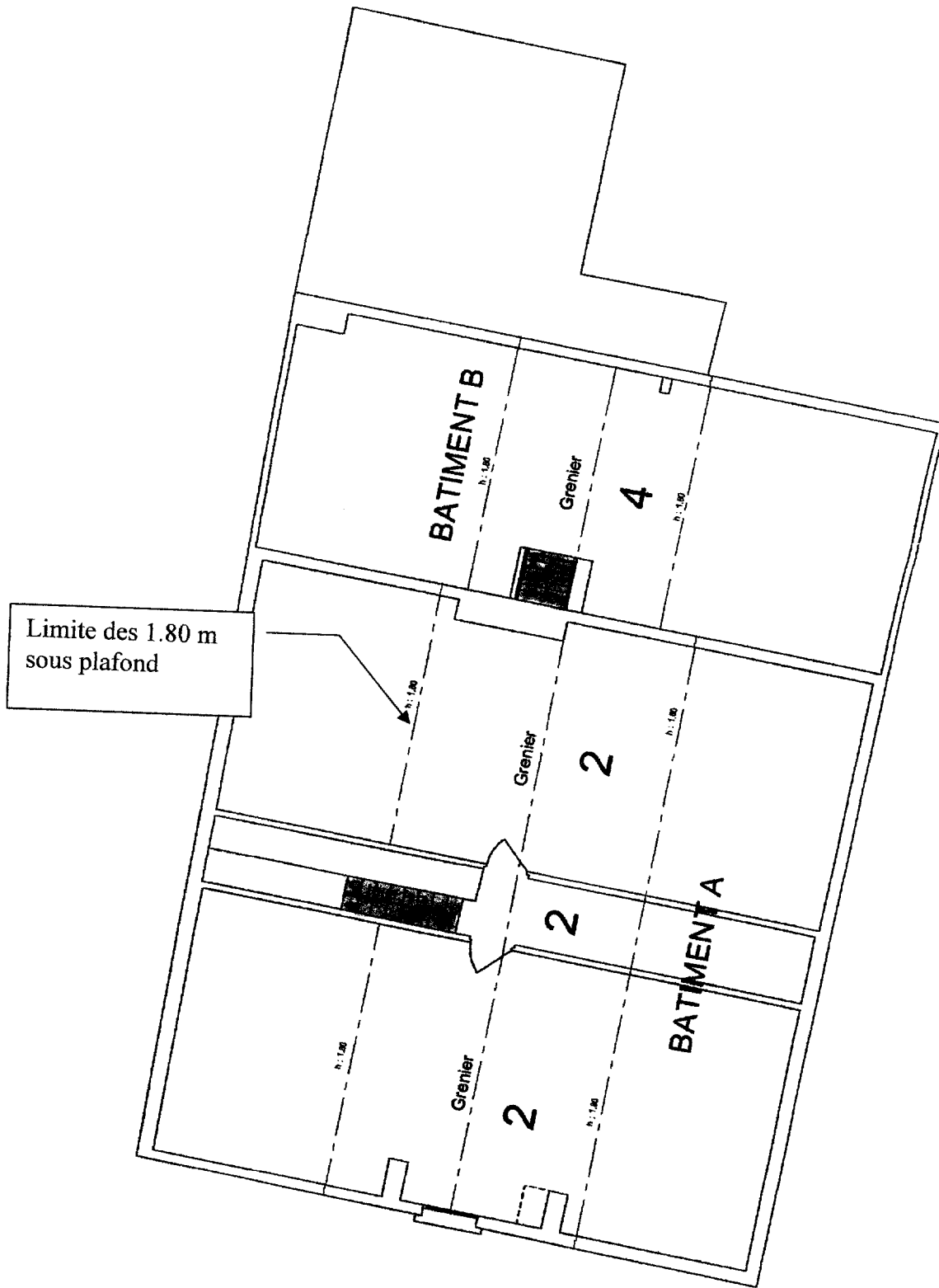


BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5)		Session 2007
Sujet GTTFE	U.5.2 – TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE		
	Durée 3 heures	Coefficient 3	Page 12 sur 17



DOCUMENT 9 : Tableau de calcul des tantièmes

Numéro de lot	bâtiment	escalier	niveau	Nature du lot	Superficie utile en m ²	Coefficient de consistance et situation	Surfaces pondérées	Quote-part dans la propriété des parties communes générales	Quote-part dans la propriété des parties communes spéciales au bâtiment A
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	A	-	R. de Ch.	Appartement	77,60	1.00			
2	A	-	R. de Ch.	Hall	1,60	1.00			
		A	1er étage	Appartement	80,40	1.00			
		A	2° étage	Grenier hsp>1.80 m	36,10	0.40			
		A	2° étage	Grenier hsp<1.80 m	50,30	0.05			
3	A		R. de Ch.	W.C. Sas	2,40	1.00			
4	B	B	R. de Ch.	Appartement Duplex	53,60	1.00			
		B	1er étage		34,50	1.00			
		B	2° étage	Grenier hsp>1.80 m	11,50	0.40			
		B	2° étage	Grenier hsp<1.80 m	28,40	0.05			
5	C	C	S. Sol	Cave	13,90	0.20			
			R. de Ch.	Garage	20,20	0.45			
6	D	-	R. de Ch.	Garage	14,60	0.45			
			R. de Ch.	Dépendance débarras	4,90	0.80			
7	E	-	R. de Ch.	Garage	14,60	0.45			
			R. de Ch.	Dépendance 3 Débarras	19,90	0.80			
			R. de Ch.	Dépendance Débarras	10,40	0.80			
8	-	-	R. de Ch.	Dépendance Jardin	46	0.10			
9	-	-	-	Cour	25	0.10			
10	-	-	-	Jardin	426	0.08			
11	-	-	-	Jardin	275	0.08			
12	-	-	-	Jardin	298	0.08			
								1000	1000

Lot n° 1 : Un appartement d'une superficie privative de soixante dix sept mètres carrés situés au Rez-de-chaussée du bâtiment "A", comprenant deux chambres, séjour, cuisine, salle de bains, W.C., deux dégagements, un débarras, tenant du Nord et du Couchant le lot n° 8, du Levant les lots n° 3 et 4.

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES
 / 1 000èmes
 MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES SPECIALES au bâtiment "A"
 / 1000èmes

Lot n° 2 : - Au Rez-de-chaussée : Un hall d'une superficie privative de un mètre carrés soixante, L'escalier "A"
 - Au premier étage : Un appartement d'une superficie privative de quatre vingt mètres carrés quarante, tenant du Levant le lot n° 4 et comprenant : deux chambres, séjour, cuisine, salle de bains, W.C., palier, trois dégagements, un débarras.
 - Le prolongement de l'escalier "A",
 - Au second étage : un grenier d'une superficie privative de trente six mètres carrés dix plus cinquante mètres carrés trente de soupentes.

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES
 / 1000èmes
 MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES SPECIALES au bâtiment "A"
 / 1000èmes

Lot n° 3 : Un W.C. et un Sas, situés au rez-de-chaussée du bâtiment "A", tenant du Levant le lot n° 4, du Midi et du Couchant le lot n° 1, d'une superficie privative de deux mètres carrés quarante.

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES
 / 1000èmes
 MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES SPECIALES au Bâtiment "A"
 / 1000ème

Département de l'Essonne
 VILLE DE RIFLEU
 IMMEUBLE
 46 Rue Emile
 NOTE DE RENSEIGNEMENTS
 POUR LA REDACTION
 DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
 (Etat descriptif de division)
 Menna Géomètre Expert

Nota : les parties à compléter sont encadrées en gras :
I. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE :
 Un immeuble à usage d'habitation situé à RIFLEU, 46 Rue Emile, d'une superficie de m², tenant du nord Monsieur et Madame C P, Monsieur et Madame M J-L, du Midi l'immeuble 44 Bis me Emile, du Levant Monsieur et Madame M D, Monsieur et Madame L-M B et du Couchant la Rue Emile.

Cet ensemble est constitué de lots répartis de la façon suivante:
 Bâtiment A : 3 lots numérotés 1 à 3,
 Bâtiment B: 1 lot numéroté 4
 Bâtiment C: 1 lot numéroté 5
 Bâtiment D: 1 lot numéroté 6
 Bâtiment E: 1 lot numéroté 7.
 Cinq lots de jouissance de jardins numérotés 8 à 12.

Il comprend en outre :
 - Le bâtiment "F" à usage de local poubelles,
 - Le passage commun, un espace commun au Nord et au Couchant des bâtiments C, D et E.

Il est cadastré section : n° pour
 n° pour
 Total

II. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :
 Chacun des lots comprend des parties privatives et une quote-part de parties communes générales et éventuellement spéciales. Conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet elles sont proportionnelles à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble de celles-ci telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la de la superficie utile et de la des lots, sans égard à leur utilisation.

de la : nature physique, distribution, configurations, éclairage hauteur sous plafond,
 de la : niveau, ensoleillement, emplacement.

DOCUMENT 10 Note de renseignements pour la rédaction du règlement de copropriété

Lot n° 8 : La jouissance exclusive d'un jardin s'étendant à l'Ouest et au Nord du Bâtiment "A", d'une superficie de quarante six mètres carrés.

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES /1000èmes

Lot n° 9 : La jouissance exclusive d'une cour d'une superficie de vingt cinq mètres carrés, s'étendant à l'Est et au Midi du Bâtiment "B", l'escalier "D".

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES /1000èmes

Lot n° 10 : La jouissance exclusive d'un jardin d'une superficie de quatre cent vingt six mètres carrés, comprenant des abris de jardin, tenant du Midi et du Levant le lot n° 11, du Couchant le lot n° 5, les parties communes.

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES /1000èmes

Lot n° 11 : La jouissance exclusive d'un jardin, d'une superficie de deux cent soixante quinze mètres carrés, tenant du Nord le lot n° 10, du Midi le lot n° 12, du Couchant le lot n° 10 et le passage commun.

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Lot n° 12 : La jouissance exclusive d'un jardin, d'une superficie de deux cent quatre vingt dix huit mètres carrés, tenant du Nord le lot n° 11, du Couchant le passage commun.

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES /1000èmes

Lot n° 4 : La totalité du Bâtiment "B", (mur mitoyen avec le Bâtiment "A") comprenant:

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES /1000èmes

Lot n° 5 : La totalité du bâtiment "C" constitué au sous-sol d'une cave d'une superficie de treize mètres carrés quatre vingt dix, de l'escalier "C", au rez-de-chaussée d'un garage, d'une superficie de vingt mètres carrés vingt, tenant du Levant le lot n° 10, du Couchant le lot n° 6, du Midi le passage.

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Lot n° 6 : La totalité eu bâtiment "D", comprenant Au rez-de-chaussée : un garage d'une superficie de quatorze mètres carrés soixante, d'un débarras non clos d'une superficie de quatre mètres carrés quatre vingt dix, tenant du Levant le lot n° 5, du Couchant le lot n° 7, du Midi le passage.

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES /1000èmes

Lot n° 7 : La totalité du Bâtiment "E" formant "L" renversé comprenant : un garage d'une superficie de quatorze mètres carrés soixante, trois débarras clos d'une superficie de dix neuf mètres carrés quatre vingt dix, un débarras ouvert d'une superficie de dix mètres carrés quarante. Ensemble tenant du Levant le lot n° 6 et le passage, du Couchant, du Nord et du Midi une partie commune.

MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES

<p>III- TABLEAU DE COPROPRIETE : voir document 11</p> <p>IV - PARTIES COMMUNES :</p> <p>Les parties communes comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à [] d'un copropriétaire.</p> <p>On distingue :</p> <p>1) Parties Communes Générales :</p> <p>Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires sans exception, proportionnellement aux millièmes généraux indiqués à l'état descriptif et à la colonne 9 du tableau.</p> <p>Elles comprennent notamment : la totalité du sol, les murs, clôtures, mitoyennetés du périmètre, le passage commun, le citerneau du compteur d'eau, le bâtiment "F" à usage de local poubelles, les canalisations et branchements depuis les raccordements du domaine public, jusqu'à ceux des bâtiments, les équipements particuliers existants ou à créer tels boîtes aux lettres, système d'interphones, portier, compteur défalquant etc....</p> <p>2) Parties Communes Spéciales au bâtiment "A" :</p> <p>Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires sans exception, au prorata des millièmes spéciaux indiqués à l'état descriptif de division et à la colonne 10 du tableau de copropriété.</p> <p>Elles comprennent notamment: La totalité du gros oeuvre, fondations, gros murs, ventilation, les souches et tête de cheminées, les branchements depuis les raccordements généraux, pour la partie commune.</p> <p>V - PARTIES PRIVATIVES :</p> <p>Ce sont les parties qui sont réservées à [] d'un copropriétaire.</p> <p>Elles comprennent non seulement les éléments indiqués à l'état descriptif de division mais aussi :</p> <p>a) Bâtiment "A" : Les cloisons non assimilables à des éléments du gros oeuvre, les portes, fenêtres, porte-fenêtres, les revêtements du sol des murs et plafonds, les équipements à caractère strictement individuel, sanitaires de chauffage ou autres, les branchements individuels etc...</p> <p>b) Bâtiment "B", à "E" : Le gros oeuvre, les fondations, les murs, la charpente, la couverture, etc...</p> <p>c) Lots de Jouissance :</p> <p>Les aménagements de ceux-ci, le mur du soutènement du lot n° 9, les plantations, etc...</p>	<p>VI- CHARGES :</p> <p>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 [] qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien, à l'administration des parties communes d'une part, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs de l'autre.</p> <p>La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot (charges communes générales et charges communes spéciales au bâtiment "A"); la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot (consommation d'eau).</p> <p>1) Charges Communes Générales :</p> <p>Elles comprennent les dépenses relatives à l'entretien, la conservation de toutes les parties communes générales. Elles sont réparties entre tous les copropriétaires sans exception, proportionnellement aux millièmes généraux figurés colonne 6 du tableau récapitulatif</p> <p>Elles comprennent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les impôts communs, - Les assurances communes, - Les dépenses relatives à l'enlèvement des ordures ménagères. - Eventuellement les honoraires du syndic. - Les frais de fonctionnement du syndicat. <p>2) Charges communes Spéciales au bâtiment "A" :</p> <p>Elles comprennent les dépenses relatives à l'entretien, la conservation, la réparation des parties communes de ce bâtiment.</p> <p>Elles sont réparties entre tous les copropriétaires de ce bâtiment, sans exception conformément aux millièmes de la colonne 7.</p> <p>3) Charges relatives à la consommation d'eau :</p> <p>Toutes les dépenses relatives aux consommations individuelles sont réparties proportionnellement aux consommations réelles enregistrées par les compteurs défalquant.</p> <p>VII - DIVERS :</p> <p>1) Ouvertures :</p> <p>Le propriétaire du lot n° 1 devra fermer le porche qui débouche sur le lot n° 2 (hall) et transformer la fenêtre du séjour afin de permettre l'accès direct depuis le passage.</p> <p>2) Mitoyennetés :</p> <p>Le mur séparatif des bâtiments "A" et "B" est mitoyen.</p> <p>3) Destination de l'immeuble :</p> <p>L'immeuble est à usage d'habitation et sous réserve des autorisations administratives une activité de bureau ou libérale y sera admise dans la mesure où ces activités n'apporteront pas de nuisances incompatibles avec la destination de l'immeuble.</p>
--	--

Fait le 28 février 2005
 Par le Géomètre Expert D.P.L.G. soussigné
 Mcnna