



ABINET HAPUIS

GÉOMÈTRE-EXPERT

43, Rue le Trident 34400 LUNEL
Tel: 04.67.71.14.34 / Fax: 04.67.71.37.24
E-MAIL: chapuisgeo@expertgeo.fr

www.expertgeo.fr

PERMIS D'AMÉNAGER - DÉCLARATION PRÉALABLE
BORNAGE - RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE - ÉTUDES V.R.D.
CERTIFICAT ADMINISTRATIF - COPROPRIÉTÉ
EXPERTISE JUDICIAIRE - NIVELLEMENT
IMPLANTATION - RECOLLEMENT - GÉODÉSIE
RELEVÉ D'INTÉRIEUR - RELEVÉ DE FAÇADE



Détenteur des archives (de 1963 à 2007) de la S.E.C.A.B
Cabinet BOFFA et FLEURANT Géomètres-Experts à Milhaud (Gard)

Bureau Principal : 43, rue le Trident 34400 Lunel
Ouvert du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
Permanence : 12, rue de l'Aubépin 30540 Milhaud
Ouvert le mardi et le vendredi de 8h00 à 12h00 ou sur rendez-vous

LA COPROPRIÉTÉ

Le géomètre-expert est habilité à établir les documents permettant de régir tout immeuble bâti dont la propriété est répartie par lots comprenant une partie privative et une quote-part de parties communes.

Il dresse les plans des intérieurs (immeubles existants) et exploite les plans du maître d'ouvrage (bâtiments à construire) pour rédiger l'« état descriptif de division » où sont définies les parties privatives et les parties communes.

Il calcule ensuite les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative et celles des charges des équipements communs. Il rédige également le projet de règlement de copropriété.

Définition de la copropriété

La copropriété est le statut qui régit tout immeuble bâti, ou groupe d'immeubles bâtis, dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes et comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Elle garantit ainsi une construction juridique et une répartition appropriées.

Cadre juridique

Décrets du 4 janvier et du 14 octobre 1955 relatifs à la réforme de la publicité foncière - Loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée - Décret du 17 mars 1967 modifiée par la loi du 31 Décembre 1985 n°85.1470 - Code de la construction et de l'habitation (notamment les articles L.111-6-1, R.111-2 et le livre VII). Instructions cadastrales de mars 1998 relatives à la rédaction et à la publication des esquisses de copropriété dans les trois départements d'Alsace et de Moselle

La mise en copropriété exige différentes étapes:

1- LES PLANS

- Etablissement du plan de situation
- Etablissement du plan figurant l'assiette foncière

Pour les bâtiments existants :

- Relevé sur place de la surfaces des pièces par étage
- Découpage des lots après concertation avec le propriétaire de l'immeuble
- Etablissement du plan d'ensemble et des plans réguliers des intérieurs de l'immeuble délimitant les parties privatives des parties communes avec numérotation des lots et mise en valeur par différentes couleurs.

Pour les bâtiments à construire « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) :

- Etablissement du plan d'ensemble et des plans intérieurs avec numérotation des lots et mise en valeur par différentes couleurs, à partir des plans du permis de construire fournis par l'architecte.

2- ETAT DESCRIPTIF / CALCUL TANTIEME

L'Etat descriptif de division est le document qui permet d'identifier les lots d'une copropriété du point de vue de la publicité foncière, de les situer, d'en connaître la composition et de fixer la quote-part de la propriété du sol et des parties communes correspondantes. Il est obligatoire de par l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 modifié. Il peut être incorporé ou non au règlement de copropriété

- Description générale de l'ensemble immobilier
- Énumération et définition des diverses parties communes et des équipements communs
- Description détaillée des éléments constitutifs de chaque catégorie de parties communes (générales et spéciales de chaque

bâtiment) et de chaque équipement commun (chauffage, ascenseur, etc)

- Description détaillée de chaque lot privatif
- Calcul des tantièmes de copropriété (quotes-parts de parties communes générales) en tenant compte de la superficie réelle, de la consistance, de la situation et de tous les éléments susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur relative des lots.
- Calcul des tantièmes de charge
- Etablissement du tableau récapitulatif

3-PROJET DE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété est un acte écrit qui définit les règles de fonctionnement de la copropriété et détermine les droits et les obligations des copropriétaires. C'est un acte obligatoire qui s'impose aux copropriétaires comme aux locataires.

Le projet de règlement de copropriété détermine :

- la destination des parties communes et privatives propres à chaque lot et les conditions d'usage et de jouissance,
- la répartition des charges communes entre copropriétaires en indiquant les éléments pris en considération et la méthode de calcul.

Ce document inclut en général l'état descriptif de division. Le projet de règlement de copropriété et l'état descriptif sont transmis au notaire qui les finalise et les publie à la Conservation des Hypothèques.

4- Loi CARREZ

Il s'agit du mesurage régulier destiné à calculer la superficie pour la vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété et de l'établissement de l'attestation correspondante.

Le géomètre expert :

- Vérifie, mesure et définit la superficie privative du lot
- Etablit le certificat de mesurage, dit « loi Carrez », en excluant la (ou les) partie(s) commune(s) qui pourrai(en)t être incorporée(s) dans ce lot et en indiquant les superficies annexes (inférieures à 1,80 m de hauteur, notamment).

A NOTER : Le géomètre-expert intervient également lors de l'élaboration des modificatifs de l'état descriptif de division en copropriété.

INFORMATION Trois diagnostics doivent être réalisés au préalable: amiante, plomb (pour les immeubles construits avant 1949) et le diagnostic technique immobilier (DTI)