



Fabien BOUCHET
Ludovic BOUCHET
Géomètres-Experts
www.geoexpert42.fr

Agence de **Saint-Chamond**
2A Rue Marc Seguin - Paul Station
42400 - Saint-Chamond
Tél. **04.77.22.78.25**
contact@geoexpert42.fr

Agence de **Montbrison**
2 bis Boulevard Chavassieu
42600 - Montbrison
Tél. **06.64.90.20.89**
montbrison@geoexpert42.fr

Département de la LOIRE
COMMUNE DE SAINT-GENEST LERPT

Impasse du Buchat
« Les Baraudes »

Section : AI
Parcelle : 1097

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
Copropriété « Les Baraudes 2 »



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Référence : 25230 – copro2-EDD.1

SOMMAIRE

I. Désignation et division de l'ensemble immobilier	3
a) Situation.....	3
b) Plans joints	3
II. Méthodologie de calcul des quotes-parts de parties communes	3
a) Quotes-parts des parties communes générales et de bâtiment :.....	4
III. Méthodologie de calcul des charges	4
a) Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales.	5
IV. Eléments constitutifs de la copropriété.....	6
a) Liste des parties communes générales	6
b) Droits accessoires aux parties communes	6
c) Définition des parties privatives.....	7
d) Définition des parties mitoyennes	8
V. Etat descriptif de division	8
a) Désignation de l'immeuble	8
b) Désignation des lots.....	8
c) Tableaux récapitulatifs	9
1. Quotes-parts et charges de parties communes générales et spéciales.....	9
2. Charges d'équipements :	9

I. Désignation et division de l'ensemble immobilier

a) Situation

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier existant situé impasse du Buchat (lieu-dit « les Baraudes ») à Saint-Genest-Lerpt

Le terrain d'assiette de la copropriété est cadastré sous le numéro 1097 de la section AI sur la commune de Saint-Genest-Lerpt pour une contenance cadastrale 4a 63ca.

La copropriété est confinée :

- Au nord par les parcelles AI-222 et AI-439
- A l'Est par la parcelle AI-957, (reliquat issu de la division réalisée par le cabinet de CERTAINES le 3/12/2014 dont est issue l'assiette de la présente copropriété)
- Au Sud par la parcelle AI-615 et par le chemin des baraudes
- A l'Ouest par la parcelle AI-1098, (reliquat issu de la division réalisée par notre cabinet le 09/01/2026 dont est issue l'assiette de la présente copropriété).

b) Plans joints

- Un plan de masse à l'échelle du 1/250^{ème} référencé 25230 en date du 09/01/2026.
- Un plan du rez-de-chaussée à l'échelle du 1/125^{ème} référencé 25230 en date du 09/01/2026.

Ces plans ont été établis sur la base des relevés d'état des lieux réalisés par nos soins le 23/06/2025 et du relevé des cloisons séparatives réalisées par le client effectué par nos soins le 07/01/2026

Ils ne tiennent pas compte des éventuelles modifications ou aménagements apportées depuis.

II. Méthodologie de calcul des quotes-parts de parties communes

La loi du 10 juillet 1965 modifiée dans sa dernière version par la loi du 23 novembre 2018 et par l'ordonnance du 30 octobre 2019 oblige à préciser les éléments et méthodes de calcul des quotes-parts de parties communes et de répartition des charges. Elles ont été calculées conformément à l'article 5 de cette même loi qui indique :

« 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) Quotes-parts des parties communes générales et de bâtiment :

Le calcul de quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

✓ De la superficie : fractionnées en fonction de divers éléments constitutifs de chaque lot.

✓ De la consistance :

- De la nature physique de la fraction du lot :

Il n'a pas été identifié de différences entre les lots justifiant une telle pondération.

- De la distribution et de la configuration des locaux :

Il n'a pas été identifié de différences entre les lots justifiant une telle pondération.

- De la hauteur sous-plafond.

Il n'a pas été identifié de différences entre les lots justifiant une telle pondération.

✓ De la situation :

- Du niveau dans les étages en présence ou non d'un ascenseur :

Il n'a pas été identifié de différences entre les lots justifiant une telle pondération.

Cette quote-part des parties communes générale est indiquée, pour chaque lot sous la colonne « Quotes-Parts généraux » du tableau récapitulatif de répartition des Quotes-Parts.

III. Méthodologie de calcul des charges

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 objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, 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 et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »

a) Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales.

➤ Charges générales et de bâtiment :

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales ou particulières aux termes des Articles ci-après, c'est-à-dire :

- *Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes des Biens et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;*
- *Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte des Biens pour les travaux intéressant les parties communes ;*
- *Les salaires des éventuels employés du syndicat des copropriétaires, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;*
- *Les primes d'assurance souscrites par le syndicat ;*
- *L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au gardien pour le nettoyage et l'entretien des Biens.*
- *Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commune, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.*
- *Les charges d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction des parties communes ou élément d'équipement commun du bâtiment. Elles concernent les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux gaines des vides ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge et ses dépendances et d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs ;*
- *Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles concernant les conduits de fumées rendues nécessaires par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;*
- *Les frais d'entretien du bâtiment, de ravalement des façades, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative ;*
- *Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs garde-corps, barres d'appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;*

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes générales. La participation de chaque lot aux charges générales est donc identique à sa quote-part de parties communes générales et indiquée sous la même colonne « Quotes-parts générales » du tableau récapitulatif de répartition des Quotes-Parts.

IV. Eléments constitutifs de la copropriété

a) Liste des parties communes générales

Selon les dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, les parties de bâtiments et de terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux sont réputées communes dans le silence ou la contradiction des titres. L'article 3 précise également les droits accessoires aux parties communes, toujours dans le silence ou la contradiction des titres.

Article 3 de la loi du 10 juillet 1965 :

« 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-œuvre 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 ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

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 ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- le droit de construire afférent aux parties communes. »

Les parties communes générales comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites ;
- Tous les éléments, accessoires et équipements incorporés dans les parties communes.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Droits accessoires aux parties communes

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

- Tout élément incorporé dans les parties communes.
- Le droit d'affichage sur les parties communes.
- Les droits de construire afférents aux parties communes.
- Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol.
- Le droit d'édifier les bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes.
- Le droit d'affouiller ces cours et jardin.

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Étant ici précisé, qu'en application des dispositions de l'article 37-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi « ELAN » et par dérogation à l'article 37, les droits à construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverai(en)t. En revanche, ces droits pourront constituer la partie privative d'un lot transitoire au sens de l'article 1-3^{ème} alinéa de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi ELAN.

c) Définition des parties privatives

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, parquets et tous autres revêtements des sols et des cloisons ;
- Les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre qui sont parties communes ;
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs et les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes, dont celles des caves ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ou battants (coffres et accessoires, etc.) ; les éclairages zénithaux des locaux privatifs y compris vitrage et armatures et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatif ;
- Les revêtements superficiels des balcons et cour (s'il existe des revêtements superficiels) affectés à l'usage privatif ou exclusif d'un copropriétaire, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité, lorsqu'elle existe (si le revêtement superficiel, lorsqu'il existe fait office d'étanchéité), les balustrades de protection ou garde-corps ;
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage privatif ;
- Les systèmes et les matériels de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire spécifiques à chaque logement, les radiateurs de chauffage central ;
- Les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif, les sonneries, installations téléphoniques (prises intérieures) et les branchements de télévision jusqu'à la boîte de dérivation ;
- L'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc... ;
- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et WC. ;
- Les installations des cuisines, éviers, vidoirs, des vides ordures, etc... ;
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe ;
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif ;
- Les raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ;
- Les bouches d'aération de la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée) situées à l'intérieur des locaux privatifs (spécifiques à chaque logement), à l'exclusion des gaines, conduits,

caissons, extracteurs et tourelles d'extraction de la V.M.C., qui sont des parties communes spéciales à la cage d'escalier ou au bâtiment ;

- Les interphones ou vidéophones (postes ou combiné intérieurs) du portier électrique ou électronique jusqu'à et y compris leurs branchements particuliers sur le système général ;
- Tous les accessoires des parties privatives tels que l'appareillage, serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiserie papiers, tentures et décors ;
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'Etat Descriptif de Division objet également des présentes.

La présente énumération n'est qu'énonciation et non limitative.

d) Définition des parties mitoyennes

Les cloisons, séparations, clôtures ou vitrages séparatifs de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacement fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes, ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes.

V. Etat descriptif de division

a) Désignation de l'immeuble

L'immeuble est constitué d'un bâtiment unique et d'un espace extérieur commun.

Le bâtiment comprend 2 lots de plateaux à aménager à usage artisanal et commercial.

b) Désignation des lots

L'ensemble immobilier est divisé en 2 lots désignés comme suit :

LOT NUMERO UN (1) :

Dans le bâtiment, au rez-de-chaussée, un plateau à aménager comprenant : un atelier, une buanderie et des sanitaires.

Et les sept-cent-trois / millièmes des quotes-parts des parties communes générales de la copropriété

703 / 1000^{èmes}

LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment, au rez-de-chaussée, un plateau à aménager comprenant : deux locaux.

Et les deux-cent-quatre-vingt-dix-sept / millièmes des quotes-parts des parties communes générales de la copropriété

297 / 1000^{èmes}

c) Tableaux récapitulatifs

1. Quotes-parts et charges de parties communes générales et spéciales

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71 du Décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-89 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Ce tableau est ci-après établi en fin des présentes :

Lot	Bât.	Étage	Nature	Charges générales
				(en 1000°)
1	Unique	RDC	Plateau à aménager	703
2	Unique	RDC	Plateau à aménager	297
TOTAUX				1000

2. Charges d'équipements :

Néant.

Fait à Saint-Chamond, le 9 janvier 2026


Ludovic BOUCHET
Géomètre - Expert
SARL Cabinet GEOEXPERT
MONTBRISON - SAINT - CHAMOND
04 77 22 78 25 - contact@geoexpert42.fr