

## COMMUNE DE MASSONGY

### COPROPRIÉTÉ « 52 ROUTE DE L'ÉGLISE »

*Propriété cadastrée section C n° 90 et 2484*

# Etat Descriptif de Division

- Etat Descriptif
- Tableau récapitulatif des tantièmes
- Extrait cadastral au 1/500<sup>e</sup>
- Plan masse et plans des intérieurs au 1/100<sup>e</sup>



### **SELARL TROMBERT-MAGRETTI**

Géomètres Experts associés

L'Etoile – Entrée A

9, Avenue du Général de Gaulle Entrée A

74200 THONON LES BAINS

04.50.71.37.01

Trombert-magretti@geometre-expert.fr

**Septembre 2024**

**Réf : 24139**

## Préliminaire et désignation

---

L'ensemble immobilier, dont il s'agit, est constitué d'un bâtiment avec le sol cadastré **section C n° 90 et 2484** pour une contenance cadastrale de **1 are 65**, copropriété située 52, Route de L'Eglise sur la commune de MASSONGY.

Sur ce terrain est édifié un **bâtiment unique** constitué d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles aménagés à usage d'habitation.

L'immeuble objet du présent état descriptif de division est divisé en **deux lots**, numérotés de UN (1) à deux (2) inclus, ci-après définis.

## Description des lots

---

### Lot Numéro **UN (1)**

Un appartement sur deux niveaux avec escalier privatif composé :

Au rez-de-chaussée, d'une pièce de vie avec placard dont une partie sous escalier est inférieure à 1.80m, un couloir, une chambre et une salle de bains avec w.c. dont une partie est inférieure à 1.80m.

Au premier étage, d'un palier et de deux chambres.

Ainsi que la jouissance privative d'un espace extérieur et d'une cour.

Et les **CINQ-CENT-QUARANTE-SEPT** Millièmes  
de la propriété du sol et des parties communes ..... **549** / 1000<sup>èmes</sup>

### Lot Numéro **DEUX (2)**

Un appartement sur deux niveaux avec escalier privatif composé :

Au premier étage, d'un escalier extérieur avec son palier, d'une cuisine, d'un salon avec placard dont une partie sous escalier est inférieure à 1.80m.

Dans les combles aménagés, d'un palier, de deux chambres dont une partie est inférieure à 1.80m, d'une salle de bains avec w.c. dont une partie est inférieure à 1.80m et d'un débarras dont la hauteur est inférieure à 1.80m.

Et les **QUATRE-CENT-CINQUANTE-TROIS** Millièmes  
de la propriété du sol et des parties communes ..... **451** / 1000<sup>èmes</sup>

## Nota

---

**Le propriétaire du lot numéro un sera tenu de laisser le libre passage sur l'assiette de son jardin à jouissance privative, pour les travaux d'entretien et de réapprovisionnement de la cuve à gaz commune.**

## **Composition des parties communes**

### ✓ **Parties communes générales :**

Il s'agit essentiellement, des éléments prévus à l'article 3 de la loi du 10 Juillet 1965, à savoir :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, y compris le sol des parties construites et des espaces extérieurs même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative,
- Les clôtures et murs d'enceinte mitoyens ou non,
- La circulation véhicules et piétons à l'extérieur, Les espaces verts avec leur plantation,
- Les gouttières et les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales,
- Les canalisations et les branchements généraux d'eaux usées et d'eaux pluviales,
- Les canalisations et branchements généraux,
- Les dispositifs de rétention d'eau pluviales et ruissellement avec leurs équipements,
- Les compteurs généraux d'électricité, de gaz et d'eau,
- Les dispositifs de sécurité incendie,
- Tous les accessoires de ces parties communes générales,
- D'une façon générale toutes les choses ou parties de bâtiments qui ne sont pas parties communes spéciales et qui ne sont pas affectées à l'usage particulier et exclusif de l'un des copropriétaires et qui sont communes suivant la loi et les usages.
- Cuve gaz extérieure ainsi que les branchements généraux.,

### ✓ **Parties communes spéciales :**

#### Parties communes spéciales de bâtiment

- Les murs porteurs de façades et de refend, les murs pignons mitoyens ou non, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment,
- Le gros œuvre des planchers,
- La couverture avec sa structure et étanchéité,
- Les gouttières et les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales,
- La structure des escaliers,
- Les conduits d'aération,
- Les ornements et les enduits de façades,
- Les balustrades, les appuis de fenêtres, les pare-vues et les garde-corps,
- Les terrasses et balcons dans leur partie gros œuvre et étanchéité sauf revêtement de sol,
- Les conduites et installations de la VMC,
- Tous les accessoires de ces parties communes spéciales.

✓ **Parties communes attribuées en jouissance privative .**

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Il s'agit d'un espace extérieur tel que précisé par l'état descriptif de division au sein de la définition du lot privatif n°1.

### **Calcul et répartition des charges**

---

**Les charges communes générales** qui concernent l'entretien, l'administration et la conservation de l'immeuble sont réparties de façon identique aux quotes-parts des parties communes générales.

**Les charges communes spéciales** sont réparties selon le tableau récapitulatif joint.

Pour les autres charges liées au fonctionnement des lots, il est à prévoir une individualisation des comptages ou une répartition selon usage.

### **Calcul des tantièmes de copropriété et des charges générales**

---

- voir tableau récapitulatif joint –

Conformément à ***l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965***, la quote-part, des parties communes, afférentes à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent, dans le cas présent, après travaux, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. Des coefficients relatifs, à la nature, la distribution, la forme, la hauteur, le niveau et l'ensoleillement de chaque lot, sont appliqués aux surfaces de ceux-ci, afin d'obtenir des surfaces pondérées, base de la répartition.

Conformément à ***l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965***, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils 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 leur lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

✓ **Quote-part des parties communes :**

Le calcul de la quote-part des parties communes générales de la copropriété attachées à un lot, résulte de l'application de l'article 5 tenant compte de la valeur relative de chaque lot. Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie privative (loi carrez) et les superficies annexes (balcon, terrasse, jardin...). Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

La consistance comprenant :

- **La nature**

Nature	Fourchette de coefficient
Appartements	0.90 à 1.00
Palier extérieur	0.10
Partie extérieure	0.05

- **La configuration (distribution, forme) :**

Il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0.95 et 1.05.

- **Les hauteurs sous-plafond :**

Pour tenir compte des différentes hauteurs sous plafond de l'immeuble, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0.50 et 1.15.

Ce coefficient est déterminé à partir d'une hauteur sous plafond moyenne des locaux dans cet immeuble de 1.

- **La situation comprenant :**

- Le niveau

Lots	Coefficient sans ascenseur
Rez-de-chaussée	0.90 à 1.00
1 <sup>er</sup> étage	1.00
Combles	1.00 à 0.98

- La vue, l'éclairage, l'ensoleillement

Pour tenir compte de la variation de la qualité de la vue, de l'éclairage et de l'ensoleillement, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0.90 et 1.10.

✓ **Répartition des charges :**

Conformément aux dispositions de l'article 10, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

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

- **Charges générales:**

Les charges communes générales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales.

- **Charges spéciales de bâtiment:**

Les charges spéciales de bâtiment se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul des charges communes générales appliqués aux seuls lots ou parties de lots contenus dans le bâtiment. Sont exclus notamment les jardins attachés à un lot et les stationnements extérieurs.

*Fait à THONON LES BAINS, le 11 septembre 2024*

**M. TROMBERT Fabrice – M. MAGRETTI Baptiste  
Géomètres Experts Associés**

**COMMUNE DE MASSONGY**

**52, Route de L'Eglise**

**Propriété cadastrée section C n° 90 et 2484**

**TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

N° lot	Situation Etage	Nature du lot	Superficie en m <sup>2</sup>	Quote-part dans la propriété du sol et des parties communes
<b>1</b>	Rez-de-chaussée +1 <sup>er</sup> étage	<b>Appartement avec partie dont la hauteur&lt;1.80m Extérieur en jouissance privative</b>	73 1.4 69.3 env.	<b>549</b>
<b>2</b>	1 <sup>er</sup> étage +Combles aménagées	<b>Appartement avec partie dont la hauteur&lt;1.80m Palier extérieur</b>	50.5 25.7 1.5	<b>451</b>
<b>TOTAL</b>				<b>1000</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES DE CHARGES**

N° lot	Situation Etage	Nature du lot	Charges générales	Charges spéciales Bâtiment
<b>1</b>	Rez-de-chaussée +1 <sup>er</sup> étage	<b>Appartement avec partie dont la hauteur&lt;1.80m Espace extérieur en jouissance privative</b>	<b>549</b>	<b>537</b>
<b>2</b>	1 <sup>er</sup> étage Combles aménagées	<b>Appartement avec partie dont la hauteur&lt;1.80m Palier extérieur</b>	<b>451</b>	<b>463</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1000</b>	<b>1000</b>

*Fait à THONON LES BAINS, le 11 septembre 2024*

**M. TROMBERT Fabrice-M. MAGRETTI Baptiste  
Géomètres Experts Associés**

# Plan de copropriété

Commune de MASSONGY

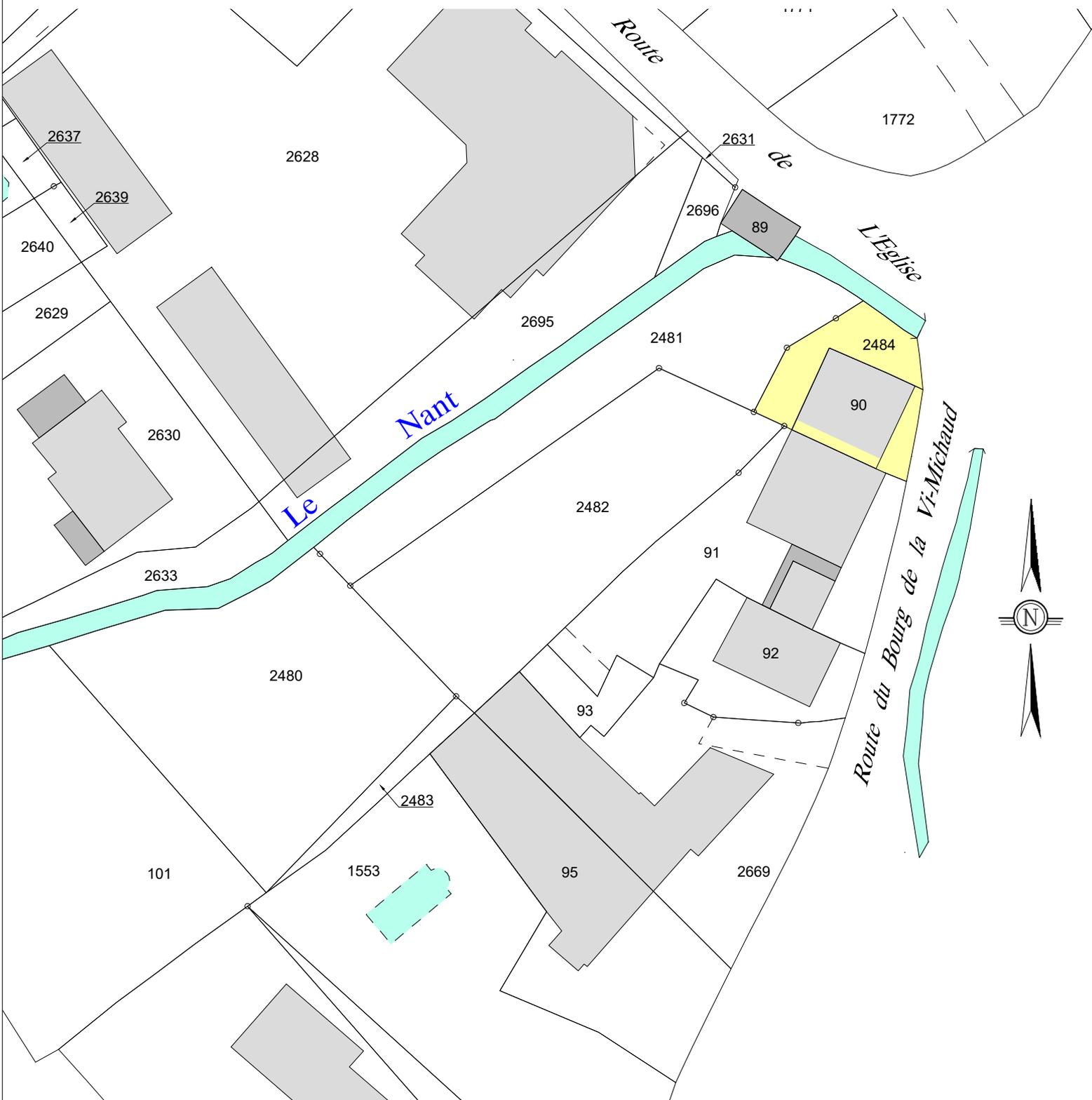
Propriété cadastrée section C N° 90 et 2484

Extrait cadastral

Echelle: 1/500

Envoyé en préfecture le 20/12/2024  
Reçu en préfecture le 20/12/2024  
Publié le

9 Avenue du Général De Gaulle  
ID : 074-217401710-20241219-DEL\_2024\_56BIS-DE  
74200 THONON LES BAINS  
Tel : 04.50.71.37.01 Fax : 04.50.26.19.46  
Email : trombert-magretti@geometre-expert.fr



Tech: E.C.  
Dess: E.C.  
Date : 11/09/2024  
REF : NX24139  
Fichier : nx24139\6-EDD-EDD volumes\1-EDD\24139 Extrait cadastral.dwg



Assiette de la copropriété:  
Section C  
N° 90 Contenance cadastrale 0a.90  
N° 2484 Contenance cadastrale 0a.75  
Contenance cadastrale totale : 1a.65

# Plan de copropriété

Commune de MASSONGY

Propriété cadastrée :

Section : C

N° : 90 et 2484

**Rez-de-chaussée**

Echelle:1/100

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

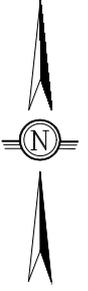
Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

Fabrice TROMBERT - Baptiste MAGRETTI  
ID : 074-217401710-20241219-DEL\_2024\_56BIS-DE  
Geometres Experts Associés



9, Avenue du Général De Gaulle  
Entrée A  
74200 THONON LES BAINS  
Tel : 04.50.71.37.01 Fax : 04.50.26.19.46  
Email : trombert-magretti@geometre-expert.fr



## LÉGENDE

- Poutraison
  - - - Changement de hauteur sous plafond
  - Cloison bois
  - Paroi vitrée - Fenêtre
  - Marche
  - Mur
  - 2.48m Hauteur sous plafond
  - 2.11m Hauteur sous faux plafond
  - Hauteur Sous Plafond < 1.80 m
  - Parties communes
  - Garage
  - ① Numéro lot
- Porte

Tech: E.C.  
Dess: E.C.  
Plan établi le : 11/09/2024

REF : 24139  
Fichier : nx24139\6-EDD-EDD volumes\1-EDD\24139 Rez de chaussée.dwg

# Plan de copropriété

Commune de MASSONGY

Propriété cadastrée :

Section : C

N° : 90 et 2484

**Premier étage**

Echelle:1/100

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 074-217401710-20241219-DEL\_2024\_56BIS-DE



LÉGENDE

	Changement de hauteur sous plafond
	Cloison bois
	Paroi vitrée - Fenêtre
	Marche
	Mur
	Hauteur sous plafond
	Hauteur sous faux plafond
	Hauteur Sous Plafond < 1.80 m
	Parties communes
	Dénomination pièce
	Numéro lot



Tech: E.C.

Dess: E.C.

Plan établi le : 11/09/2024

REF : 24139

Fichier : nx24139\6-EDD-EDD volumes\

\1-EDD\24139 Premier étage.dwg

*Fabrice TROMBERT - Baptiste MAGRETTI*  
*Géomètres-Experts Associés*



9, Avenue du Général De Gaulle

Entrée A

74200 THONON LES BAINS

Tel : 04.50.71.37.01 Fax : 04.50.26.19.46

Email : trombert-magretti@geometre-expert.fr

# Plan de copropriété

Commune de MASSONGY

Propriété cadastrée :

Section : C

N° : 90 et 2484

**Combles aménagés**

Echelle:1/100

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

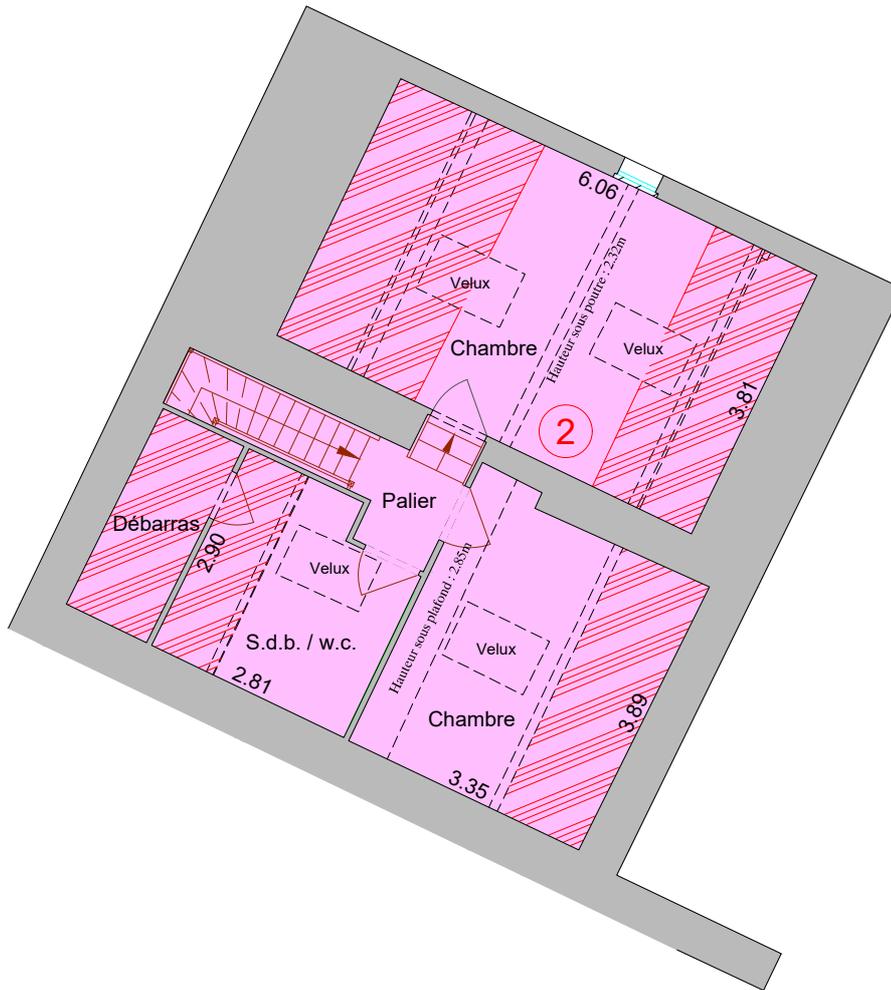
Publié le

ID : 074-217401710-20241219-DEL\_2024\_56BIS-DE



LÉGENDE

	Changement de hauteur sous plafond
	Cloison bois
	Paroi vitrée - Fenêtre
	Marche
	Mur
	Hauteur sous plafond
	Hauteur sous faux plafond
	Hauteur Sous Plafond < 1.80 m
	Parties communes
	Garage
	Dénomination pièce
	Numéro lot



Tech: E.C.

Dess: E.C.

Plan établi le : 11/09/2024

REF : 24139

Fichier : nx24139\6-EDD-EDD volumes\

1-EDD\24139 Combles aménagés.dwg

*Fabrice TROMBERT - Baptiste MAGRETTI*  
*Géomètres-Experts Associés*



9, Avenue du Général De Gaulle

Entrée A

74200 THONON LES BAINS

Tel : 04.50.71.37.01 Fax : 04.50.26.19.46

Email : trombert-magretti@geometre-expert.fr