



**COTRI**Expertise  
Diagnostiqueur immobilier

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

# TANTIEMES ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

N° dossier : 2019 9375 SARL ANTHRACITE

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 :** 50 ru droite 11100 NARBONNE

**Référence cadastrale :** AD 94

**Date de la visite:** 27 Mai 2019

**Technicien:** FONTES Jean-Charles

**Propriétaire :** SARL ANTHRACITE

3 Square Gambetta

11000 CARCASSONNE

## DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est existant et construit sur une parcelle de terrain situé au 50 rue droite à Narbonne

Le dit ensemble immobilier à usage principal d'habitation, comprend :

### Au rez-de-chaussée:

Une hall d'entrée commun , un hall desservant deux caves privatives, une cage d'escalier avec placard et trois lots de caves

### Au premier étage:

Un palier commun et un appartement de type 2

### Au deuxième étage :

Un palier commun et un appartement de type 2

### Au troisième étage :

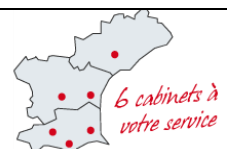
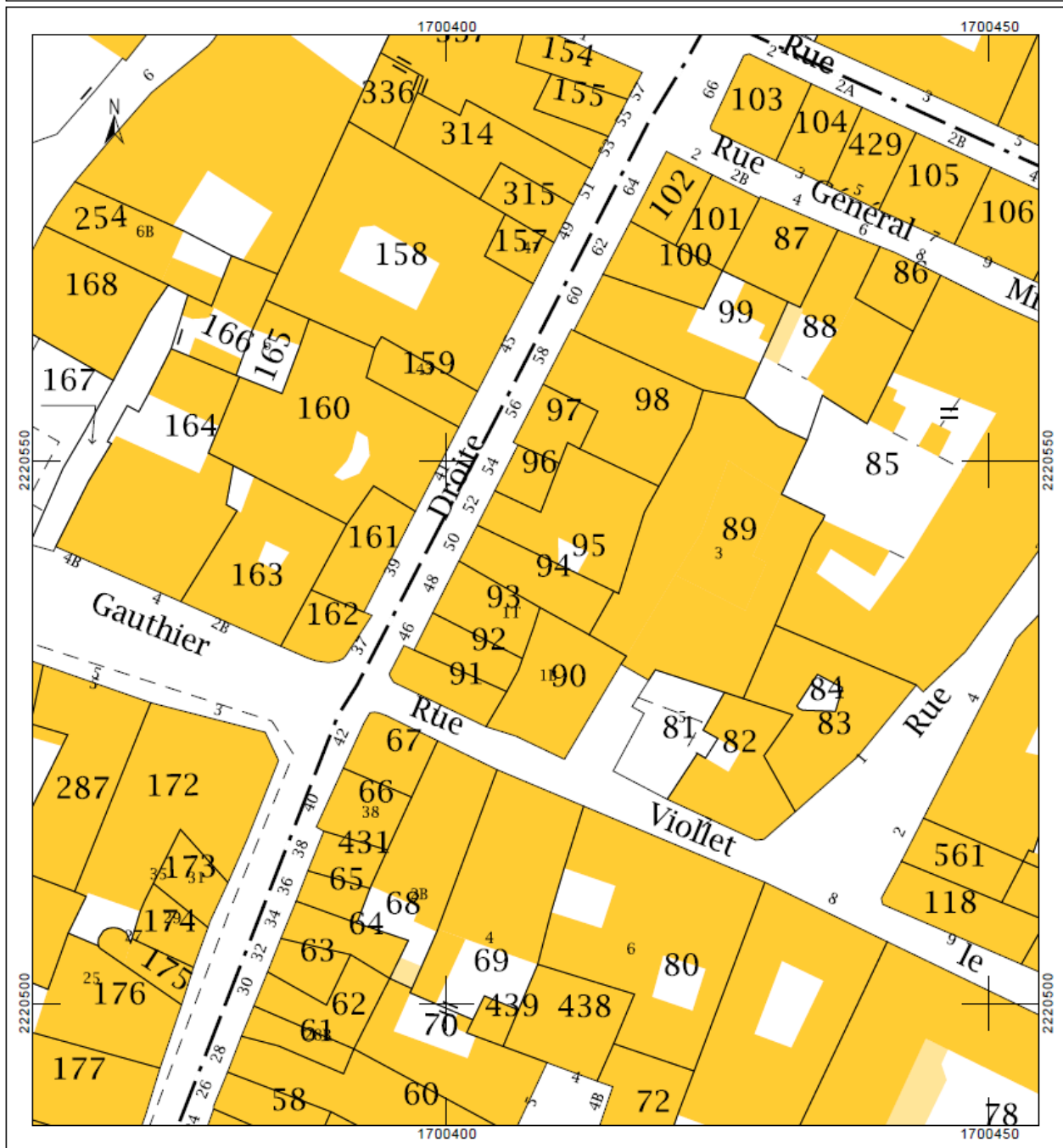
Un palier commun et un appartement de type 1

# SOMMAIRE

Renseignements concernant l'opération	2
Description des modifications de l'état descriptif de division	2
Plan cadastral	4
Photo de masse	5
Division des lots	6
Description des lots	7
Tableau récapitulatif des tantièmes	8
Méthode de calcul des tantièmes	9
Rappel des articles applicables	10
Annexes : PLANS , ASSURANCES	

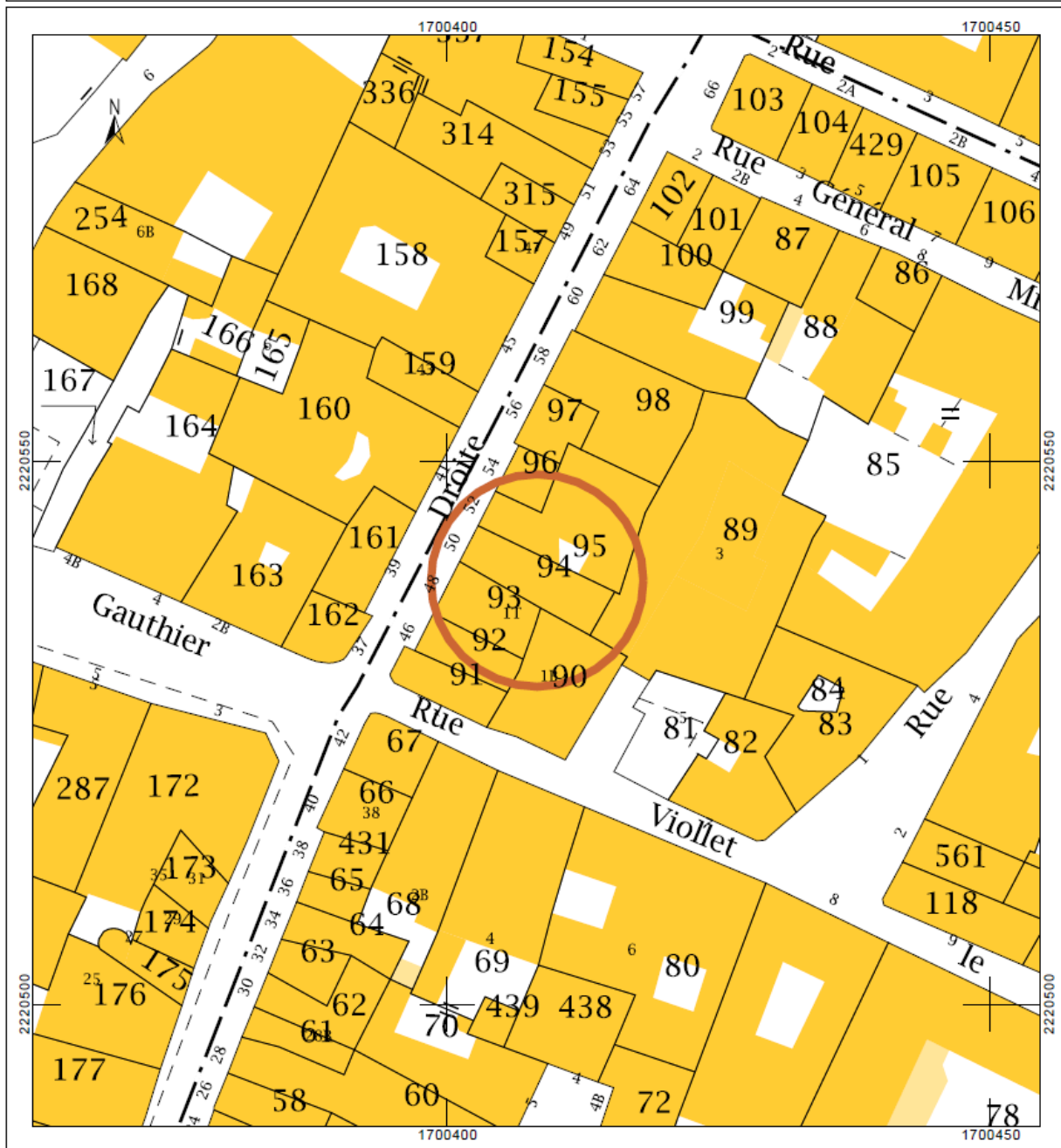
# PLAN CADASTRAL

Département : AUDE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CARCASSONNE Centre des Finances Publiques 11807 11807 CARCASSONNE cdx09 tél. 04 68 77 44 79 -fax ptgc.aude@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : NARBONNE		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Section : AD Feuille : 000 AD 01		
Échelle d'origine : 1/500 Échelle d'édition : 1/500		
Date d'édition : 27/05/2019 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



# PLAN DE SITUATION

Département : AUDE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- PLAN DE SITUATION -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CARCASSONNE Centre des Finances Publiques 11807 11807 CARCASSONNE cdx09 tél. 04 68 77 44 79 -fax ptgc.aude@dgfp.finances.gouv.fr
Commune : NARBONNE		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Section : AD Feuille : 000 AD 01		
Échelle d'origine : 1/500 Échelle d'édition : 1/500		
Date d'édition : 27/05/2019 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



## DIVISION DES LOTS

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en six lots **(6)** numérotés de **un (1)** à **six (6)** inclus ;

Etant ici précisé que :

Le nombre de locaux prévu 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 appartement de type 2 numéroté 1 sur le plan situé au premier étage de l'ensemble immobilier d'une superficie d'environ 35.70 m<sup>2</sup> comprenant un hall, un séjour cuisine, une chambre et une salle d'eau
  - Et les trois cent vingt sept millièmes (327/1000<sup>o</sup>) des parties communes générales
- **LE LOT NUMERO DEUX (2)** se composant de :
  - Un appartement de type 2 numéroté 2 sur le plan situé au deuxième étage de l'ensemble immobilier d'une superficie d'environ 42.30 m<sup>2</sup> comprenant : un hall, un séjour cuisine, une chambre et une salle d'eau
  - Et les quatre cent deux millièmes (402/1000<sup>o</sup>) des parties communes générales
- **LE LOT NUMERO TROIS (3)** se composant de :
  - Un appartement de type 2 numéroté 3 sur le plan situé au troisième étage de l'ensemble immobilier d'une superficie d'environ 26 m<sup>2</sup> comprenant : un hall, un séjour cuisine, un cellier et une salle d'eau
  - Et les deux cent cinquante cinq millièmes (255/1000<sup>o</sup>) des parties communes générales
- **LE LOT NUMERO QUATRE (4)** se composant de :
  - Une cave nommée cave 1 sur le plan situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier d'une superficie de 2.30 m<sup>2</sup>
  - Et les quatre millièmes (4/1000<sup>o</sup>) des parties communes générales
- **LE LOT NUMERO CINQ (5)** se composant de :
  - Une cave nommée cave 2 sur le plan situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier d'une superficie de 3.10 m<sup>2</sup>
  - Et les cinq millièmes (5/1000<sup>o</sup>) des parties communes générales
- **LE LOT NUMERO SIX (6)** se composant de :
  - Une cave nommée cave 3 sur le plan situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier d'une superficie de 4.20 m<sup>2</sup>
  - Et les sept millièmes (7/1000<sup>o</sup>) des parties communes générales

## TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES

L'état descriptif 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.

### QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES

N° du lot	Nature du lot	Etage	Quote-part de la propriété du sol
1	Appartement	R+1	327
2	Appartement	R+2	402
3	Appartement	R+3	255
4	Cave	RDC	4
5	Cave	RDC	5
6	Cave	RDC	7
<b>TOTAL</b>			<b>1000</b>

### QUOTE PART DE LA PROPRIETE DU SOL

N° Lot	Destination	Surface	C1	C2	C3	C4	Total	Surface pondéré	Total tantièmes
1	Appartement	35.70	1	1.0332	1.02	0.98	36.9	36.90	327
2	Appartement	42.30	1	1.0332	1.04	1	45.4	45.40	402
3	Appartement	26	1	1.0332	1.06	1.01	28.8	28.80	255
4	Cave	2.3	0.2				0.5	0.5	4
5	Cave	3.1	0.2				0.6	0.6	5
6	Cave	4.2	0.2				0.8	0.8	7
Total							TOTAL	113	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 le 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.

## a) coefficients employés

C1 = nature	Coefficients
appartement et locaux commerciaux	1
garage et remise	0.4 à 0.7
parking couvert	0.2 à 0.4
parking plein air	0.1 à 0.2
cave	0.1 à 0.3
cour et jardin	0.02 à 0.1
terrasse et balcon	0.1 à 0.3
loggia	0.2 à 0.5
grenier et combles	0.05 à 0.4
mansarde et appartement mansardé	0.4 à 1
véranda	0.5 à 0.8

C3 = niveau	Coefficients
R-2	1.04
R-1	1.02
RDC	1
R+1	1.02
R+2	1.04
R+3	1.06
R+4	1.08
R+5	1.1

C2 = hauteur sous plafond	Coefficients
2	0.917
2.1	0.9336
2.2	0.9502
2.3	0.9668
2.4	0.9834
2.5	1
2.6	1.0166
2.7	1.0332
2.8	1.0498
2.9	1.0664
3	1.083
3.1	1.0996
3.2	1.1162
3.3	1.1328
3.4	1.1494
3.5	1.166
3.6	1.1826
3.7	1.1992
3.8	1.2158
3.9	1.2324
4	1.249

C4 = exposition	Coefficients
la vue, l'ensoleillement, le bruit	0.95 à 1.05

## b) formule employée

**Superficie pondérée = superficie**

# **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 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> 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.

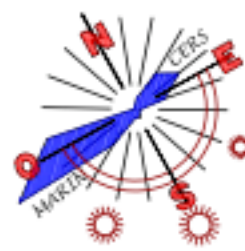
#### **Article 11**

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.

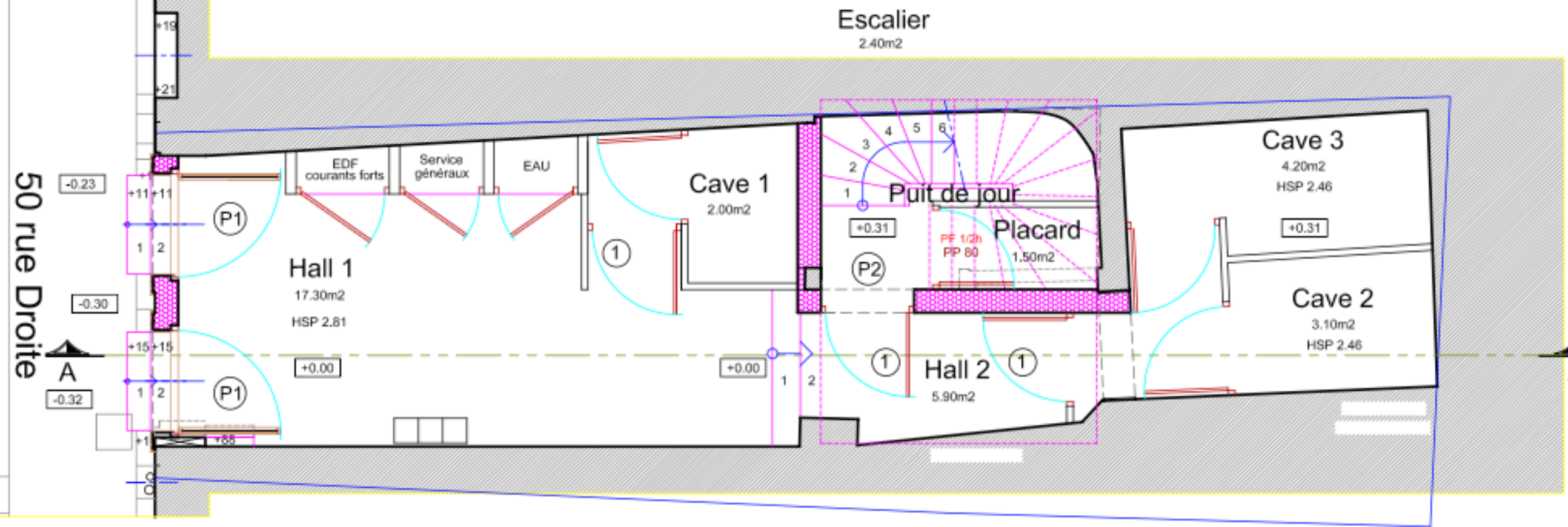
Par le Président de la République : C. de GAULLE  
Le Premier ministre, Georges POMPIDOU  
Le ministre d'Etat chargé des départements et territoires d'outre-mer, Louis JACQUINOT  
Le garde des Sceaux, ministre de la justice, Jean FOYER  
Le ministre de la construction, Jacques MAZIOL



SURFACE HABITABLE	
HALL 1.....	17.00m <sup>2</sup>
HALL 2.....	5.90m <sup>2</sup>
VELOS.....	1.60m <sup>2</sup>
PLACARD.....	1.50m <sup>2</sup>
ESCALIER.....	2.40m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>28.40m<sup>2</sup></b>
CAVE 1 .....	2.30m <sup>2</sup>
CAVE 2 .....	3.10m <sup>2</sup>
CAVE 3 .....	4.20m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>9.60m<sup>2</sup></b>

# REZ DE CHAUSSEE

50 rue Droite



① PP 90  
Ferre porte  
Pas de condamnation  
PF 1/2h

50 Rue droite  
11 100 NARBONNE  
Section AD n° 94  
57,00 m<sup>2</sup>