

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

MODIFICATIF n°3
A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

de la copropriété
sise 2 place de la Halle
Cadastrée AC n°162-164
Commune d'AIGUEPERSE
Département du Puy-de-Dôme



Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social :
Bureaux secondaires :
Permanence :

- 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
- 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
- 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
- 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issuire@geoval.info
- 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
- 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)

Site web : www.geoval.geometre-expert.fr Fax : 04 73 89 04 82

**Modificatif n°3 au règlement de copropriété du 09/09/2000
de la copropriété sise 2 place de la Halle
pour modification de l'agencement des lots**

1. DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE (avant modification) :

Le présent modificatif à l'état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier sis 2 place de la Halle à AIGUEPERSE.

Cet ensemble sur un terrain d'une contenance de 7 a 03 ca, porté au plan cadastral de la commune d'AIGUEPERSE, sous les références suivantes :

| Commune | Section | N° | Contenance |
|--------------|---------|-----|------------------|
| AIGUEPERSE | AC | 162 | 5 a 77 ca |
| AIGUEPERSE | AC | 164 | 1 a 26 ca |
| TOTAL | | | 7 a 03 ca |

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété, établi par Maître AUBIGNAT Jean-Pascal, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 9 septembre 2000, publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 20 octobre 2000, Vol. 2000P n°5169, qui a divisé l'immeuble en douze lots numérotés de UN (1) à DOUZE (12).

Par la suite deux modificatifs au règlement de copropriété ont été publiés au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND :

- Modificatif n°1 établi par Maître FUZELLIER David le 18 décembre 2017, publié le 11 janvier 2018, Vol. 2018P n°140, qui a créé les lots TREIZE (13) et QUATORZE (14) sur les parties communes. Les tantièmes généraux sont dorénavant exprimés en dix mille sept cent trentième (10 730^{èmes}).
-
- Modificatif n°2 établi par Maître ROUZIER Katia le 03 mai 2021, publié le 16 juin 2021, Vol. 2021P n°8972 qui avait pour objet de modifier la destination de l'immeuble et les conditions de jouissance des parties privatives à la demande du syndicat des copropriétaires.

Aucun autre modificatif n'a été publié depuis au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND.

2. OBJET DU PRESENT MODIFICATIF :

Dans le cadre du projet de création d'une maison de santé et de l'agrandissement de la pharmacie, les copropriétaires ont décidé de réaliser une refonte de la copropriété pour prendre en compte toutes les modifications à venir.

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)

Site web : www.geoval.geometre-expert.fr Fax : 04 73 89 04 82



Cette refonte va être réalisée en trois étapes :

- ETAPE 1 :

- création du nouveau lot numéro QUINZE (15) sur les parties communes (droit à construire une partie de local sur la cour en rez-de-chaussée),
- division du lot UN (1) en deux nouveaux lots numéros SEIZE (16) et DIX-SEPT (17) (pour identifier l'emprise du futur ascenseur au rez-de-chaussée),
- division du lot CINQ (5) en deux nouveaux lots numéros DIX-HUIT (18) et DIX-NEUF (19) (pour identifier l'emprise du futur ascenseur et son dégagement au premier étage),
- division du lot SIX (6) en deux nouveaux lots numéros VINGT (20) et VINGT-ET-UN (21) (pour séparer la partie basse et la partie haute de l'appartement duplex aux premier et deuxième étages),
- création du nouveau lot numéro VINGT-DEUX (22) sur les parties communes (droit à construire une salle d'attente sur la terrasse au premier étage),
- division du lot DOUZE (12) en deux nouveaux lots numéros VINGT-TROIS (23) et VINGT-QUATRE (24) (pour identifier l'emprise du futur ascenseur et son palier au deuxième étage).

- ETAPE 2 :

Le lot 15 issu des parties communes est vendu par le syndicat des copropriétaires à la SCI CAROLEON.

Les lots 16 et 18 sont vendus par la SCI CAROLEON au syndicat des copropriétaires car ils vont devenir des parties communes.

Le lot 19 est cédé par la SCI CAROLEON à la communauté de communes.

Les lots 20, 21 et 24 sont cédés par la SCI CHRISOLINE à la communauté de communes Plaine Limagne.

Le lot 22 issu des parties communes est vendu par le syndicat des copropriétaires à la communauté de communes Plaine Limagne.

Le lot 23 est vendu par la SCI CHRISOLINE au syndicat des copropriétaires car il va devenir une partie commune.

- ETAPE 3 :

- suppression des lots SEIZE (16), DIX-HUIT (18) et VINGT-TROIS (23) qui deviennent parties communes,
- réunion des lots numéros DEUX (2), TROIS (3), SEPT (7), QUATORZE (14), QUINZE (15) et DIX-SEPT (17) en un lot unique numéro VINGT-CINQ (25),
- réunion des lots numéros QUATRE (4) et TREIZE (13) en un seul et unique lot numéro VINGT-SIX (26),
- réunion des lots DIX-NEUF (19), VINGT (20) et VINGT-DEUX (22) en un seul et unique lot numéro VINGT-SEPT (27),
- suppression du lot numéro HUIT (8) qui est remplacé par le nouveau lot numéro VINGT-HUIT (28),
- suppression du lot numéro NEUF (9) qui est remplacé par le nouveau lot numéro VINGT-NEUF (29),
- suppression du lot numéro DIX (10) qui est remplacé par le nouveau lot numéro TRENTE (30),
- suppression du lot numéro ONZE (11) qui est remplacé par le nouveau lot numéro TRENTE-ET-UN (31),
- réunion des lots VINGT-ET-UN (21) et VINGT-QUATRE (24) en un seul et unique lot numéro TRENTE-DEUX (32),

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



GÉOMÈTRE-EXPERT

- refonte de l'état descriptif de division comprenant nouvelle division des communes et des parties privatives, création des charges escalier, des charges du futur ascenseur et des charges spéciales aux lots du rez-de-chaussée.

EXPLICATION DES CALCULS :

Afin de faciliter le fonctionnement de la copropriété dans le futur ; il a été convenu de :

- Recalculer les tantièmes de l'ensemble des lots sur une base de dix mille,
- Calculer et définir les charges escalier, les charges du futur ascenseur, et les charges spéciales aux lots du rez-de-chaussée.

3. MODIFICATIF : ETAPE 1

3.1 TABLEAU EXPLICATIF DES MODIFICATIONS DES TANTIEMES GENERAUX :

EXPLICATION DES CALCULS :

Il est à noter avant toute explication que les superficies prises en compte pour la première étape sont celles figurant sur les plans établis par le cabinet BERTHON et COLLET, architecte à PERIGNAT LES SARRLIEVE, annexés au règlement de copropriété du 9 septembre 2000. Pour les deux lots créés sur les parties communes constituant des droits à construire, les superficies ont été calculées par nos soins à partir des plans précédemment cités annexés au règlement de copropriété.

- Les tantièmes des nouveaux lots issus des lots 1, 5, 6 et 12 ont été calculés par rapport aux tantièmes affectés au lot duquel ils sont issus, proportionnellement à la superficie de chaque nouveau lot.

- Les tantièmes des lots créés à l'étape 1 issus des parties communes sont calculés par comparaison avec ceux du lot 1 proportionnellement à leur superficie pondérée. Cette superficie est obtenue en appliquant sur la superficie réelle un coefficient en fonction de la consistance du lot :

☞ Coefficients de consistance :

- **Droit à construire une partie de local :** coefficient **0.90**
- **Local :** coefficient **1.00**

A noter que du fait de la création de lots sur les parties communes, le dénominateur des tantièmes généraux sera augmenté d'autant.

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



GÉOMÈTRE-EXPERT

| N° de lot | Désignation | Superficie en m² | Superficie pondérée par lot en m² | Tantièmes Généraux Supprimés/créés |
|-----------|---|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 15 | Droit à construire une partie de local au RDC LOT CREE, issu des parties communes | 19.80 | 17.82 | + 186 / 10 730 |
| 1 | Local commercial ou professionnel au RDC LOT SUPPRIME, divisé en lots 16 et 17 | 243.79 | | - 2 288 / 10 730 |
| 16 | Emprise du futur ascenseur au RDC LOT CREE, issu de la division du lot 1 | 8.90 | | + 84 / 10 730 |
| 17 | Partie de local au RDC LOT CREE, issu de la division du lot 1 | 234.89 | | + 2 204 / 10 730 |
| 5 | Appartement T4 au 1 ^{er} étage LOT SUPPRIME, divisé en lots 18 et 19 | 84.36 | | - 792 / 10 730 |
| 18 | Emprise du futur ascenseur avec dégagement au 1 ^{er} étage LOT CREE, issu de la division du lot 5 | 12.00 | | + 113 / 10 730 |
| 19 | Partie d'appartement au 1 ^{er} étage LOT CREE, issu de la division du lot 5 | 72.36 | | + 679 / 10 730 |
| 6 | Appartement duplex aux 1 ^{er} et 2 ^{ème} étages LOT SUPPRIME, divisé en lots 20 et 21 | 92.72 | | - 870 / 10 730 |
| 20 | Partie basse d'appartement duplex au 1 ^{er} étage LOT CREE, issu de la division du lot 6 | 46.36 | | + 435 / 10 730 |
| 21 | Partie haute d'appartement duplex au 2 ^{ème} étage LOT CREE, issu de la division du lot 6 | 46.36 | | + 435 / 10 730 |
| 22 | Droit à construire une salle d'attente au 1 ^{er} étage LOT CREE, issu des parties communes | 24.40 | 21.96 | + 229 / 10 730 |
| 12 | Appartement au 2 ^{ème} étage LOT SUPPRIME, divisé en lots 23 et 24 | 86.49 | | - 812 / 10 730 |
| 23 | Emprise du futur ascenseur avec palier au 2 ^{ème} étage LOT CREE, issu de la division du lot 12 | 12.30 | | + 115 / 10 730 |
| 24 | Surplus appartement n°9 au 2 ^{ème} étage LOT CREE, issu de la division du lot 12 | 74.19 | | + 697 / 10 730 |
| | Différence entre lots créés et lots supprimés | | | + 415 / 10 730 |
| | NOUVEAU DENOMINATEUR | | | / 11 145^{èmes} |

3.2 DESIGNATION DES LOTS SUPPRIMES A L'ETAPE 1 :

Les lots supprimés à l'étape 1 sont les suivants :

Lot numéro
UN
(1) :

Au rez-de-chaussée : un local commercial ou professionnel en façade, à l'angle de la Grande Rue et de la Place de la Halle, comprenant une boutique, 3 pièces, sanitaires, avec accès par le hall et sur la cour, d'une superficie totale de 243.79 m² figurant au plan annexé au règlement de copropriété
avec les deux mille deux cent quatre-vingt-huitièmes / dix mille sept cent trentièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....

2 288 / 10 730^e

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'Auvergne Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
 Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
 • 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
 • 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
 • 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
 Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



GÉOMÈTRE-EXPERT

| | | |
|--|--|---------------------------------|
| Lot numéro CINQ (5) : | Au premier étage : un appartement de type 4 en façade à l'angle de la Grande Rue et de la place de la Halle avec accès par la terrasse, comprenant : séjour, cuisine, trois pièces, salle de bains, WC, d'une superficie totale de 84.36 m ² figurant au plan annexé au règlement de copropriété <i>avec les sept cent quatre-vingt-douze / dix mille sept cent trentièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 792 / 10 730^e |
| Lot numéro SIX (6) : | Aux premier et deuxième étages : un appartement duplex de type 3 en façade sur la Grande Rue avec accès par la terrasse, comprenant : - <u>au premier niveau</u> : séjour, cuisine, deux pièces, escalier, salle d'eau WC, - <u>au deuxième niveau</u> : deux pièces, salle de bains, d'une superficie totale de 92.72 m ² figurant au plan annexé au règlement de copropriété <i>avec les huit cent soixante-dix / dix mille sept cent trentièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 870 / 10 730^e |
| Lot numéro DOUZE (12) : | Au deuxième étage : un appartement de type 3 en façade à l'angle de la Grande rue et de la Place de la Halle comprenant : cuisine, séjour, deux pièces, salle de bains, WC, accès par l'escalier, d'une superficie totale de 86.49 m ² figurant au plan annexé au règlement de copropriété <i>avec les huit cent douze / dix mille sept cent trentièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci....</i> | 812 / 10 730^e |

3.3 DESIGNATION DES LOTS CREES A L'ETAPE 1 ET SUPPRIMES A L'ETAPE 3 :

Chacun des nouveaux lots créés comprendra :

- le droit de jouissance exclusive et particulière affectée à ce lot,
- une quote-part indivise dans la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

Les nouveaux lots créés à l'étape 1 et supprimés à l'étape 3 sont composés comme suit :

| | | |
|---|---|---------------------------------|
| Lot numéro QUINZE (15) : | Un droit à construire une partie de local professionnel ou d'habitation au rez-de-chaussée pour une superficie de 19.80 m ² <i>avec les cent quatre-vingt-six / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 186 / 11 145^e |
| Lot numéro SEIZE (16) : | L'emprise du futur ascenseur au rez-de-chaussée pour une superficie de 8.90 m ² <i>avec les quatre-vingt-quatre / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 84 / 11 145^e |

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------|
| Lot numéro DIX-SEPT (17) : | Une partie de local commercial ou professionnel au rez-de-chaussée pour une superficie de 234.89 m ² <i>avec les deux mille deux cent quatre / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 2 204 / 11 145 ^e |
| Lot numéro DIX-HUIT (18) : | L'emprise du futur ascenseur avec dégagement au premier étage pour une superficie de 12.00 m ² <i>avec les cent treize / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 113 / 11 145 ^e |
| Lot numéro DIX-NEUF (19) : | Une partie d'appartement au premier étage pour une superficie de 72.36 m ² <i>avec les six cent soixante-dix-neuf / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 679 / 11 145 ^e |
| Lot numéro VINGT (20) : | Une partie basse d'appartement duplex au premier étage pour une superficie de 46.36 m ² <i>avec les quatre cent trente-cinq / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 435 / 11 145 ^e |
| Lot numéro VINGT-ET-UN (21) : | Une partie haute d'appartement duplex au deuxième étage pour une superficie de 46.36 m ² <i>avec les quatre cent trente-cinq / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 435 / 11 145 ^e |
| Lot numéro VINGT-DEUX (22) : | Un droit à construire une salle d'attente au premier étage pour une superficie de 24.40 m ² <i>avec les deux cent vingt-neuf / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 229 / 11 145 ^e |
| Lot numéro VINGT-TROIS (23) : | L'emprise du futur ascenseur avec palier au deuxième étage pour une superficie de 12.30 m ² <i>avec les cent quinze / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 115 / 11 145 ^e |
| Lot numéro VINGT-QUATRE (24) : | Une partie d'appartement au deuxième étage pour une superficie de 74.19 m ² <i>avec les six cent quatre-vingt-dix-sept / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 697 / 11 145 ^e |

3.4 TABLEAU DE REPARTITION DES TANTIEMES (Etape 1) :

Voir en annexe.

A l'issue de l'étape 1, l'immeuble est donc divisé en vingt lots, et les tantièmes généraux sont dorénavant exprimés en onze mille cent quarante-cinquièmes (11 145^{èmes}).

4. MODIFICATIF : ETAPE 2

Plusieurs ventes sont à réaliser pour permettre la refonte de l'état descriptif de division :

Le lot 15 issu des parties communes est vendu par le syndicat des copropriétaires à la SCI CAROLEON.

Les lots 16 et 18 sont vendus par la SCI CAROLEON au syndicat des copropriétaires car ils vont devenir des parties communes.

Le lot 19 est cédé par la SCI CAROLEON à la communauté de communes.

Les lots 20, 21 et 24 sont cédés par la SCI CHRISOLINE à la communauté de communes Plaine Limagne.

Le lot 22 issu des parties communes est vendu par le syndicat des copropriétaires à la communauté de communes Plaine Limagne.

Le lot 23 est vendu par la SCI CHRISOLINE au syndicat des copropriétaires car il va devenir une partie commune.

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)

5. MODIFICATIF : ETAPE 3 - REFONTE

5.1 TABLEAU DE CORRESPONDANCE DES LOTS :

| SITUATION ANCIENNE | SITUATION NOUVELLE |
|--|--|
| Lot 2 – Local commercial ou professionnel au RDC | Lot 25 – Local professionnel ou d'habitation n°1 au RDC et au 1 ^{er} étage avec combles au 2 ^{ème} étage |
| Lot 3 – Local commercial ou professionnel au RDC | |
| Lot 7 – Local au 1 ^{er} étage | |
| Lot 14 – Local commercial au RDC | |
| Lot 15 – Droit à construire une partie de local en RDC | |
| Lot 17 – Partie de local commercial ou professionnel au RDC | |
| Lot 4 – Local commercial ou professionnel au RDC | Lot 26 – Local professionnel ou d'habitation n°2 au RDC |
| Lot 13 – Local commercial au RDC | |
| Lot 19 – Partie d'appartement au 1 ^{er} étage | Lot 27 – Local professionnel ou d'habitation n°3 au 1 ^{er} étage |
| Lot 20 – Partie basse d'appartement duplex au 1 ^{er} étage | |
| Lot 22 – Droit à construire une salle d'attente au 1 ^{er} étage | |
| Lot 8 – Appartement T4 au 1 ^{er} étage | Lot 28 – Appartement n°4 au 1 ^{er} étage |
| Lot 9 – Studio au 1 ^{er} étage | Lot 29 – Appartement n°5 au 1 ^{er} étage |
| Lot 10 – Appartement duplex aux 1 ^{er} et 2 ^{ème} étages | Lot 30 – Appartement duplex n°6 aux 1 ^{er} et 2 ^{ème} étages |
| Lot 11 – Appartement T3 au 1 ^{er} étage | Lot 31 – Appartement n°7 au 1 ^{er} étage |
| Lot 21 – Partie haute d'appartement duplex au 2 ^{ème} étage | Lot 32 – Local professionnel ou d'habitation n°8 au 2 ^{ème} étage |
| Lot 24 – Partie d'appartement au 2 ^{ème} étage | |
| Lot 16 – Emprise du futur ascenseur au RDC | Lot supprimé, devient partie commune |
| Lot 18 – Emprise du futur ascenseur avec dégagement au 1 ^{er} étage | Lot supprimé, devient partie commune |
| Lot 23 – Emprise du futur ascenseur avec palier au 2 ^{ème} étage | Lot supprimé, devient partie commune |

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
 Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
 • 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
 • 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
 • 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
 Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



5.2 DESIGNATION DES LOTS SUPPRIMES A L'ETAPE 3 :

Les lots supprimés à l'étape 3 sont les suivants :

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| Lot numéro DEUX (2) : | Au rez-de-chaussée : un local commercial ou professionnel avec accès par le hall, donnant sur la cour, comprenant : une pièce, dégagement, sanitaires, d'une superficie totale de 24.87 m ² figurant au plan annexé au règlement de copropriété <i>avec les deux cent trente-trois / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 233 / 11 145 ^e |
| Lot numéro TROIS (3) : | Au rez-de-chaussée : un local commercial ou professionnel en façade sur la place de la Halle et accès par le hall, comprenant : 3 pièces, dégagement, sanitaires, accès par le hall, d'une superficie totale de 49.95 m ² figurant au plan annexé au règlement de copropriété <i>avec les quatre cent soixante-neuf / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 469 / 11 145 ^e |
| Lot numéro QUATRE (4) : | Au rez-de-chaussée : un local commercial ou professionnel en façade à l'angle de la Place de la Halle et de la Place du Marché, comprenant six pièces et sanitaires, d'une superficie totale de 136.01 m ² figurant au plan annexé au règlement de copropriété <i>avec les mille deux cent soixante-seize / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 1 276 / 11 145 ^e |
| Lot numéro SEPT (7) : | Au premier étage : un local de deux pièces, avec accès par la cour et la terrasse, d'une superficie totale de 57.31 m ² figurant au plan annexé au règlement de copropriété <i>avec les cinq cent trente-huit / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 538 / 11 145 ^e |
| Lot numéro HUIT (8) : | Au premier étage : un local de type 4 en façade sur la Place du Marché avec accès par la terrasse, comprenant : séjour, cuisine, trois pièces, deux salles d'eau, WC, d'une superficie totale de 82.33 m ² figurant au plan annexé au règlement de copropriété <i>avec les sept cent soixante-treize / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 773 / 11 145 ^e |
| Lot numéro NEUF (9) : | Au premier étage : un studio en façade sur la Place du Marché avec accès par la terrasse, comprenant : une pièce principale, salle d'eau, WC, d'une superficie totale de 35.21 m ² figurant au plan annexé au règlement de copropriété <i>avec les trois cent trente / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 330 / 11 145 ^e |

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



GÉOMÈTRE-EXPERT

| | | |
|-----------------------------------|---|-----------------------------|
| Lot numéro DIX (10) : | Aux premier et deuxième étages : un appartement duplex de type 4 en façade à l'angle de la Place de la Halle et de la Place du Marché avec accès par la terrasse, comprenant : - <u>au premier niveau</u> : séjour, cuisine, WC, escalier, - <u>au deuxième niveau</u> : trois pièces, salle de bains, d'une superficie totale de 113.81 m ² figurant au plan annexé au règlement de copropriété <i>avec les mille soixante-huit / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 1 068 / 11 145 ^e |
| Lot numéro ONZE (11) : | Au premier étage : un appartement de type 3 en façade sur la Place de la Halle comprenant : séjour, cuisine, deux pièces, salle de bains, WC, accès par la terrasse, d'une superficie totale de 58.68 m ² figurant au plan annexé au règlement de copropriété <i>avec les cinq cinquante-et-un / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 551 / 11 145 ^e |
| Lot numéro TREIZE (13) : | Au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant dégagement, sanitaire, deux box (n°6 et 7 au plan) d'une superficie totale de 30.31 m ² figurant au plan annexé au modificatif du 18/12/2017 <i>avec les deux cent quatre-vingt-quatre / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 284 / 11 145 ^e |
| Lot numéro QUATORZE (14) : | Au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant un entrepôt, d'une superficie totale de 47.52 m ² figurant au plan annexé au modificatif du 18/12/2017 <i>avec les quatre cent quarante-six / onze mille cent quarante-cinquièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 446 / 11 145 ^e |

5.3 DESIGNATION DES LOTS CREES A L'ETAPE 3 :

Chacun des nouveaux lots créés à l'étape 3 comprendra :

- le droit de jouissance exclusive et particulière affectée à ce lot,
- une quote-part indivise dans la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)

Site web : www.geoval.geometre-expert.fr Fax : 04 73 89 04 82

Les nouveaux lots créés à l'étape 3 sont composés comme suit :

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Lot numéro VINGT-CINQ (25) : | Un local professionnel ou d'habitation n°1 situé au rez-de-chaussée et aux premier et deuxième étages, comprenant : - <u>au rez-de-chaussée</u> : cinq espaces de vente, cabine de vaccination, cabine orthopédie, W.C. H/F public, cabine Télémedecin, local technique, quatre surfaces back-office, emprise robot, bureau comptoir, bureau oncologie, bureau, avec escalier d'accès au premier étage, - <u>au premier étage</u> : bureau travail, office, salle de bains, W.C., avec escalier d'accès au deuxième étage et escalier d'accès à la terrasse extérieure, - <u>au deuxième étage</u> : combles, d'une superficie totale de 420.22 m ² <i>avec les trois mille huit cent quarante-cinq / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 3 845 / 10 000^e |
| Lot numéro VINGT-SIX (26) : | Un local professionnel ou d'habitation n°2 situé au rez-de-chaussée d'une superficie de 144.30 m ² <i>avec les mille trois cent quatre-vingt-onze / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 1 391 / 10 000^e |
| Lot numéro VINGT-SEPT (27) : | Un local professionnel ou d'habitation n°3 situé au premier étage comprenant dégagement, salle de réunion, salle d'attente, trois bureaux médecin, local technique, W.C. mixte, d'une superficie totale de 126.77 m ² <i>avec les mille deux cent vingt-deux / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 1 222 / 10 000^e |
| Lot numéro VINGT-HUIT (28) : | Un appartement n°4 situé au premier étage d'une superficie totale de 80.68 m ² <i>avec les sept cent soixante-dix-huit / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 778 / 10 000^e |
| Lot numéro VINGT-NEUF (29) : | Un appartement n°5 situé au premier étage d'une superficie totale de 31.08 m ² <i>avec les trois cents / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 300 / 10 000^e |
| Lot numéro TRENTE (30) : | Un appartement duplex n°6 situé aux premier et deuxième étages avec escalier privatif d'accès au deuxième étage, d'une superficie totale de 94.96 m ² <i>avec les neuf cent quinze / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 915 / 10 000^e |
| Lot numéro TRENTE-ET-UN (31) : | Un appartement n°7 situé au premier étage d'une superficie totale de 55.14 m ² <i>avec les cinq cent trente-deux / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 532 / 10 000^e |
| Lot numéro TRENTE-DEUX (32) : | Un local professionnel ou d'habitation n°8 situé au deuxième étage comprenant dégagement, office/pause, salle d'attente, trois bureaux médecin, local ménage, W.C. mixte, d'une superficie totale de 105.47 m ² <i>avec les mille dix-sept / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....</i> | 1 017 / 10 000^e |

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



6. TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES

| N° lot | Etage | Désignation | Tant généraux |
|--------|------------|---|----------------|
| 25 | RDC/1er/2e | Local professionnel ou d'habitation n°1 | 3 845 / 10 000 |
| 26 | RDC | Local professionnel ou d'habitation n°2 | 1 391 / 10 000 |
| 27 | 1er | Local professionnel ou d'habitation n°3 | 1 222 / 10 000 |
| 28 | 1er | Appartement n°4 | 778 / 10 000 |
| 29 | 1er | Appartement n°5 | 300 / 10 000 |
| 30 | 1er/2e | Appartement duplex n°6 | 915 / 10 000 |
| 31 | 1er | Appartement n°7 | 532 / 10 000 |
| 32 | 2e | Local professionnel ou d'habitation n°8 | 1 017 / 10 000 |

7. NOUVELLE DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

L'ensemble immobilier se compose d'un unique bâtiment composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages à usage de local professionnel ou d'habitation.

Les deux locaux en rez-de-chaussée possèdent chacun leur propre accès directement depuis la place de la Halle.

L'accès aux locaux dans les étages se fait par une cage d'escalier depuis la place de la Halle. A noter que les appartements du premier étage sont desservis par cette cage puis par la terrasse extérieure du premier étage.

Le chauffage des locaux est de type individuel :

- électrique pour le lot 29,
- gaz pour les lots 26, 28, 30 et 31,
- PAC pour les lots 25, 27 et 32.

Il n'existe pas d'installation de VMC collective.

Le Bâtiment comprendra :

| Niveaux | Parties Privatives | Parties Communes |
|------------------|---|---|
| RDC | 1 Local professionnel ou d'habitation 1 Partie basse de local professionnel ou d'habitation | Parties communes spéciales aux lots du RDC : Local accessible depuis la place du marché. Parties communes générales : Entrée, local Enedis sous escalier, ascenseur, escalier. |
| 1 ^{er} | 3 Appartements 1 Partie basse d'appartement duplex 1 Partie haute de local professionnel ou d'habitation 1 Local professionnel ou d'habitation | Parties communes générales : Dégagement, escalier, palier, ascenseur. |
| 2 ^{ème} | Combles du local professionnel ou d'habitation 1 Local professionnel ou d'habitation Partie haute d'appartement duplex | Parties communes générales : Escalier, palier, ascenseur. |

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



GÉOMÈTRE-EXPERT

En extérieurs :

- Deux courettes en rez-de-chaussée (parties communes générales)
- Terrasse au premier étage (partie commune générale)

8. DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES :

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.

8.1 Définition des parties communes générales :

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont à l'usage de tous les copropriétaires (parties communes générales) ou de plusieurs copropriétaires seulement (parties communes spéciales).

Les parties communes générales, placées sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires, dans les proportions ci-après indiquées, et il est, par suite, expressément entendu qu'elles ne sauraient, en aucun cas, être régies par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Les parties communes ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

Elles comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- La totalité du sol bâti ou non bâti, c'est à dire l'ensemble du terrain avec ses aménagements, y compris les deux courettes en rez-de-chaussée.
- Les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, tels les gros murs de façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux et autres et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs revêtements intérieurs, extérieurs, à l'exception des revêtements superficiels dans les parties privatives et des murs des parties des lots 25 et 27 correspondant aux droits à construire (anciens lots 15 et 22).
- Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (charpentes et couverture) ou la toiture terrasse du bâtiment et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble ; les combles perdus (s'ils existent), à l'exception des toitures des parties des lots 25 et 27 correspondant aux droits à construire (anciens lots 15 et 22)..
- Le gros œuvre des planchers, tels les poutres et dalles, à l'exclusion des revêtements de sols et des plafonds.
- Les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et tous accessoires à ces choses, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets et stores qui sont choses privatives.

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



- L'entrée et ses dégagements, les différentes portes y afférentes, les ouvertures, les revêtements superficiels des murs et du plafond y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée.
- Le digicode et ses accessoires.
- Les boîtes aux lettres, hormis la quincaillerie qui est partie privative.
- L'escalier de desserte des étages, cage, marches et contre marches, et paliers.
- Les dégagements de desserte des logements situés dans les étages.
- L'ascenseur.
- Les locaux, équipements, installations, agencements, appareils et dispositifs à l'usage de tous les copropriétaires ou qui ne font pas l'objet de parties communes spéciales (eaux, électricité, édicule technique de l'ascenseur, etc).
- Les arrivées, compteurs et coffrets généraux d'eau, de gaz et d'électricité, et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, y compris les tés de raccordements sur les chutes communes, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eaux, de gaz, d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations pouvant être affectées à l'usage exclusif d'un lot)
Les gaines et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes de souche de cheminées s'il en existe, etc.), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci, qui sont parties privatives).
- Les murs de refend et gros porteurs sont des parties communes du bâtiment, y compris la partie qui traverse les locaux privatifs. Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes font parties des choses communes.
- Le système d'éclairage de tous les locaux, dégagements, escaliers, emplacements, espaces ou volumes communs, sauf s'il existe un comptage ou sous-comptage électrique spécifique à certains locaux, dégagements, escaliers, emplacements, espaces ou volumes communs spéciaux, ce qui ferait passer ledit système d'éclairage et l'éclairage parties communes spéciales aux lots intéressés.
- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant éventuellement entre l'ensemble immobilier, objet des présentes, et les fonds voisins.

A défaut de réserve au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers, sont réputés droits accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent les parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des emplacements communs,
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- Le droit de construire afférent aux parties communes.
- Le droit d'affichage sur les parties communes.

8.2 Définition des parties communes spéciales aux lots du rez-de-chaussée :

Les parties communes spéciales aux lots du rez-de-chaussée comprennent un local accessible notamment depuis la place du marché.

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



GÉOMÈTRE-EXPERT

8.3 Définition des parties privatives :

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'Etat Descriptif de Division ci-dessus établi, sont compris dans la composition d'un lot, et sont affectés à l'usage exclusif et particulier du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des parties privatives, à charge pour chaque copropriétaire d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, suivant les règles et conditions fixées au présent règlement de copropriété.

Ces parties comprennent, sans que l'énumération qui va suivre puisse être considérée comme limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous les revêtements de sols et des cloisons.
- Les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes).
- Les enduits intérieurs des gros murs, des gros œuvres et des cloisons séparatives.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes, précision étant ici faite que les cloisons séparatives de deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots.
- Pour le lot 25, les escaliers intérieurs privatifs d'accès au premier étage, au deuxième étage, et à la terrasse au premier étage.
- Pour le lot 30, l'escalier intérieur privatif d'accès au deuxième étage.
- La structure (murs et toiture) de la partie du local professionnel en rez-de-chaussée (correspondant au droit à construire, ancien lot 15), privative au lot 25.
- La structure (murs et toiture) de la salle d'attente du local professionnel au premier étage (correspondant au droit à construire, ancien lot 22), privative au lot 27.
- Les portes d'entrée et portes palières, les fenêtres, les doubles fenêtres à l'exception des revêtements ou peintures extérieures qui font parties des choses communes générales, les portes fenêtres, leurs châssis et leurs accessoires, les volets roulants ou battants (coffres, accessoires, etc.) les éclairages zénithaux des locaux privatifs y compris vitrage et armature, et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les vitrines, devantures, fermetures, rideaux de fer et stores des locaux professionnels s'ils en existent.
- Les placards aménagés ou non avec leurs portes y compris ceux situés sous les fenêtres.
- L'aménagement et la décoration intérieure (glace, cheminées, peintures, boiserie).
- Les canalisations affectées à l'usage exclusif d'un local privatif, à partir de la colonne d'arrivée d'eau de l'immeuble (qui reste partie commune), le robinet d'arrêt, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif.
- Les installations sanitaires et hygiéniques ainsi que leurs accessoires des salles de bains, salles d'eau et water-closets.
- Les installations de cuisines, éviers, etc.
- Les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune, non compris les tés de raccordement.
- Les systèmes et les matériels de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire spécifiques à chaque local.
- Les installations de V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée) situées à l'intérieur des locaux privatifs (spécifiques à chaque local) si elles existent.
- L'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc.

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issuire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



- Les sonneries, installations téléphoniques (prises intérieures) jusqu'à la boîte de dérivation.
- Les interphones ou vidéophones (postes ou combinés intérieurs) du portier électrique ou électronique jusqu'à et y compris leurs branchements particuliers sur le système général.
- La serrurerie, la robinetterie, etc.
- La quincaillerie des boîtes aux lettres.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, et qui sert à l'usage particulier et exclusif de l'occupant, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

9. REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE :

9.1 Charges communes générales :

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

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- 1) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :
 - . des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité ;
 - . des réseaux d'égouts et d'assainissement ;
- 2) Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction du gros œuvre, et du second œuvre.
- 3) Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des espaces libres communs ainsi que la terrasse au premier étage.
- 4) Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation des locaux à usage des services communs généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires, savoir notamment : le local Enedis situé sous l'escalier dans le hall.
- 5) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'éclairage, d'eau froide, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles.
- 6) Les primes d'assurances souscrites par le Syndic ou le Syndicat.
- 7) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :
 - . Les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat ;
 - . Les honoraires des Professionnels (Architecte, géomètre, notaire, diagnostiqueur) pour les éventuels modificatifs à apporter au règlement de copropriété ;
 - . Les rémunérations des personnes de service chargées du nettoyage et de l'entretien des parties communes générales, y compris les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.
- 8) Les impôts, contribution, taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "parties communes" de l'immeuble et même celles afférentes aux parties privatives tant que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



GÉOMÈTRE-EXPERT

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 dix millièmes (10 000èmes).

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.

9.2 Charges communes spéciales d'entretien et de réparation de l'ascenseur :

Les charges communes spéciales d'entretien et de remplacement de l'ascenseur sont établis pour la répartition des dépenses suivantes :

- Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'ascenseur, cage, cabine, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du dispositif de secours, du poste d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;
- Les frais d'entretien et de réparation des machines, y compris le contrat de maintenance ;
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur ;
- Le coût de la location du compteur ou sous-compteur électrique s'il existe ;
- Les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par l'ascenseur, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

Ces charges sont réparties entre les lots bénéficiant de ce service, conformément aux indications portées au tableau de répartition des charges ascenseur.

9.3 Charges communes spéciales d'entretien des éléments d'équipement de l'entrée, de l'escalier et des circulations :

Les charges communes spéciales d'entretien des éléments d'équipement de l'entrée, de l'escalier et des circulations sont établies pour la répartition des dépenses suivantes :

- Les frais occasionnés par le nettoyage, l'entretien de l'escalier, du hall d'entrée, et des dégagements des étages, et même le remplacement des revêtements superficiels des sols (des marches, des contremarches et des paliers) à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels de la cage qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- Les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement du système digicode.
- Les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement du système d'éclairage de l'entrée et de l'escalier et des circulations et les dépenses de consommation s'il existe un sous-comptage électrique.

Les charges précitées seront réparties conformément aux indications portées au tableau de répartition des charges entrée, escalier et circulations.

Les frais de réfection et remplacement seront répartis au prorata des charges communes générales.

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issuire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



9.4 Charges communes spéciales aux lots du rez-de-chaussée :

Les charges communes spéciales aux lots du rez-de-chaussée sont établies pour la répartition des dépenses suivantes :

- Les frais occasionnés par le nettoyage et l'entretien du local.
- Les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement du système d'éclairage du local et même de remplacement des consommables, ainsi que les dépenses de consommation s'il existe un sous-comptage électrique ;
- Les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement de la porte d'accès.

Les charges précitées seront réparties conformément aux indications portées au tableau de répartition des charges spéciales aux lots du rez-de-chaussée.

9.5 Dépenses diverses :

a/ Reconstruction partielle:

Les travaux de toute nature, et notamment de reconstruction, qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient pris en charge que par le ou les propriétaires intéressés.
En contrepartie, ceux-là bénéficieraient éventuellement des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

b/ Aggravation des dépenses:

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales, auront à supporter seuls les dépenses qui seraient ainsi occasionnées.

c/ Reprise des vestiges:

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais engendrés par ces travaux.

d/ Ramonage:

Les dépenses de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

e/ Dépenses afférentes aux parties privatives:

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Par contre, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire déterminé, et se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux frais desdites parties communes conformément au tableau récapitulatif.

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)

10. EXPLICATION DU CALCUL DES MILLIEMES DE COPROPRIETE ET DES CHARGES :

Rappel :

Les tantièmes de charges générales ont été déterminés en application de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965 qui est d'ordre public en application de l'article 10 alinéa 2 de la même loi. Aux termes de l'article 5 la répartition des tantièmes est faite proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots. La valeur relative des parties privatives est appréciée en fonction de leur consistance, de leur superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. Ce dispositif est d'ordre public.

Il est à noter avant toute explication que les superficies prises en compte pour l'étape 3 (refonte) sont :

- Pour les lots 25, 27 et 32, celles figurant au plan établi le 3 décembre 2024 par « Le Compas dans l'œil », cabinet d'architectes à CLERMONT-FERRAND (fichiers numériques "APD-02 Rez-de-chaussée.dwg", "APD-03 R + 1.dwg", "APD-04 R + 2.dwg") ;
- Pour le lot 26, celles figurant sur le plan du local fourni par son propriétaire ;
- Pour le lot 28, celles figurant sur le plan de l'appartement (avec tampon de l'architecte BERTHON et COLLET) fourni par le propriétaire ;
- Pour le lot 30, celles figurant sur l'attestation de surface habitable établie par la société Audibat le 07/07/2014 ;
- Pour les lots 29 et 31, celles figurant sur les attestations de surface habitable établies par la société SOLYS, respectivement le 25/05/2018 et 27/02/2015.

Il est précisé ici que pour les coefficients de nature, un coefficient peut s'appliquer à une partie de lot seulement.

Un même lot peut donc disposer de plusieurs coefficients de nature différente s'appliquant par exemple au local, aux combles.

10.1 Calcul des tantièmes de copropriété :

Les dix millièmes de propriété sont répartis entre tous les lots au prorata de leur superficie pondérée. Cette superficie est obtenue en appliquant sur la superficie réelle un coefficient en fonction de la consistance du lot :

☞ Coefficients de consistance :

- **Appartement :** coefficient **1.00**
- **Local professionnel ou d'habitation :** coefficient **1.00**
- **Combles :** coefficient **0.40** quand la hauteur sous plafond est supérieure ou égale à 1.80 m
coefficient **0.20** quand la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m

10.2 Calcul des charges d'ascenseur :

Les millièmes d'ascenseur sont répartis entre tous les lots desservis par l'ascenseur.

On applique un coefficient en fonction de l'étage où se situe le lot :

- Lot en **rez-de-chaussée** : coefficient 0.00
- Lot au **premier étage** : coefficient 1.00
- Lot au **deuxième étage** : coefficient 1.17

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'Auvergne Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)



Ces coefficients s'appliquent sur la superficie réelle des appartements et des locaux professionnels ou d'habitation. Deux tableaux sont annexés :

- Le premier en partant sur une répartition réalisée sur la base d'une utilisation des lots en habitation uniquement.
- Le deuxième en appliquant un coefficient multiplicateur doublant les charges des lots qui seront à usage professionnel du fait d'une forte utilisation de l'ascenseur par la patientèle (lots 25, 27 et 32).

A noter que pour le local professionnel ou d'habitation n°1 (lot 25), seule la superficie au premier étage est utilisée pour le calcul de ces charges dans la mesure où il possède un accès direct depuis la place en rez-de-chaussée.

10.3 Calcul des charges entrée, escalier et circulations :

Les millièmes de charges entrée, escalier et circulations sont répartis entre tous les lots desservis par la cage d'escalier.

On applique un coefficient en fonction de l'étage où se situe le lot :

- Lot au **premier étage** : coefficient 1.10
- Lot au **deuxième étage** : coefficient 1.20

Ces coefficients s'appliquent sur la superficie réelle des appartements et des locaux professionnels ou d'habitation.

A noter que pour le local professionnel ou d'habitation n°1 (lot 25), seule la superficie au premier étage est utilisée pour le calcul de ces charges dans la mesure où il possède un accès direct depuis la place en rez-de-chaussée.

A noter que local professionnel ou d'habitation n°2 (lot 26) ne participe pas à ces charges dans la mesure où il possède son propre accès directement depuis la place.

10.4 Calcul des charges spéciales aux lots du rez-de-chaussée

Les charges spéciales aux lots du rez-de-chaussée sont réparties entre les deux lots du rez-de-chaussée au prorata de leur superficie pondérée.

A noter que pour le local professionnel ou d'habitation n°1 (lot 25), seule la superficie du rez-de-chaussée est utilisée pour le calcul de ces charges.

*Fait à Issoire, le 11 avril 2025,
pour servir et valoir ce que de droit*

Armelle RANNOU

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)

ANNEXES

ETAPE 1 :

Tableau récapitulatif des tantièmes
Plan du rez-de-chaussée
Plan du premier étage
Plan du deuxième étage

ETAPE 3 :

Tableau détail des lots
Tableau de répartition des tantièmes
Tableau de répartition des charges ascenseur
Tableau de répartition des charges entrée, escalier et circulations
Tableau de répartition des charges spéciales aux lots du rez-de-chaussée

Plan de situation
Plan parcellaire
Plan du rez-de-chaussée
Plan du premier étage
Plan du deuxième étage

Avril 2025

Ref : 63001 – Y24044

Siège social : • 38 rue de Sarliève – CS 10012 – 63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex – Tel : 04 73 37 91 01 / cournon@geoval.info
Bureaux secondaires : • 9bis Avenue Emmanuel Chabrier – 63600 AMBERT – Tel : 04 73 72 46 81 / ambert@geoval.info
• 11 Avenue de la Gare – 43100 BRIOUDE – Tel : 04 71 50 34 48 / brioude@geoval.info
• 3 rue Yves Lamourdedieu, B.P. 70133 – 63504 ISSOIRE Cedex – Tel : 04 73 89 15 75 / issoire@geoval.info
• 3 Avenue Archon Despérouses – 63200 RIOM – Tel : 04 73 38 30 98 / riom@geoval.info
Permanence : • 5 Place des Anciens de l'A.F.N – 03800 GANNAT – Tel : 04 70 90 03 83 / gannat@geoval.info (sur rendez-vous)

MODIFICATIF N°3 - ETAPE 1
Tableau récapitulatif des tantièmes

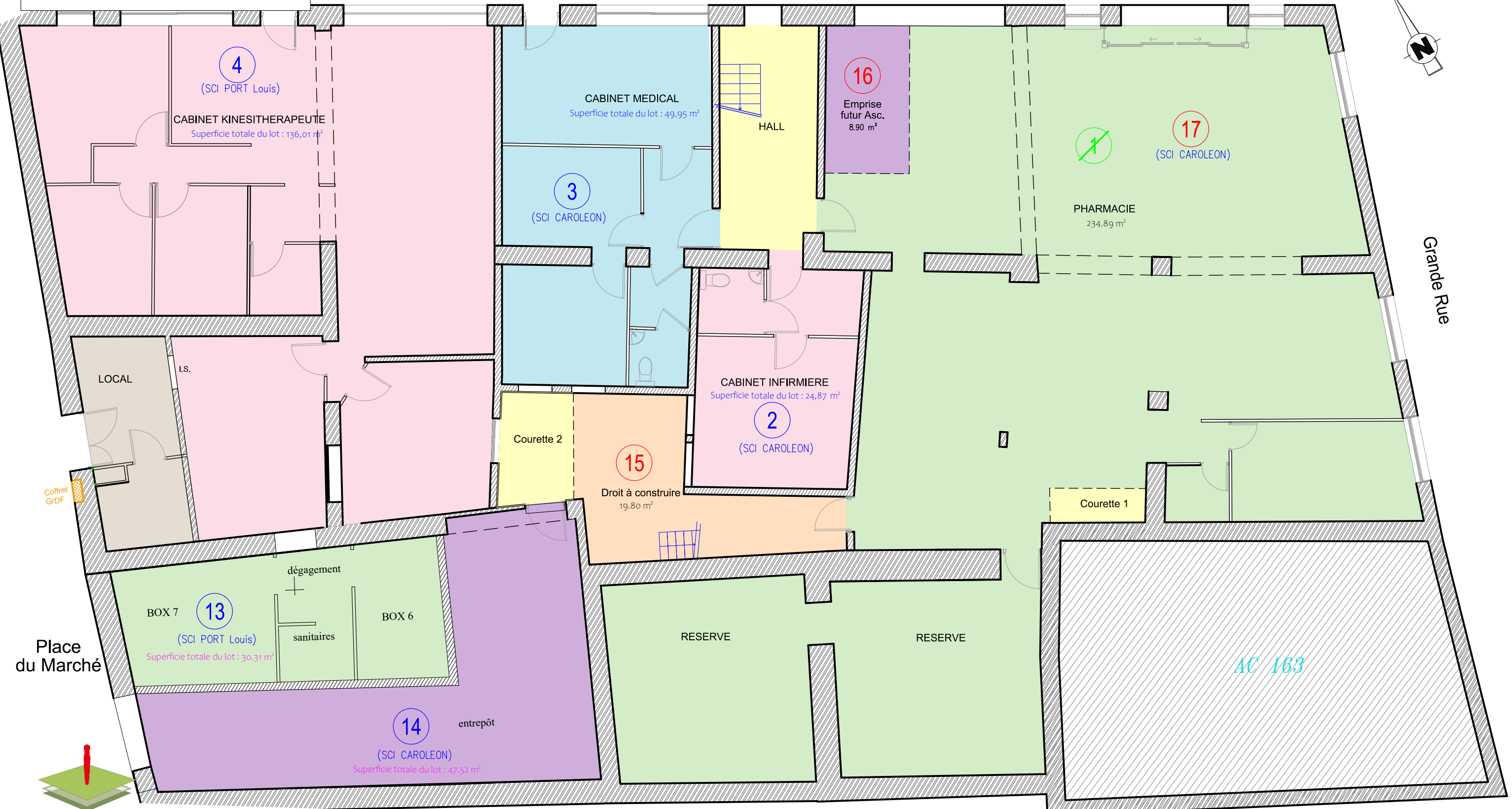
| N° lot | Etage | Désignation | Tantièmes généraux (11 145 ^{ème}) | Observations |
|--------|----------|---|--|---|
| 1 | RDC | Local commercial ou professionnel | | Lot supprimé, divisé en lots 16 et 17 |
| 2 | RDC | Local commercial ou professionnel | 233 | |
| 3 | RDC | Local commercial ou professionnel | 469 | |
| 4 | RDC | Local commercial ou professionnel | 1 276 | |
| 5 | 1er | Appartement | | Lot supprimé, divisé en lots 18 et 19 |
| 6 | 4er/2ème | Appartement duplex | | Lot supprimé, divisé en lots 20 et 21 |
| 7 | 1er | Appartement | 538 | |
| 8 | 1er | Appartement | 773 | |
| 9 | 1er | Studio | 330 | |
| 10 | 1er/2ème | Appartement duplex | 1 068 | |
| 11 | 1er | Appartement | 551 | |
| 12 | 2ème | Appartement | | Lot supprimé, divisé en lots 23 et 24 |
| 13 | RDC | Local commercial | 284 | Lot créé, issu des parties communes |
| 14 | RDC | Local commercial | 446 | Lot créé, issu des parties communes |
| 15 | RDC | Droit à construire une partie de local | 186 | Lot créé, issu des parties communes |
| 16 | RDC | Emprise du futur ascenseur | 84 | Lot créé, issu de la division du lot 1 |
| 17 | RDC | Partie de local commercial ou professionnel | 2 204 | Lot créé, issu de la division du lot 1 |
| 18 | 1er | Emprise du futur ascenseur avec dégagement | 113 | Lot créé, issu de la division du lot 5 |
| 19 | 1er | Partie d'appartement | 679 | Lot créé, issu de la division du lot 5 |
| 20 | 1er | Partie basse d'appartement duplex | 435 | Lot créé, issu de la division du lot 6 |
| 21 | 2ème | Partie haute d'appartement duplex | 435 | Lot créé, issu de la division du lot 6 |
| 22 | 1er | Droit à construire une salle d'attente | 229 | Lot créé, issu des parties communes |
| 23 | 2ème | Emprise du futur ascenseur avec palier | 115 | Lot créé, issu de la division du lot 12 |
| 24 | 2ème | Partie d'appartement | 697 | Lot créé, issu de la division du lot 12 |
| TOTAL | | | 11 145 | |

Département du Puy de Dôme
Commune d'AIGUEPERSE
Copropriété sise 2 Place de la Halle
Section AC n° 162-164

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 063-200071199-20250429-CCPL_2025_088-DE

Place de la Halle

REZ-DE-CHAUSSEE



Place du Marché

Grande Rue

AC 163

GEOVAL
AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS

GEOMETRES-EXPERTS
3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133
63504 ISSOIRE Cedex
TEL:04-73-89-15-75
Email: issoire@geoval.info

NOTA : Plan dressé à partir des plans établis par le cabinet d'architecte J.Y. BERTHON et J.C. COLLET annexés au règlement de copropriété du 09/09/2000 en vue d'un modificatif de règlement de copropriété, ne devra être utilisé à d'autres fins qu'après vérification et sous la responsabilité de l'utilisateur. Les ouvertures sont positionnées à titre indicatif et leurs symboles sont figuratifs. L'épaisseur des murs extérieurs "aveugles" est figurative et n'a pas été mesurée.

99,99 m² Superficie figurant sur les plans établis par le cabinet d'architecte J.Y. BERTHON et J.C. COLLET, et annexés au règlement de copropriété du 09/09/2000

99,99 m² Superficie figurant sur le plan annexé au modificatif établi le 18/12/2017 par Me FUZELLIER

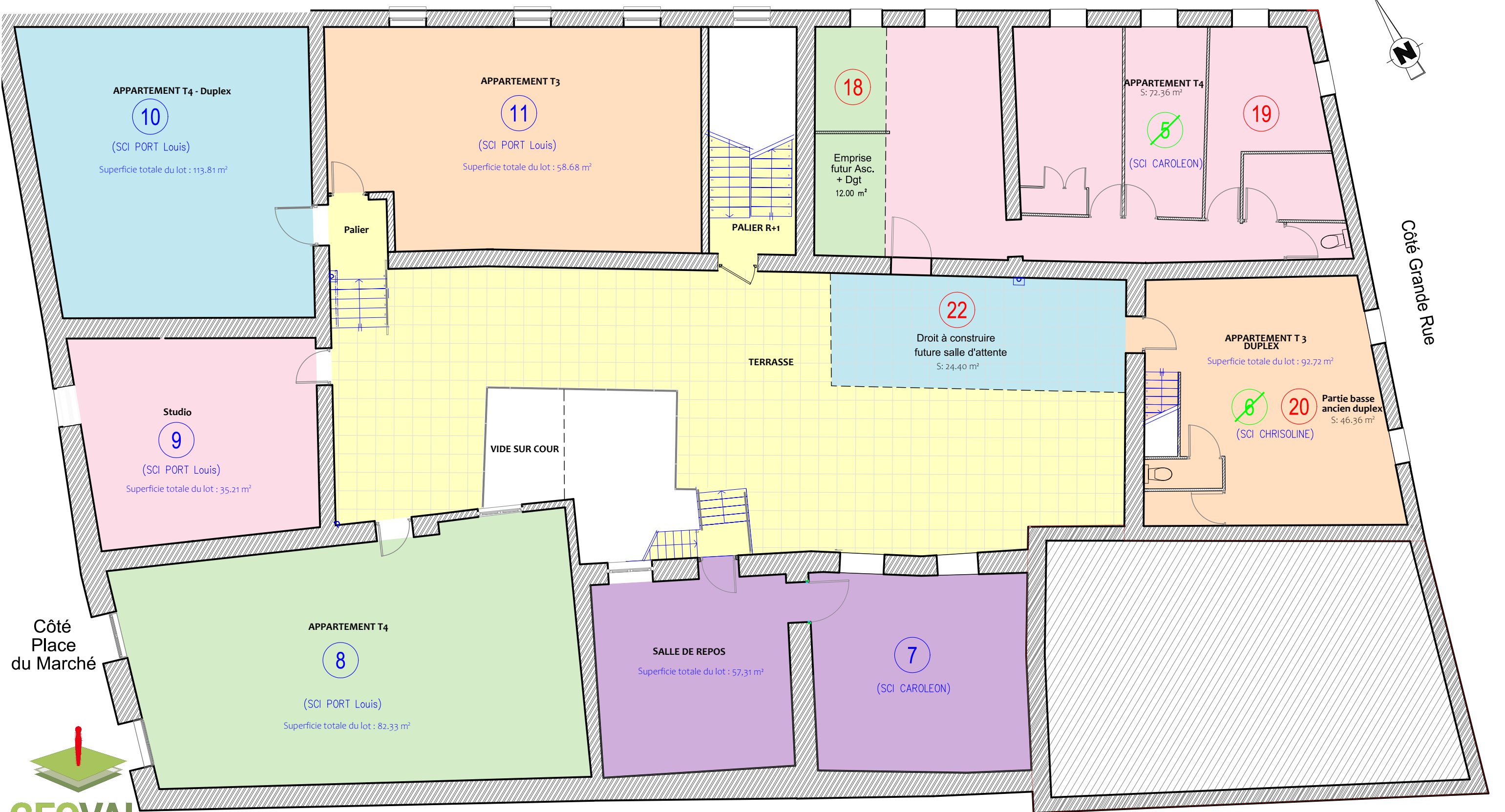
- Parties communes générales
- Parties communes spéciales aux lots du RDC

| | |
|-----------|------------------|
| Echelle | : 1/ 100 |
| Date | : 03/02/2025 |
| Référence | : 63001 - Y24044 |

Département du Puy de Dôme
 Commune d'AIGUEPERSE
 Copropriété sise 2 Place de la Halle
 Section AC n° 162-164

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
 Reçu en préfecture le 07/05/2025
 Publié le 07/05/2025
 ID : 063-200071199-20250429-CCPL_2025_088-DE

Côté Place de la Halle



GEOVAL
 AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS
 GEOMETRES-EXPERTS
 3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133
 63504 ISSOIRE Cedex
 TEL:04-73-89-15-75
 Email: issoire@geoval.info

NOTA : Plan dressé à partir des plans établis par le cabinet d'architecte J.Y. BERTHON et J.C. COLLET annexés au règlement de copropriété du 09/09/2000 en vue d'un modificatif de règlement de copropriété, ne devra être utilisé à d'autres fins qu'après vérification et sous la responsabilité de l'utilisateur. Les ouvertures sont positionnées à titre indicatif et leurs symboles sont figuratifs. L'épaisseur des murs extérieurs "aveugles" est figurative et n'a pas été mesurée.

99,99 m² Superficie figurant sur les plans établis par le cabinet d'architecte J.Y. BERTHON et J.C. COLLET, et annexés au règlement de copropriété du 09/09/2000

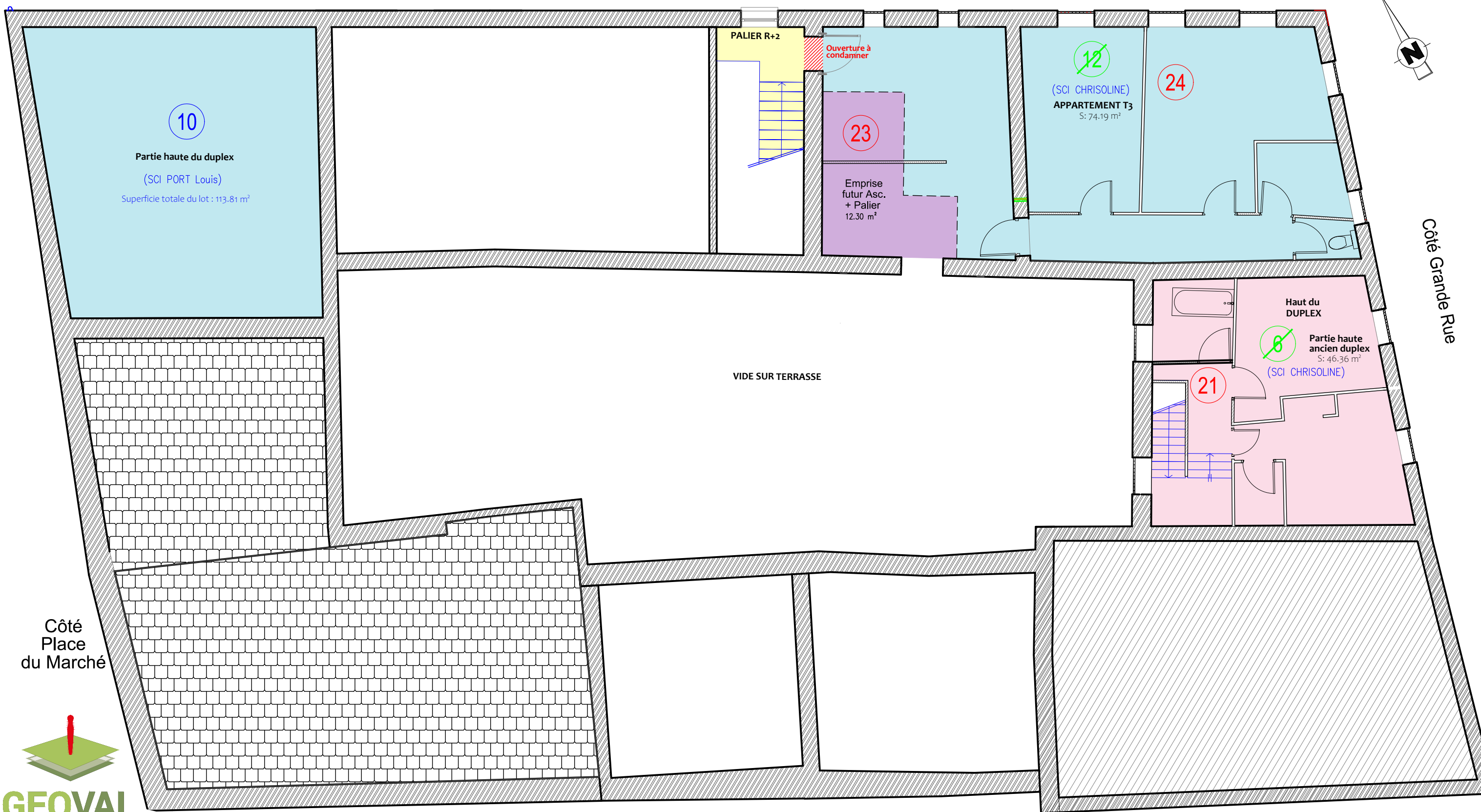
Parties communes générales

| | |
|-----------|------------------|
| Echelle | : 1/ 100 |
| Date | : 03/02/2025 |
| Référence | : 63001 - Y24044 |

Département du Puy de Dôme
 Commune d'AIGUEPERSE
 Copropriété sise 2 Place de la Halle
 Section AC n° 162-164

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
 Reçu en préfecture le 07/05/2025 **titif n° 3 -**
 Publié le **- ETAPE I -**
 ID : 063-200071199-20250429-CCPL_2025_088-DE

Côté Place de la Halle



Côté Place du Marché

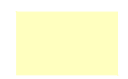
Côté Grande Rue



GEOVAL
 AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS
 GEOMETRES-EXPERTS
 3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133
 63504 ISSOIRE Cedex
 TEL:04-73-89-15-75
 Email: issoire@geoval.info

NOTA : Plan dressé à partir des plans établis par le cabinet d'architecte J.Y. BERTHON et J.C. COLLET annexés au règlement de copropriété du 09/09/2000 en vue d'un modificatif de règlement de copropriété, ne devra être utilisé à d'autres fins qu'après vérification et sous la responsabilité de l'utilisateur. Les ouvertures sont positionnées à titre indicatif et leurs symboles sont figuratifs. L'épaisseur des murs extérieurs "aveugles" est figurative et n'a pas été mesurée.

99,99 m²



Superficie figurant sur les plans établis par le cabinet d'architecte J.Y. BERTHON et J.C. COLLET, et annexés au règlement de copropriété du 09/09/2000

Parties communes générales

| | |
|-----------|------------------|
| Echelle | : 1/ 100 |
| Date | : 03/02/2025 |
| Référence | : 63001 - Y24044 |

MODIFICATIF N°3 - ETAPE 3
Tableau Détails des lots créés

| N° de lot | Etage | DESIGNATION | SURFACE REELLE en m ² | COEFFICIENT Consistance | SURFACE PONDEREE | SURFACE PONDEREE PAR LOT | |
|-----------|----------------|--|----------------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|--|
| 25 | RDC/1er/2e RDC | Local professionnel ou d'habitation n°1 | | | | | |
| | | Espace de vente 1 | 17.45 | 1.00 | 17.45 | | |
| | | Espace de vente 2 | 17.14 | 1.00 | 17.14 | | |
| | | Espace de vente 3 | 49.92 | 1.00 | 49.92 | | |
| | | Espace de vente 4 | 60.61 | 1.00 | 60.61 | | |
| | | Espace de vente 5 | 21.67 | 1.00 | 21.67 | | |
| | | Cabine de vaccination | 3.38 | 1.00 | 3.38 | | |
| | | Cabine Orthopédie | 5.41 | 1.00 | 5.41 | | |
| | | W.C. H/F Public | 4.52 | 1.00 | 4.52 | | |
| | | Cabine Télémédecin | 4.40 | 1.00 | 4.40 | | |
| | | Local technique | 1.49 | 1.00 | 1.49 | | |
| | | Surface Back-Office 1 | 29.25 | 1.00 | 29.25 | | |
| | | Surface Back-Office 2 | 41.43 | 1.00 | 41.43 | | |
| | | Surface Back-Office 3 | 27.29 | 1.00 | 27.29 | | |
| | | Surface Back-Office 4 | 17.99 | 1.00 | 17.99 | | |
| | | Emprise robot | 18.47 | 1.00 | 18.47 | | |
| | | Bureau comptoir | 8.92 | 1.00 | 8.92 | | |
| | | Bureau oncologie | 7.28 | 1.00 | 7.28 | | |
| | | Bureau | 8.23 | 1.00 | 8.23 | | |
| | | 1er | Bureau travail | 22.38 | 1.00 | 22.38 | |
| | | | Office | 18.61 | 1.00 | 18.61 | |
| | | Salle de bains | 3.68 | 1.00 | 3.68 | | |
| | | W.C. | 1.60 | 1.00 | 1.60 | | |
| | 2ème | Combles (hsp > 1.80m) | 9.30 | 0.40 | 3.72 | | |
| | | Combles (hsp < 1.80m) | 19.80 | 0.20 | 3.96 | | |
| | | | 420.22 | | 398.80 | 398.80 | |
| 27 | 1er | Local professionnel ou d'habitation n°3 | | | | | |
| | | Dégagement | 16.91 | 1.00 | 16.91 | | |
| | | Salle de réunion | 11.95 | 1.00 | 11.95 | | |
| | | Salle d'attente | 22.74 | 1.00 | 22.74 | | |
| | | Bureau Médecin 1 | 20.63 | 1.00 | 20.63 | | |
| | | Bureau Médecin 2 | 20.93 | 1.00 | 20.93 | | |
| | | Bureau Médecin 3 | 21.73 | 1.00 | 21.73 | | |
| | | Local technique | 8.48 | 1.00 | 8.48 | | |
| | | W.C. Mixte | 3.40 | 1.00 | 3.40 | | |
| | | | 126.77 | | 126.77 | 126.77 | |
| 32 | 2ème | Local professionnel ou d'habitation n°8 | | | | | |
| | | Dégagement | 14.87 | 1.00 | 14.87 | | |
| | | Office / Pause | 12.86 | 1.00 | 12.86 | | |
| | | Salle d'attente | 8.46 | 1.00 | 8.46 | | |
| | | Bureau Médecin 4 | 20.70 | 1.00 | 20.70 | | |
| | | Bureau Médecin 5 | 20.94 | 1.00 | 20.94 | | |
| | | Bureau Médecin 6 | 21.75 | 1.00 | 21.75 | | |
| | | Local ménage | 2.49 | 1.00 | 2.49 | | |
| | | W.C. H/F | 3.40 | 1.00 | 3.40 | | |
| | | | 105.47 | | 105.47 | 105.47 | |

MODIFICATIF N°3 - ETAPE 3 - REFONTE**Tableau de répartition des tantièmes**

| N° lot | Etage | Désignation | Surface réelle en m ² | Consistance | | Surface pondérée | Surface pondérée par lot | Tantièmes généraux (10 000 ^{ème}) | Observations |
|--------|----------|---|----------------------------------|-------------|--------|------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|
| | | | | Nature | Coeff. | | | | |
| 1 | RDC | Local commercial ou professionnel | | | | | | | Lot supprimé, divisé en lots 16 et 17 |
| 2 | RDC | Local commercial ou professionnel | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 25 |
| 3 | RDC | Local commercial ou professionnel | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 25 |
| 4 | RDC | Local commercial ou professionnel | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 26 |
| 5 | 1er | Appartement | | | | | | | Lot supprimé, divisé en lots 18 et 19 |
| 6 | 1er/2ème | Appartement duplex | | | | | | | Lot supprimé, divisé en lots 20 et 21 |
| 7 | 1er | Appartement | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 25 |
| 8 | 1er | Appartement | | | | | | | Lot supprimé, remplacé par le lot 28 |
| 9 | 1er | Studio | | | | | | | Lot supprimé, remplacé par le lot 29 |
| 10 | 1er/2ème | Appartement duplex | | | | | | | Lot supprimé, remplacé par le lot 30 |
| 11 | 1er | Appartement | | | | | | | Lot supprimé, remplacé par le lot 31 |
| 12 | 2ème | Appartement | | | | | | | Lot supprimé, divisé en lots 23 et 24 |
| 13 | RDC | Local commercial | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 26 |
| 14 | RDC | Local commercial | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 25 |
| 15 | RDC | Droit à construire une partie de local | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 25 |
| 16 | RDC | Emprise du futur ascenseur | | | | | | | Lot supprimé, devient partie commune |
| 17 | RDC | Partie de local commercial ou pro. | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 25 |
| 18 | 1er | Emprise du futur ascenseur avec dgt | | | | | | | Lot supprimé, devient partie commune |
| 19 | 1er | Partie d'appartement | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 27 |
| 20 | 1er | Partie basse d'appartement duplex | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 27 |
| 21 | 2ème | Partie haute d'appartement duplex | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 32 |
| 22 | 1er | Droit à construire une salle d'attente | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 27 |
| 23 | 2ème | Emprise du futur ascenseur avec palier | | | | | | | Lot supprimé, devient partie commune |
| 24 | 2ème | Partie d'appartement | | | | | | | Lot supprimé, réuni en lot 32 |

MODIFICATIF N°3 - ETAPE 3 - REFONTE**Tableau de répartition des tantièmes**

| N° lot | Etage | Désignation | Surface réelle en m ² | Consistance | | Surface pondérée | Surface pondérée par lot | Tantièmes généraux (10 000 ^{ème}) | Observations |
|-----------|------------|--|----------------------------------|-------------------------------|--------|------------------|--------------------------|---|--|
| | | | | Nature | Coeff. | | | | |
| 25 | RDC/1er/2e | Local professionnel ou d'habitation n°1 | 420,22 | Voir tableau détails des lots | | | 398,80 | 3 845 | Lot créé, issu de la réunion des lots 2/3/7/14/15/17 |
| 26 | RDC | Local professionnel ou d'habitation n°2 | 144,30 | local | 1,00 | 144,30 | 144,30 | 1 391 | Lot créé, issu de la réunion des lots 4 et 13 |
| 27 | 1er | Local professionnel ou d'habitation n°3 | 126,77 | Voir tableau détails des lots | | | 126,77 | 1 222 | Lot créé, issu de la réunion des lots 19/20/22 |
| 28 | 1er | Appartement n°4 | 80,68 | appt | 1,00 | 80,68 | 80,68 | 778 | Lot créé, remplace le lot 8 |
| 29 | 1er | Appartement n°5 | 31,08 | appt | 1,00 | 31,08 | 31,08 | 300 | Lot créé, remplace le lot 9 |
| 30 | 1er/2e | Appartement duplex n°6 | 94,96 | appt | 1,00 | 94,96 | 94,96 | 915 | Lot créé, remplace le lot 10 |
| 31 | 1er | Appartement n°7 | 55,14 | appt | 1,00 | 55,14 | 55,14 | 532 | Lot créé, remplace le lot 11 |
| 32 | 2e | Local professionnel ou d'habitation n°8 | 105,47 | Voir tableau détails des lots | | | 105,47 | 1 017 | Lot créé, issu de la réunion des lots 21 et 24 |
| TOTAL | | | | | | | 1037,20 | 10 000 | |

MODIFICATIF N°3 - ETAPE 3 - REFONTE
Tableau de répartition des charges ascenseur
sur la base d'une utilisation des lots en habitation

| N° lot | Etage | Désignation | Surface réelle (en m ²) | Charges Ascenseur | | |
|--------|--------|---|-------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|
| | | | | Coeff. | Surface pondérée | Charges /1 000 ^{ème} |
| 25 | 1er | Local professionnel ou d'habitation n°1 (1er étage) | 46,27 | 1,00 | 46,27 | 83 |
| 26 | RDC | Local professionnel ou d'habitation n°2 | 144,30 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| 27 | 1er | Local professionnel ou d'habitation n°3 | 126,77 | 1,00 | 126,77 | 227 |
| 28 | 1er | Appartement n°4 | 80,68 | 1,00 | 80,68 | 144 |
| 29 | 1er | Appartement n°5 | 31,08 | 1,00 | 31,08 | 56 |
| 30 | 1er/2e | Appartement duplex n°6 | 94,96 | 1,00 | 94,96 | 170 |
| 31 | 1er | Appartement n°7 | 55,14 | 1,00 | 55,14 | 99 |
| 32 | 2e | Local professionnel ou d'habitation n°8 | 105,47 | 1,17 | 123,40 | 221 |
| TOTAL | | | | | 558,30 | 1 000 |

MODIFICATIF N°3 - ETAPE 3 - REFONTE**Tableau de répartition des charges ascenseur
avec un coefficient doublé pour les locaux professionnels**

| N° lot | Etage | Désignation | Surface réelle (en m ²) | Charges Ascenseur | | |
|--------|--------|---|-------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|
| | | | | Coeff. | Surface pondérée | Charges /1 000 ^{ème} |
| 25 | 1er | Local professionnel ou d'habitation n°1 (1er étage) | 46,27 | 2,00 | 92,54 | 108 |
| 26 | RDC | Local professionnel ou d'habitation n°2 | 144,30 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| 27 | 1er | Local professionnel ou d'habitation n°3 | 126,77 | 2,00 | 253,54 | 297 |
| 28 | 1er | Appartement n°4 | 80,68 | 1,00 | 80,68 | 94 |
| 29 | 1er | Appartement n°5 | 31,08 | 1,00 | 31,08 | 36 |
| 30 | 1er/2e | Appartement duplex n°6 | 94,96 | 1,00 | 94,96 | 111 |
| 31 | 1er | Appartement n°7 | 55,14 | 1,00 | 55,14 | 65 |
| 32 | 2e | Local professionnel ou d'habitation n°8 | 105,47 | 2,34 | 246,80 | 289 |
| TOTAL | | | | | 854,74 | 1 000 |

MODIFICATIF N°3 - ETAPE 3 - REFONTE**Tableau de répartition des charges entrée, escalier et circulations**

| N° lot | Etage | Désignation | Surface réelle (en m²) | Charges Entrée, escalier et circulations | | |
|--------|--------|---|------------------------|--|------------------|-------------------------------|
| | | | | Coeff. | Surface pondérée | Charges /1 000 ^{ème} |
| 25 | 1er | Local professionnel ou d'habitation n°1 (1er étage) | 46,27 | 1,10 | 50,90 | 84 |
| 26 | RDC | Local professionnel ou d'habitation n°2 | 144,30 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| 27 | 1er | Local professionnel ou d'habitation n°3 | 126,77 | 1,10 | 139,45 | 230 |
| 28 | 1er | Appartement n°4 | 80,68 | 1,10 | 88,75 | 147 |
| 29 | 1er | Appartement n°5 | 31,08 | 1,10 | 34,19 | 57 |
| 30 | 1er/2e | Appartement duplex n°6 | 94,96 | 1,10 | 104,46 | 173 |
| 31 | 1er | Appartement n°7 | 55,14 | 1,10 | 60,65 | 100 |
| 32 | 2e | Local professionnel ou d'habitation n°8 | 105,47 | 1,20 | 126,56 | 209 |
| TOTAL | | | | | 604,96 | 1 000 |

MODIFICATIF N°3 - ETAPE 3 - REFONTE**Tableau de répartition des charges spéciales aux lots du rez-de-chaussée**

| N° lot | Etage | Désignation | Surface réelle (en m²) | Charges spéciales aux lots du rez-de-chaussée | | |
|--------|-------|---|------------------------|---|------------------|-------------------------------|
| | | | | Coeff. | Surface pondérée | Charges /1 000 ^{ème} |
| 25 | RDC | Local professionnel ou d'habitation n°1 (RDC) | 344,85 | 1,00 | 344,85 | 705 |
| 26 | RDC | Local professionnel ou d'habitation n°2 | 144,30 | 1,00 | 144,30 | 295 |
| TOTAL | | | | | 489,15 | 1 000 |

Département du PUY DE DOME
Commune d'AIGUEPERSE

Propriété sise
2 place de la Halle
Section AC n°162-164

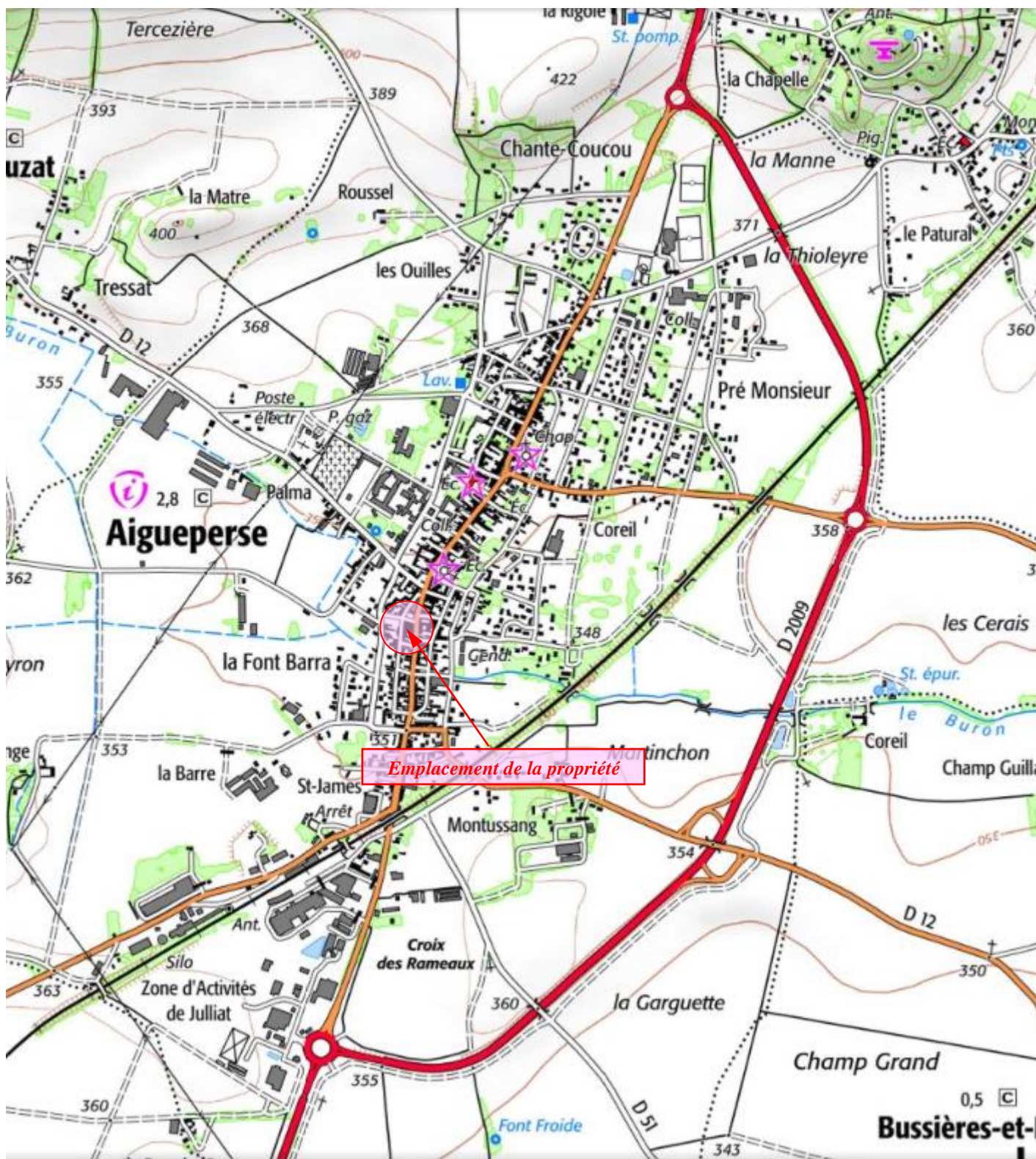
Envoyé en préfecture le 07/05/2025

Reçu en préfecture le 07/05/2025

Publié le

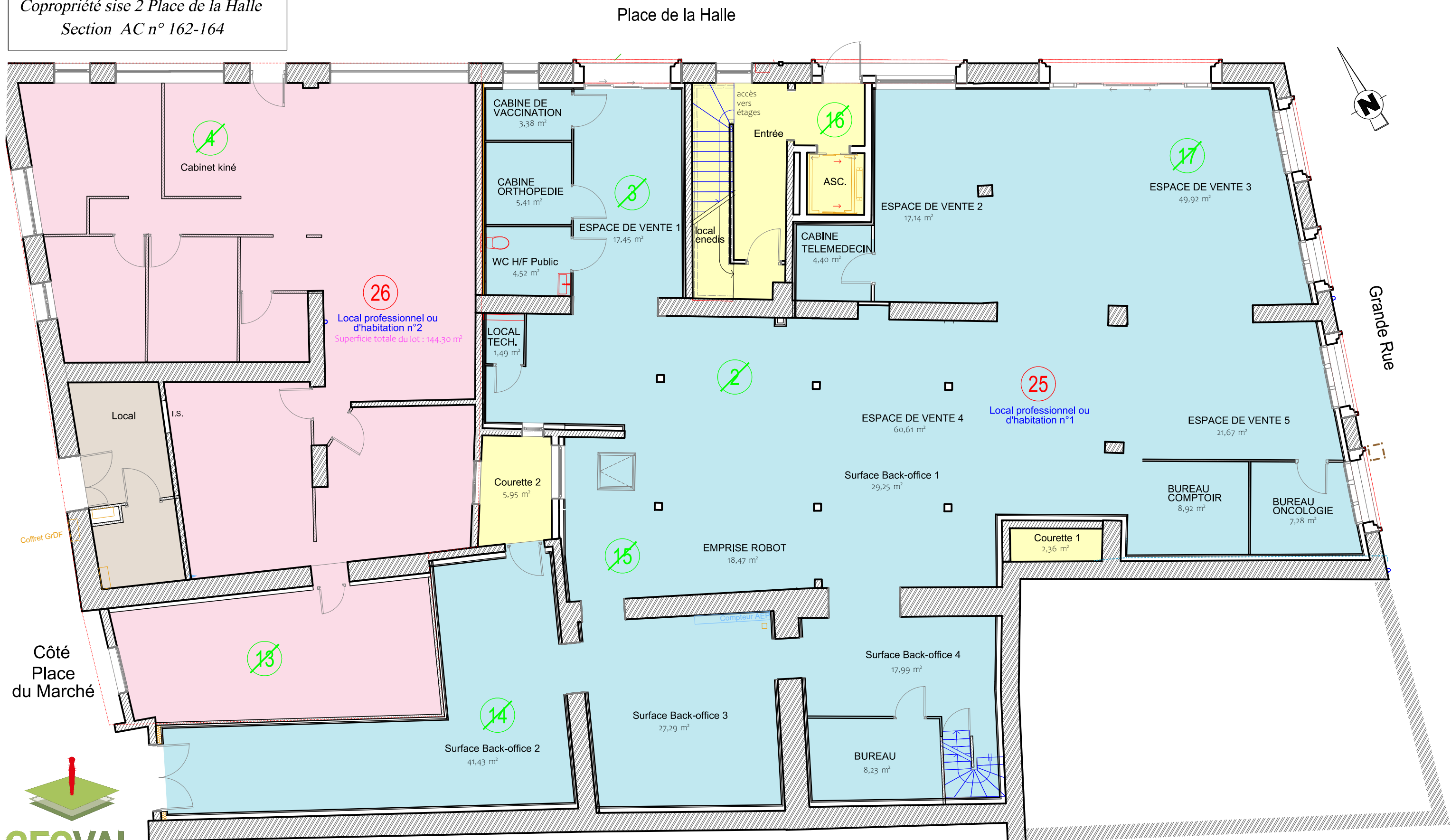
ID : 063-200071199-20250429-CCPL_2025_088-DE

PLAN DE SITUATION



Département du Puy de Dôme
Commune d'AIGUEPERSE
Copropropriété sise 2 Place de la Halle
Section AC n° 162-164

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 11/04/2025
ID : 063-200071199-20250429-CCPL_2025_088-DE



GEOVAL
AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS
GEOMETRES-EXPERTS
3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133
63504 ISSOIRE Cedex
TEL:04-73-89-15-75
Email: issoire@geoval.info

NOTA : Plan dressé à partir des plans du fichier "APD-02 Rez-de-chaussée.dwg" établis le 03/12/2024 par Le compas dans l'oeil, architecte à Clermont-Ferrand en vue d'un modificatif de règlement de copropriété, ne devra être utilisé à d'autres fins qu'après vérification et sous la responsabilité de l'utilisateur. Les ouvertures sont positionnées à titre indicatif et leurs symboles sont figuratifs. L'épaisseur des murs extérieurs "aveugles" est figurative et n'a pas été mesurée.

- Parties communes générales
- Parties communes spéciales aux lots du RDC

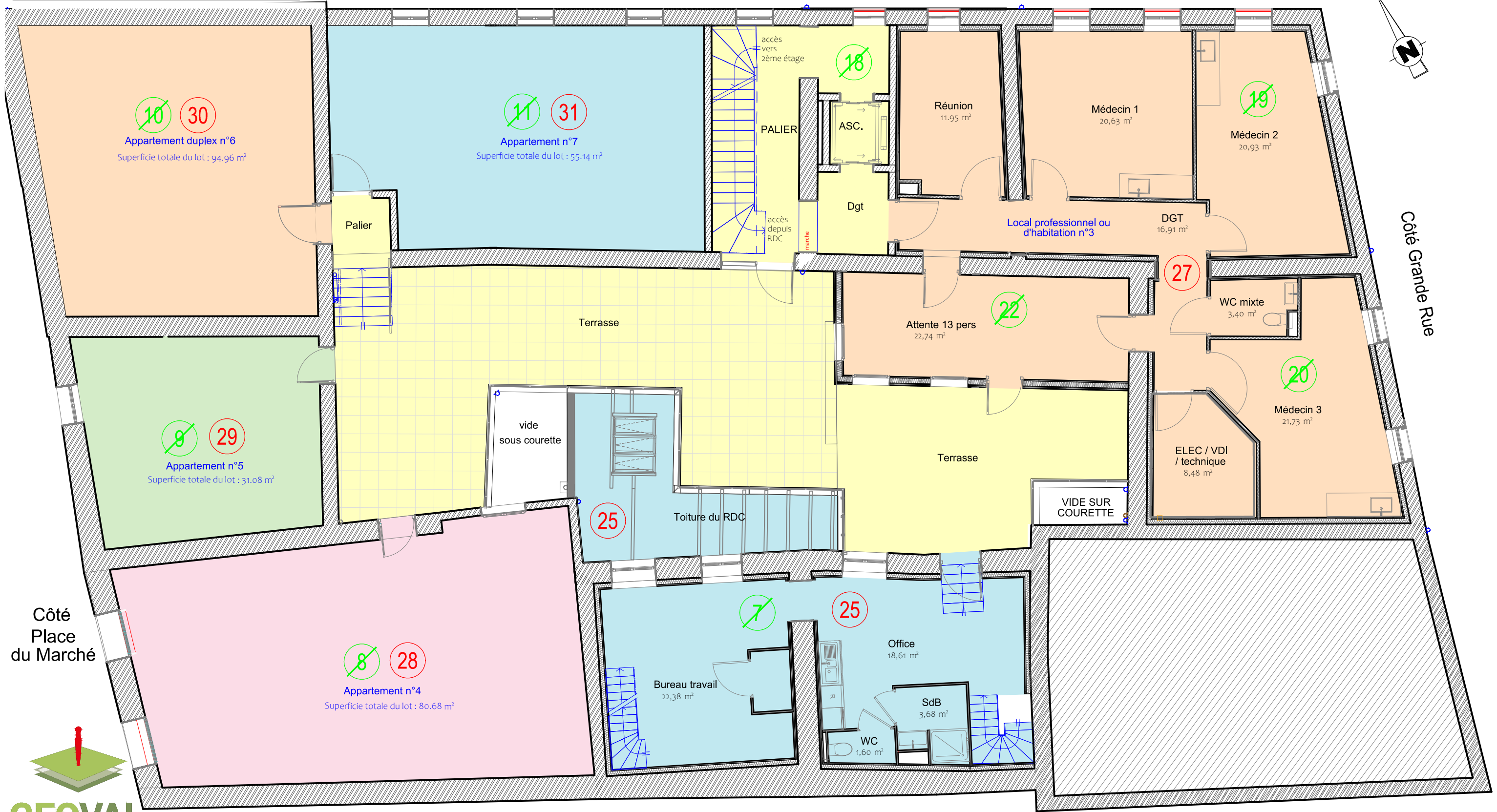
| | |
|-----------|----------------|
| Echelle | : 1/100 |
| Date | : 11/04/2025 |
| Référence | : 63001-Y24044 |

Département du Puy de Dôme
Commune d'AIGUEPERSE
Copropropriété sise 2 Place de la Halle
Section AC n° 162-164

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 11/04/2025
ID : 063-200071199-20250429-CCPL_2025_088-DE

Côté Place de la Halle

ERP - Maison de Santé



Côté Place du Marché

Côté Grande Rue

GEOVAL
AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES CITOYENS
GEOMETRES-EXPERTS
3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133
63504 ISSOIRE Cedex
TEL:04-73-89-15-75
Email: issoire@geoval.info

NOTA : Plan dressé à partir des plans du fichier "APD-03 R + 1.dwg" établis le 03/12/2024 par Le compas dans l'oeil, architecte à Clermont-Ferrand en vue d'un modificatif de règlement de copropriété, ne devra être utilisé à d'autres fins qu'après vérification et sous la responsabilité de l'utilisateur. Les ouvertures sont positionnées à titre indicatif et leurs symboles sont figuratifs. L'épaisseur des murs extérieurs "aveugles" est figurative et n'a pas été mesurée.

99,99 m² Superficie fournie par le propriétaire des appartements

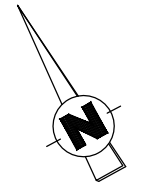
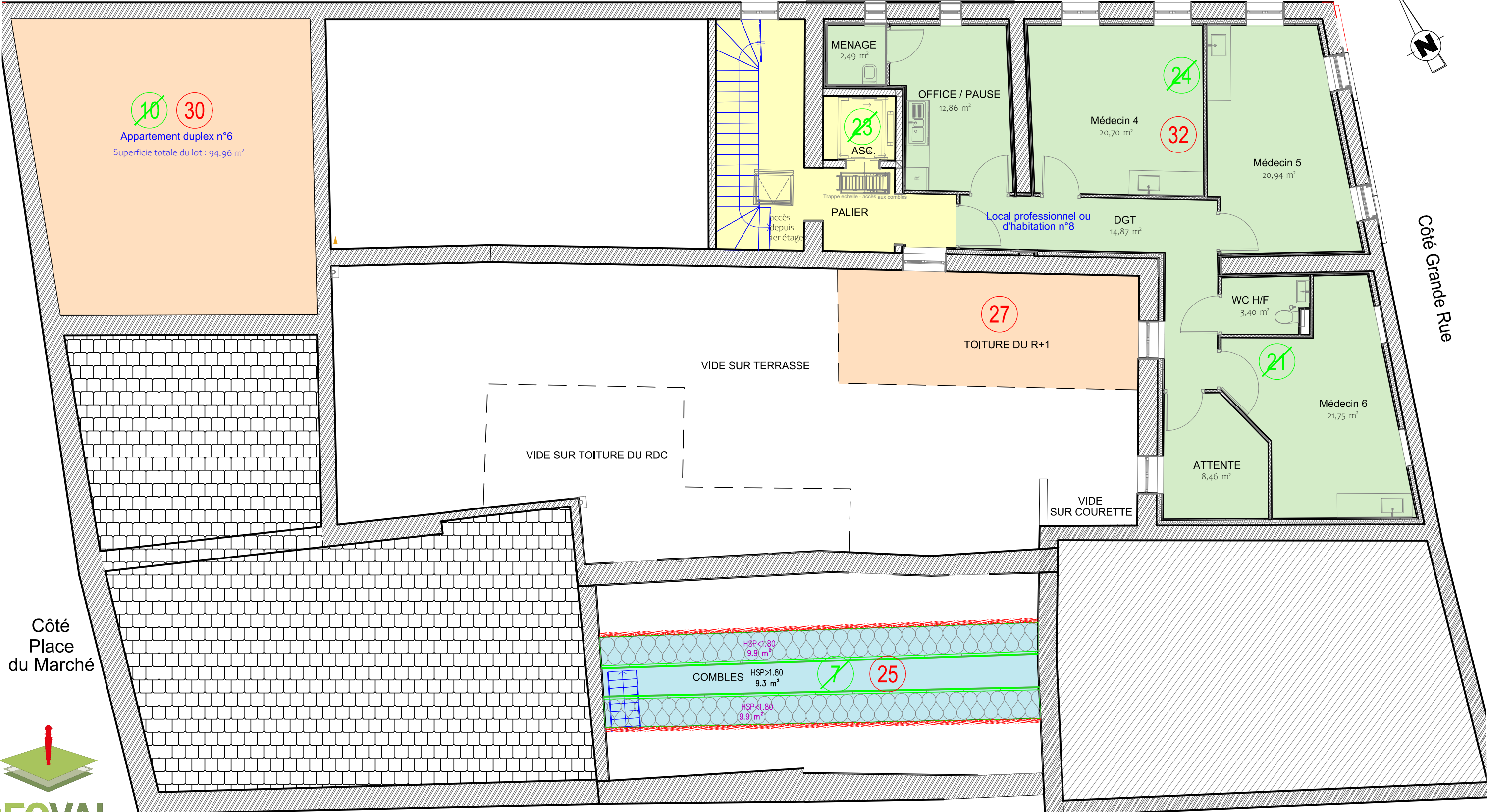
Parties communes générales

| | |
|-----------|------------------|
| Echelle | : 1/ 100 |
| Date | : 11/04/2025 |
| Référence | : 63001 - Y24044 |

Département du Puy de Dôme
 Commune d'AIGUEPERSE
 Copropriété sise 2 Place de la Halle
 Section AC n° 162-164

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
 Reçu en préfecture le 07/05/2025 - Modificatif n° 3 -
 Publié le - ETAPE 3 -
 ID : 063-200071199-20250429-CCPL_2025_088-DE

Côté Place de la Halle



Côté Grande Rue

Côté Place du Marché



3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133
 63504 ISSOIRE Cedex
 TEL:04-73-89-15-75
 Email: issoire@geoval.info

NOTA : Plan dressé à partir des plans du fichier "APD-04 R + 2.dwg" établis le 03/12/2024 par Le compas dans l'oeil, architecte à Clermont-Ferrand en vue d'un modificatif de règlement de copropriété, ne devra être utilisé à d'autres fins qu'après vérification et sous la responsabilité de l'utilisateur. Les ouvertures sont positionnées à titre indicatif et leurs symboles sont figuratifs. L'épaisseur des murs extérieurs "aveugles" est figurative et n'a pas été mesurée.

99,99 m² Superficie fournie par le propriétaire des appartements

Parties communes générales

| | |
|-----------|------------------|
| Echelle | : 1/ 100 |
| Date | : 11/04/2025 |
| Référence | : 63001 - Y24044 |