité
Locaux annexes	0.25 à 0.5	Selon la surface et la hauteur
Escaliers	0.10 à 0.15	
Balcons	0.1 à 0.30	Suivant l'intérêt pour le lot principal, la configuration et la situation
Loggias, vérandas	0.20 à 0.40	Suivant l'intérêt pour le lot principal, la configuration et la situation
Garages (couverts et clos)	0.45	
Parkings couverts	0.35	
Parkings extérieurs	0.15	

CHARGES ESCALIER

Les lots y contribuent en fonction de leur niveau

En cas de duplex, c'est le niveau d'accès qui s'applique

Niveau	Coeff.
RDC	1
1 ^{er}	1.1
2 ^{ème}	1.2
3 ^{ème}	1.3
4 ^{ème}	1.4

RAPPEL DES ARTICLES APPLICABLES

Article L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation

Sont interdites :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;
- 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 14 m² et à 33 m³ 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 ;
- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Article L111-6-2 du code de la construction et de l'habitation

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 1

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

Article 2

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 3

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 4

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

Article 5

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.

Article 6

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Article 11

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Par le Président de la République : C. de GAULLE
Le Premier ministre, Georges POMPIDOU
Le ministre d'Etat chargé des départements et territoires d'outre-mer, Louis JACQUINOT
Le garde des Sceaux, ministre de la justice, Jean FOYER
Le ministre de la construction, Jacques MAZIOT