

# REGLEMENT DE COPROPRIETE

## COPROPRIETE

"SARRAIL N° 86"

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

D'un ensemble de garages et parkings  
sis VILLE de SAINTES (17100)  
86, Rue du Général Sarrail

Etabli par  
M. MARCHYLLIE Stéphane, Géomètre-Expert Foncier  
22, rue Georges Clemenceau  
17100 SAINTES  
☎ 05 46 93 11 49

*Juin 2004*

# PREMIERE PARTIE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

## CHAPITRE 1

### • DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA COPROPRIETE

L'immeuble et le terrain figurant au Cadastre sont référencés section BR numéro 564.

L'immeuble et le terrain désignés ci-dessus sont destinés à l'usage de stationnement.

### • AVERTISSEMENT

La superficie indiquée dans la désignation de chaque lot est reprise sur les plans d'architecte, et donc annexée de la mention "environ" signalant que les lots n'ont pas été mesurés. Seul, un mesurage après aménagement permettra d'obtenir avec certitude les superficies habitables. A noter que « l'immeuble » mentionné dans tout ce qui suit comprend les bâtiments A et B mais également les parties extérieures.

## CHAPITRE 2

### • ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble est divisé en 61 lots. Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en 1000 tantièmes, consistant en :

#### EXTERIEUR

#### LOTS N° 1 à N° 52

Emplacements de stationnement extérieurs, de 12 m<sup>2</sup> environ ; représentant chacun les 13/1000<sup>èmes</sup> (treize millièmes) des millièmes généraux de la copropriété.

#### BATIMENT A

#### LOTS N° 53 à N° 56

Garages clos et couverts, de 12 m<sup>2</sup> environ ; représentant chacun :  
les 36/1000<sup>èmes</sup> (trente six millièmes) des millièmes généraux de la copropriété et  
les 250/1000<sup>èmes</sup> (Deux cent cinquante millièmes) des charges du bâtiment A.

## BATIMENT B

### LOTS N° 57 à N° 61

Garages clos et couverts, de 12 m<sup>2</sup> environ ; représentant chacun :  
les 36/1000<sup>èmes</sup> (trente six millièmes) des millièmes généraux de la copropriété et  
les 200/1000<sup>èmes</sup> (Deux cent millièmes) des charges du bâtiment B.

### TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif, dressé par  
Monsieur Stéphane MARCHYLLIE, Géomètre-expert, sus-nommé.

### Répartition des Millièmes de la copropriété générale :

N° Lot	Niveau	Désignation (sommaire)	Millièmes généraux de la copropriété en 1/1000 <del>X</del>	Charges communes du bâtiment A en 1/1000	Charges communes du Bâtiment B en 1/1000
1		Emplacement de stationnement ext.	13		
2		Emplacement de stationnement ext.	13		
3		Emplacement de stationnement ext.	13		
4		Emplacement de stationnement ext.	13		
5		Emplacement de stationnement ext.	13		
6		Emplacement de stationnement ext.	13		
7		Emplacement de stationnement ext.	13		
8		Emplacement de stationnement ext.	13		
9		Emplacement de stationnement ext.	13		
10		Emplacement de stationnement ext.	13		
11		Emplacement de stationnement ext.	13		
12		Emplacement de stationnement ext.	13		
13		Emplacement de stationnement ext.	13		
14		Emplacement de stationnement ext.	13		
15		Emplacement de stationnement ext.	13		
16		Emplacement de stationnement ext.	13		
17		Emplacement de stationnement ext.	13		
18		Emplacement de stationnement ext.	13		
19		Emplacement de stationnement ext.	13		
20		Emplacement de stationnement ext.	13		
21		Emplacement de stationnement ext.	13		
22		Emplacement de stationnement ext.	13		
23		Emplacement de stationnement ext.	13		
24		Emplacement de stationnement ext.	13		
25		Emplacement de stationnement ext.	13		
26		Emplacement de stationnement ext.	13		
27		Emplacement de stationnement ext.	13		
28		Emplacement de stationnement ext.	13		
29		Emplacement de stationnement ext.	13		
Total à reporter			377		

	report	377		
30	Emplacement de stationnement ext.	13		
31	Emplacement de stationnement ext.	13		
32	Emplacement de stationnement ext.	13		
33	Emplacement de stationnement ext.	13		
34	Emplacement de stationnement ext.	13		
35	Emplacement de stationnement ext.	13		
36	Emplacement de stationnement ext.	13		
37	Emplacement de stationnement ext.	13		
38	Emplacement de stationnement ext.	13		
39	Emplacement de stationnement ext.	13		
40	Emplacement de stationnement ext.	13		
41	Emplacement de stationnement ext.	13		
42	Emplacement de stationnement ext.	13		
43	Emplacement de stationnement ext.	13		
44	Emplacement de stationnement ext.	13		
45	Emplacement de stationnement ext.	13		
46	Emplacement de stationnement ext.	13		
47	Emplacement de stationnement ext.	13		
48	Emplacement de stationnement ext.	13		
49	Emplacement de stationnement ext.	13		
50	Emplacement de stationnement ext.	13		
51	Emplacement de stationnement ext.	13		
52	Emplacement de stationnement ext.	13		
53	Garage clos et couvert	36	250	
54	Garage clos et couvert	36	250	
55	Garage clos et couvert	36	250	
56	Garage clos et couvert	36	250	
57	Garage clos et couvert	36		200
58	Garage clos et couvert	36		200
59	Garage clos et couvert	36		200
60	Garage clos et couvert	36		200
61	Garage clos et couvert	36		200
TOTAL		1000	1000	1000

## CHARGES COMMUNES

### CHAPITRE III

#### I - Lots n°s 1 à 61 :

- a) Charges d'entretien des espaces communs extérieurs comprenant : la voirie intérieure, les murs et clôtures d'enceinte appartenant à la copropriété, à l'exclusion des murs composant le gros œuvre des bâtiments A et B.  
Répartition suivant les millièmes généraux de la copropriété (voir tableau récapitulatif précédent).

#### II - Lots n°s 53 à 56 :

- b) Charges d'entretien du bâtiment A, comprenant le gros œuvre et la toiture.  
Répartition des charges suivant le tableau récapitulatif précédent "charges communes au bâtiment A".

#### III - Lots n°s 57 à 61 :

- c) Charges d'entretien du bâtiment B, comprenant le gros œuvre et la toiture.  
Répartition des charges suivant le tableau récapitulatif précédent "charges communes au bâtiment B".

### CHAPITRE IV : CALCULS

Les millièmes généraux sont calculés d'après les surfaces auxquelles est affecté un coefficient, en fonction de la nature du lot.  
Les charges des bâtiments sont calculées proportionnellement aux superficies annoncées des bâtiments.

## **DEUXIEME PARTIE GENERALITES ET USAGE**

### **CHAPITRE 1 : GENERALITES**

#### **ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.**

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67.223 du 17 mars 1967 pris pour son application, dans le but de :

- 1/ Déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et de celles qui servent à l'usage collectif dites "parties communes" telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division ;
- 2/ Déterminer et fixer les droits et obligations des copropriétaires, locataires et occupants du groupe d'immeuble ;
- 3/ Organiser l'administration de ce groupe en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion ;
- 4/ Régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;
- 5/ Indiquer les différentes servitudes réciproques passives et actives du groupe d'immeubles.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues à la loi du 10 juillet 1965.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

#### **ARTICLE 2 : ENTREE EN VIGUEUR**

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause, sous réserve, conformément à l'article 13 de la loi précitée du 19 juillet 1965, de la publication au fichier immobilier desdits règlements et modificatifs.

Toutefois le présent règlement et, le cas échéant, ses modificatifs s'imposeront même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier à tout acquéreur d'une fraction de l'ensemble immobilier instituée par l'état de division et à tout titulaire de droits réels si l'acte d'acquisition ou de constitution de droit réel a expressément constaté que l'acquéreur ou le titulaire du droit réel en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

## CHAPITRE 2 : DIVISION DE L'IMMEUBLE. ET USAGE

### • ARTICLE 3 : DISTINCTION PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble immobilier est divisé :

- En parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du présent règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires.
- En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

### • ARTICLE 4 : PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent entre autre : la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites et des parkings ; il en est de même pour les murs et clôtures entourant la copropriété, à l'exclusion des murs constituant le gros œuvre des bâtiments A et B.

#### Accessoires des parties communes :

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit d'affouiller le sol,
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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.

(Le gros œuvre et la toiture des bâtiments A et B sont des parties communes aux lots 53 à 61).

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

La société réalisatrice de la copropriété aura le droit, pendant un délai de 3 ans à compter de l'enregistrement des présentes, d'apposer sur les parties communes tous panneaux publicitaires en vue de la commercialisation des locaux restant à vendre. L'exercice de ces droits ne donnera lieu à aucune redevance au profit de la copropriété ni aucune indemnité d'aucune sorte.

Il est formellement interdit de stocker dans les garages des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon etc...

Les copropriétaires ou leur locataire auront l'obligation d'utiliser leur emplacement propre.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

• **ARTICLE 5 : PARTIES PRIVATIVES**

Chaque propriétaire bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant. Il fera son affaire de toute assurance sur son lot ou en responsabilité qui lui incombe.

La propriété comprendra entre autres les revêtements des sols des parties concernées.

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le lot lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

La seule destination autorisée est le stationnement de véhicules pour les lots 1 à 52 et le garage pour les lots 53 à 61.

La location est autorisée.

Il ne pourra être exploité aucun atelier de réparations dans les garages. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

L'emploi des avertisseurs sonores sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.



# **TROISIEME PARTIE**

## **REPARTITION ET REGLEMENT**

### **DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ**

#### **CHAPITRE 1 : CHARGES COMMUNES**

##### **ARTICLE 6 : DEFINITION ET REPARTITION**

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot ; (représentant les millièmes généraux et les charges du bâtiment)

##### **A - Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble (charges communes générales)**

Constituent des charges communes générales réparties au prorata des tantièmes de copropriété de chacun :

1. Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
2. Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble ;
3. Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
4. Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;
5. Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
6. Les frais de l'entretien de propreté des parties communes (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...) ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux ; " quotes-parts " des parties communes générales exprimées en 1000èmes ...

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 relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs (charges communes particulières)**

Charges communes particulières d'entretien des bâtiments A et B.

- Les dépenses seront réparties en fonction des tableaux énoncés page 3 et 4).

## QUATRIEME PARTIE MISE EN PLACE ET CONDITIONS

### CHAPITRE 1 : ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT

- ARTICLE 7

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

### CHAPITRE 2 PUBLICITE FONCIERE

- ARTICLE 8

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire Maître Marie-Claire ROLLAND, détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même bureau d'hypothèques.

### CHAPITRE 3 - FRAIS

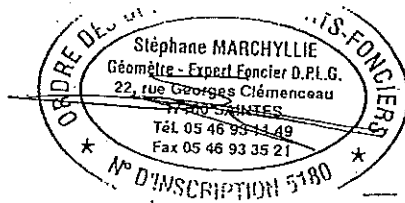
- ARTICLE 9

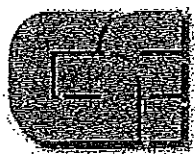
Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, ainsi que l'établissement de l'état descriptif de division, le tout évalué à Mille Six Cent Vingt Six Euros Cinquante centimes TTC (1 626€), seront avancés par le requérant à charge par lui d'en obtenir le remboursement lors de chacune des ventes de lots au prorata des millièmes.

DONT ACTE SUR 10 PAGES

Fait à Saintes, le 30 Juin 2004

Monsieur Stéphane MARCHYLLIE, Géomètre-Expert Foncier





M. MARCHYLLIE Stéphane

Géomètre-Expert Foncier D.p.I.G

(Successeur de M. BEDDOCK)

22, rue Georges Clemenceau 17100 SAINTES

Tel : 05.46.93.11.49. / Fax : 05.46.93.35.21 / e-mail : marchyllie.geometre@club-internet.fr.



Charente-Maritime  
Terre et mer, les éléments de la réussite.

## COPROPRIETE GARAGES PARKINGS RUE SARRAIL

Département de la Charente - Maritime

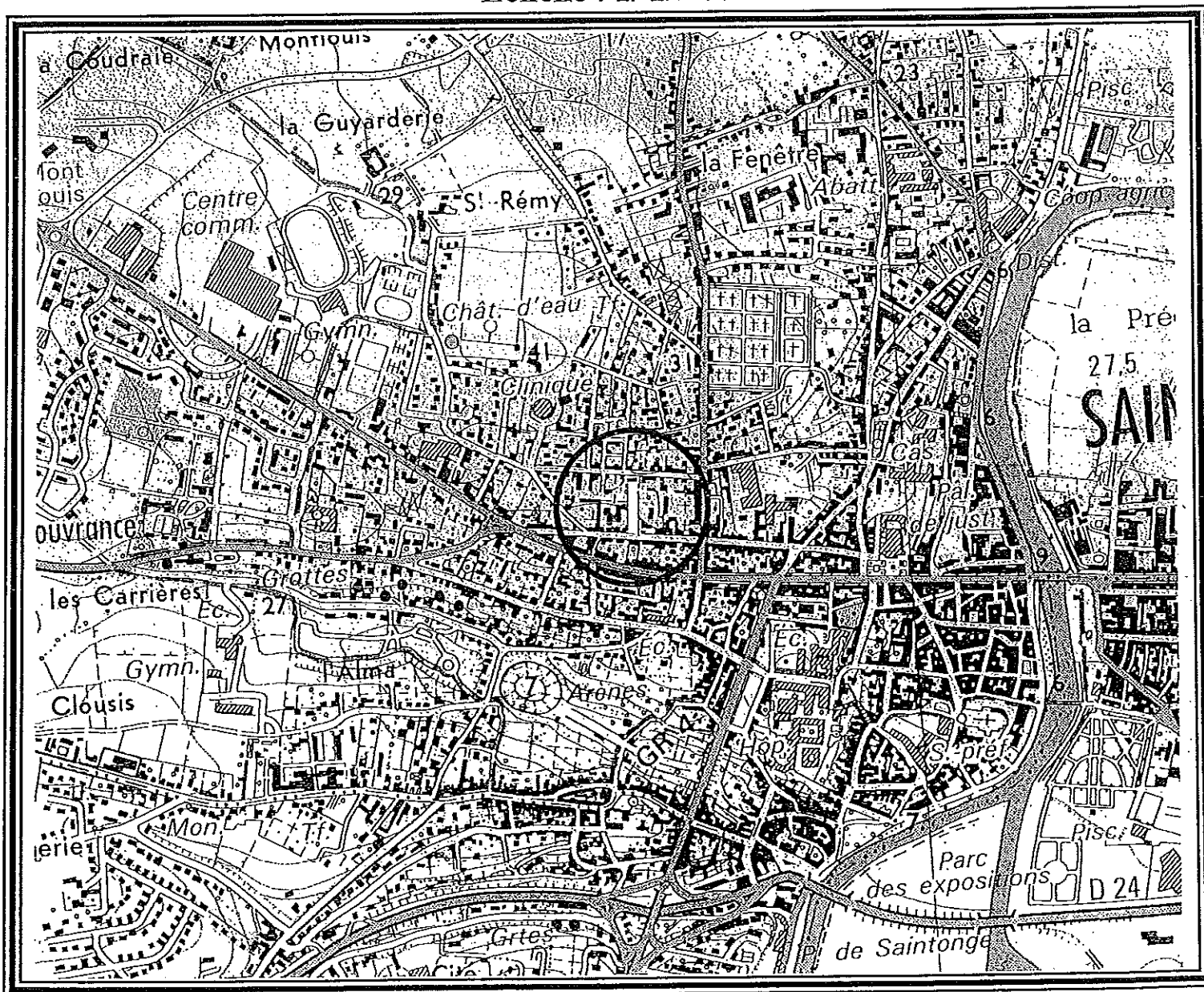
Propriété sise : Ville de SAINTES

Cadastrée Section BR n° 564

Lieu dit : « 86, Rue du Général Sarrail »

### PLAN DE SITUATION

Echelle : 1/ 12500



# PLAN PARCELLAIRE

Echelle : 1/1000

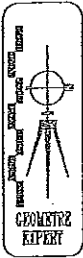
DOSSIER : 9220/04

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

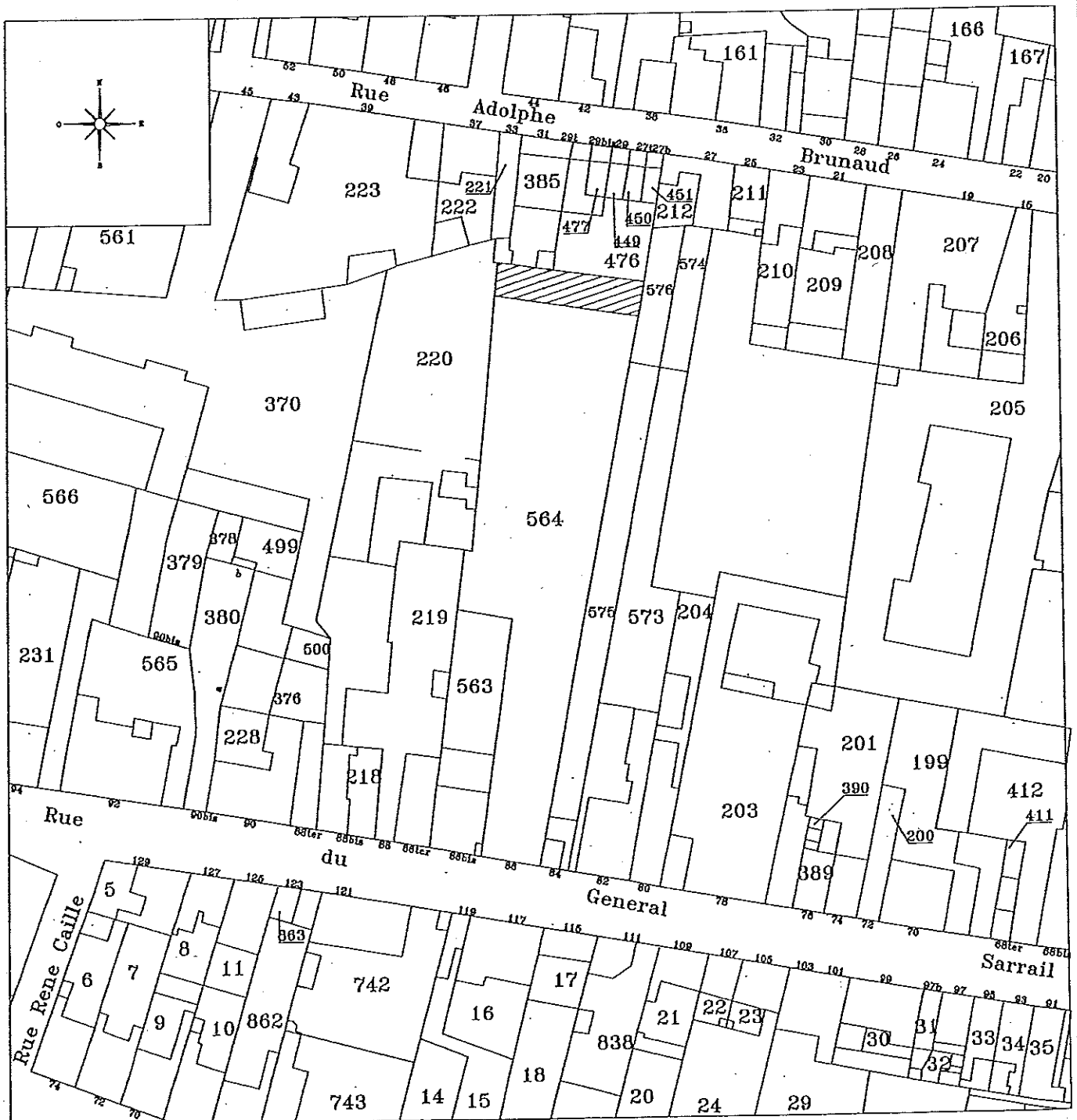
**Stéphane MARCHYLLIE**

GÉOMÈTRE-EXPERT FONCIER  
TOPOGRAPHE  
DIPLOMÉ PAR LE GOUVERNEMENT  
(successeur de M. BEDDOCK)  
22, rue Georges Clémenceau  
17100 SAINTES  
Tél 05.46.93.11.49  
Fax 05.46.93.35.21

e-mail : [marchyllie.geometre@club-internet.fr](mailto:marchyllie.geometre@club-internet.fr)



Ville de SAINTES  
86, Rue du Général Sarrail  
SARRAIL N° 86  
Cadastrée Section BR n° 564



# VILLE DE SAINTES

## "Sarraill n°86"

86, rue du Général Sarraill

**Copropriété**

Cadastré : Section BR n° 564

Plan de masse repris du plan d'architectes (GRAVIERE et FOULON)

