

PROJET

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 045-214502858-20231218-DELIB2023446-DE

**Centre Commercial « Les Chaises »
sis à SAINT JEAN DE LA RUELLE**

Rue des Agates

**Modificatif à l'état descriptif de division
et au règlement de copropriété**

Sommaire

- *Désignation du terrain*
- *PHASE I : Création du lot numéro 16 sur les parties communes*
- *Tableau récapitulatif du modificatif*

Désignation du terrain

L'immeuble faisant l'objet du présent modificatif est édifié sur un terrain situé à SAINT JEAN DE LA RUEILLE, département du Loiret, rue des Agates et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AH	1435	55 RUE DES AGATES	03 a 88 ca
AH	1436	RUE DES AGATES	01 a 26 ca
AH	1438	PL DES TOURMALINES	00 a 49 ca
AH	1440	53 RUE DES AGATES	05 a 48 ca

Pour une contenance cadastrale totale de onze ares et onze centiares (11 a 11 ca).

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi suivant un acte reçu le 08 Octobre 1977 par Maître FAUCHON Jean-Pierre, notaire à ORLEANS. Publié au bureau des hypothèques d'Orléans le 14/12/1977 Volume 2019 n°1.

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division modificatif établi suivant un acte reçu le 30 Avril 1976 par Maître GERVAISE Jean-Claude, notaire à ORLEANS. Publié au bureau des hypothèques d'Orléans le 14/06/1996 Volume 1996P n°3482

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division modificatif établi suivant un acte reçu le 30 Janvier 1977 par Maître GERVAISE Jean-Claude, notaire à ORLEANS. Publié au bureau des hypothèques d'Orléans le 14/02/1997 Volume 1997P n°1326

Modificatif

Phase I : Transformation de parties communes en partie privative

Le lot numéro seize (16) de l'état descriptif de division est créé pour un local technique. Une nouvelle répartition des tantièmes des parties communes générales a été calculée entre les différents lots.

L'ensemble immobilier sera donc divisé en 12 lots savoir :

- Bâtiment A : 11 lots numérotés de 3 à 9 inclus, 11, 13, 15 et 16 inclus,
- Bâtiment B : situation inchangée : 2 lots numérotés 1 et 2

Désignation du nouveau lot

BATIMENT A

- Rez-de-chaussée -

Lot n° 16 – Un local technique situé au rez-de-chaussée du bâtiment A et portant le numéro seize du plan ci-annexé

Et les onze/six cent soixante-dix-huitièmes
des parties communes générales..... 11/678

Par conséquent, les quotes-parts de parties communes et de charges générales de l'ensemble des lots s'expriment désormais en six cent soixante-dix-huitièmes (678^{èmes}).

Tableau récapitulatif

Toutes les modifications apportées par les présentes à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété sont résumées dans le tableau récapitulatif ci-après, établi conformément au décret n° 55-22 du 04 Janvier 1955 et ses décrets d'application.

N° lot	Bât.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans les parties communes générales		Observations
				Phases		
				0 667e	I 678e	
1	B	RdC	Local commercial	30	30	
2	B	RdC	Local commercial	42	42	
3	A	RdC	Local commercial partie	73	73	
4	A	RdC	Local commercial partie	33	33	
5	A	RdC	Local commercial partie	33	33	
6	A	RdC	Local commercial partie	32	32	
7	A	RdC	Local commercial partie	66	66	
8	A	RdC	Local commercial	122	122	
9	A	RdC	Local commercial	32	32	
11	A	RdC	Local commercial partie	3	3	
13	A	RdC	Local commercial partie	174	174	
15	A	RdC	Local commercial partie	27	27	
16	A	RdC	Local technique		11	Création sur parties communes

Plans

Le plan modificatif de l'état descriptif de division établi par la Société AXIS CONSEILS, SARL de Géomètres experts à ORLEANS, est demeuré joint et annexé après mention.

Etat de répartition des charges modificatif

La subdivision des lots ci-dessus entraine la subdivision du bâtiment A.

DESCRIPTION

L'ensemble, objet des présentes, est composé de :

2°) Un corps de bâtiment dit « Bâtiment C », situé au Sud et composé des lots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15 et 16

3°) Un corps de bâtiment dit « Bâtiment D », situé au Nord et composé des lots 11 et 13

Fait à ORLEANS, le 08 Janvier 2023
Société AXIS CONSEILS

**Centre Commercial « Les Chaises »
sis à SAINT JEAN DE LA RUELLE**

Rue des Agates

**Modificatif à l'état descriptif de division
et au règlement de copropriété**

Sommaire

- *Désignation du terrain*
- *PHASE I : Scission de la copropriété*
- *Tableau récapitulatif du modificatif*
- *Etat de répartition des charges modificatif*

Désignation du terrain

L'immeuble faisant l'objet du présent modificatif est édifié sur un terrain situé à SAINT JEAN DE LA RUELLE, département du Loiret, rue des Agates et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AH	1435	55 RUE DES AGATES	03 a 88 ca
AH	1436	RUE DES AGATES	01 a 26 ca
AH	1438	PL DES TOURMALINES	00 a 49 ca
AH	1440	53 RUE DES AGATES	05 a 48 ca

Pour une contenance cadastrale totale de onze ares et onze centiares (11 a 11 ca).

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi suivant un acte reçu le 08 Octobre 1977 par Maître FAUCHON Jean-Pierre, notaire à ORLEANS. Publié au bureau des hypothèques d'Orléans le 14/12/1977 Volume 2019 n°1.

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division modificatif établi suivant un acte reçu le 30 Avril 1976 par Maître GERVAISE Jean-Claude, notaire à ORLEANS. Publié au bureau des hypothèques d'Orléans le 14/06/1996 Volume 1996P n°3482

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division modificatif établi suivant un acte reçu le 30 Janvier 1977 par Maître GERVAISE Jean-Claude, notaire à ORLEANS. Publié au bureau des hypothèques d'Orléans le 14/02/1997 Volume 1997P n°1326

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division modificatif établi suivant un acte reçu le _____ par Maître _____, notaire à _____.

Modificatif

Phase I : Scission de la copropriété.

Division de l'assiette de la copropriété.

Suite à la division des parcelles AH n°1435 et 1440 en quatre nouvelles parcelles la présente copropriété aura comme assiette les parcelles cadastrées section AH numéros 1435a, 1435b, 1436, 1438, 1440a, 1440b et 1440c.

(Les numéros de parcelles définitifs seront complétés après numérotation du document modificatif du parcellaire cadastral par le service du cadastre)

Retrait des parcelles AH 1436, 1438, 1435a, 1435b, 1440b et 1440c

L'intégralité des lots situé sur les parcelles AH 1436, 1438, 1435a, 1435b, 1440b et 1440c appartient à la même identité, ils sont retirés de la copropriété initiale pour constituer une propriété séparée.

Création d'une nouvelle copropriété sur le surplus

Par conséquent, une nouvelle copropriété est créée sur la parcelle cadastrée section AH numéro 1440c comprenant les deux (2) lots suivants de la copropriété initiale :

- Bâtiment D : lots numérotés onze (11) et treize (13)

Désormais, ces lots sont numérotés comme suit dans la nouvelle copropriété, conformément au tableau récapitulatif ci-après :

- Bâtiment D : lots numérotés dix-sept (17) et dix-huit (18)

Les nouvelles quotes parts de parties communes générales s'expriment en millièmes (1 000èmes).

Le nouveau syndicat des copropriétaires est dénommé : « SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU BATIMENT D DU CENTRE COMMERCIAL DES CHAISES ».

Tableau récapitulatif

Toutes les modifications apportées par les présentes à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété sont résumées dans le tableau récapitulatif ci-après, établi conformément au décret n° 55-22 du 04 Janvier 1955 et ses décrets d'application.

N° de lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote part dans les parties communes générales	Observations
<i>Copropriété initiale sise sur les parcelles cadastrées section AH n° 1435a, 1435b, 1436, 1438, 1440a, 1440b et 1440c</i>						
1	B		Rdc	Commerce	30	Supprimé
2	B		Rdc	Commerce	42	Supprimé
3	C		Rdc	Commerce	73	Supprimé
4	C		Rdc	Commerce	33	Supprimé
5	C		Rdc	Commerce	33	Supprimé
6	C		Rdc	Commerce	32	Supprimé
7	C		Rdc	Commerce	66	Supprimé
8	C		Rdc	Commerce	122	Supprimé
9	C		Rdc	Commerce	32	Supprimé
11	D		Rdc	Commerce	3	Supprimé remplacé par le lot 17 de la copropriété nouvelle AH 1440a
13	D		Rdc	Commerce	174	Supprimé remplacé par le lot 18 de la copropriété nouvelle AH 1440a
15	C		Rdc	Commerce	27	Supprimé
16	C		Rdc	Commerce	11	Supprimé
<i>Copropriété nouvelle sise sur les parcelles cadastrées section AH n° 1440a</i>						
17	D		Rdc	Commerce	17	Ancien lot 11 de la copropriété initiale
18	D		Rdc	Commerce	983	Ancien lot 13 de la copropriété initiale

Plan

Le plan modificatif de l'état descriptif de division établi par la Société AXIS CONSEILS, SARL de Géomètres experts à ORLEANS, est demeuré joint et annexé après mention.

Adaptations du règlement initial de la copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Suite au retrait de la copropriété initiale des bâtiments B et C sur les parcelles cadastrées section AH numéro 1435a, 1435b, 1436, 1438, 1440b et 1440c, le nouveau syndicat des copropriétaires du bâtiment D procède, conformément à l'article 28 de la loi n°65-557 du 10/07/1965 modifié par la loi n°2000-1208 du 13/12/2000, aux adaptations du règlement de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

PREMIERE PARTIE

GENERALITES – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Désignation de l'immeuble

ARTICLE 3 – DESIGNATION DU TERRAIN

A compléter à réception du DMPC numéroté par le cadastre

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est édifié sur un terrain situé à SAINT JEAN DE LA RUEILLE, département du Loiret, rue des Agates et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AH	1440a	53 RUE DES AGATES	02 a 64 ca

Pour une contenance cadastrale totale de deux ares et soixante-quatre centiares (02 a 64 ca).

Le terrain est issu de la division de la parcelle cadastrée section AH n°1440, conformément au plan de division ci-annexé et au document modificatif du parcellaire cadastral n°... dressé par **Thomas BLANC**, géomètre-expert à Orléans.

Le terrain tient :

- Au Nord : un bâtiment non cadastré ;
- A l'Est : La place des Tourmalines ;
- Au Sud : l'immeuble cadastré AH n° 1440b ;
- A l'Ouest : La rue des Agates.

ARTICLE 4 – PLANS

La localisation et la division de l'ensemble sont expliquées par une série de plans, ci-annexés :

- plan du rez-de-chaussée,

Cet ensemble de plans représentant les différents locaux a été dressé par nous Cabinet AXIS CONSEILS, SARL de Géomètres experts à ORLEANS, d'après notre mesurage en Décembre 2020.

ARTICLE 5 – DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier, objet des présentes est composé d'un bâtiment UNIQUE constitués principalement de locaux commerciaux.

BATIMENT

Le bâtiment est élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée,

Le bâtiment comprend :

- au rez-de-chaussée : des espaces commerciaux à divisible

DEUXIEME PARTIE : DIVISION DE L'IMMEUBLE

Définition des parties privatives – Etat descriptif de division

L'article 7 est désormais rédigé comme suit :

ARTICLE 7 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est divisé en 2 lots numérotés 1 et 2, comprenant chacun des parties privatives et une quote-part des parties communes.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes.

Le calcul des quotes-parts de parties communes de la copropriété résulte de l'application de pondérations prenant en compte la superficie, la consistance et la situation de chaque lot, selon ce qui est indiqué ci-dessous.

1° La superficie

- Les superficies numérisées sur les plans existants (Modificatif de 1996)

2° La consistance

a) Nature des locaux

Les superficies ont été pondérées des coefficients de nature suivants :

Superficies privatives :

- Locaux aménagés en logements, bureaux, commerces 0,90 à 1,00
- Locaux divers : réserve, archives, débarras, WC isolé... 0,30 à 0,60

Superficies annexes :

- Parties de locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80m 0,10 à 0,20

b) Configuration des locaux

A ces coefficients de nature, s'ajoute une pondération comprise entre 0,95 et 1,05 prenant en compte :

- les hauteurs sous plafond

- les éléments de configuration des locaux tels que la distribution des pièces (selon les proportions entre lots d'un même immeuble des surfaces annexes telles que les couloirs, circulations, pièces aveugles...),
- la qualité des accès et la desserte du local (escalier principal, de service...)
- l'âge et la nature des constructions (béton, pierre, brique...)

3° La situation

Les superficies des locaux principaux (bureau, habitation, etc.) ont été pondérées de coefficients de situation correspondant :

- à l'orientation et à l'ensoleillement du local (pondération entre 0,95 et 1,05)
- à la position du local : rue, cour, jardin... (pondération entre 0,90 et 1,00)

Désignation des lots

BATIMENT UNIQUE

Lot n° 17 – Un local privatif pour l'aménagement d'un poste de comptage de courant électrique d'une superficie approximative au sol de quatre mètres carrés et portant le numéro dix-sept du plan ci-annexé

Et les dix-sept/millièmes des parties communes générales 17/1000

Lot n° 18 – Un local commercial d'une superficie approximative au sol de deux cent quarante-trois mètres carrés et portant le numéro dix-huit du plan ci-annexé

Et les neuf cent quatre-vingt-trois/millièmes des parties communes générales 983/1000

.....-----

Egal à l'unité mille / millièmes 1000/1000

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans les parties communes générales 1000 èmes
17	Unique		RdC	Local	17
18	Unique		RdC	Commerce	983

QUATRIEME PARTIE**ETAT DE REPARTITION DES CHARGES****Énumération et répartition des charges communes**

L'article 12 est désormais rédigé comme suit :

ARTICLE 12 – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite Loi.

I – Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

A – Charges Générales

1 – Définition

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 :

- Les impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble, et même ceux afférents aux « parties privatives » tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires ;
- Les honoraires de syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;
- Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant et les travaux des parties communes générales ;
- Les primes d'assurance contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, etc.)
- Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations ;
- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment ;
- Les frais d'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs définis comme parties communes générales ;
- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux branchements, conduits, canalisations et réseaux communs tels que les canalisations d'eau, d'électricité, les tuyaux du tout à l'égout ou conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant) ;
- Le paiement de la consommation d'eau, d'électricité, pour les choses communes générales et les frais de compteur à usage commun général ;
- Les dépenses exposées à l'occasion des servitudes ou ASL éventuelles dont la copropriété pourrait être frappée ou celles résultant d'une servitude consentie à la présente copropriété ;

- Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux parties communes générales et ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2 – Répartition

Ces charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts des parties communes générales de leurs lots.

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.

Fait à ORLEANS, le 08 Février 2023
Société AXIS CONSEILS

**Centre Commercial « Les Chaises »
sis à SAINT JEAN DE LA RUELLE**

Rue des Agates

**Modificatif à l'état descriptif de division
et au règlement de copropriété**

Sommaire

- *Désignation du terrain*
- *PHASE I : Scission de la copropriété*
- *Tableau récapitulatif du modificatif*
- *Copropriété résultante*
- *Annulation de la copropriété résultante*

Désignation du terrain

L'immeuble faisant l'objet du présent modificatif est édifié sur un terrain situé à SAINT JEAN DE LA RUEILLE, département du Loiret, rue des Agates et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AH	1435	55 RUE DES AGATES	03 a 88 ca
AH	1436	RUE DES AGATES	01 a 26 ca
AH	1438	PL DES TOURMALINES	00 a 49 ca
AH	1440	53 RUE DES AGATES	05 a 48 ca

Pour une contenance cadastrale totale de onze ares et onze centiares (11 a 11 ca).

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi suivant un acte reçu le 08 Octobre 1977 par Maître FAUCHON Jean-Pierre, notaire à ORLEANS. Publié au bureau des hypothèques d'Orléans le 14/12/1977 Volume 2019 n°1.

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division modificatif établi suivant un acte reçu le 30 Avril 1976 par Maître GERVAISE Jean-Claude, notaire à ORLEANS. Publié au bureau des hypothèques d'Orléans le 14/06/1996 Volume 1996P n°3482

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division modificatif établi suivant un acte reçu le 30 Janvier 1977 par Maître GERVAISE Jean-Claude, notaire à ORLEANS. Publié au bureau des hypothèques d'Orléans le 14/02/1997 Volume 1997P n°1326

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division modificatif établi suivant un acte reçu le _____ par Maître _____, notaire à _____.

Modificatif

Phase I : Scission de la copropriété.

Division de l'assiette de la copropriété.

Suite à la division des parcelles AH n°1435 et 1440 en quatre nouvelles parcelles la présente copropriété aura comme assiette les parcelles cadastrées section AH numéros 1435a, 1435b, 1436, 1438, 1440a, 1440b et 1440c.

(Les numéros de parcelles définitifs seront complétés après numérotation du document modificatif du parcellaire cadastral par le service du cadastre)

Retrait des parcelles AH 1436, 1438, 1435a, 1435b, 1440b et 1440c

L'intégralité des lots situé sur les parcelles AH 1436, 1438, 1435a, 1435b, 1440b et 1440c appartient à la même identité, ils sont retirés de la copropriété initiale pour constituer une propriété séparée.

Création d'une nouvelle copropriété sur le surplus

Par conséquent, une nouvelle copropriété est créée sur la parcelle cadastrée section AH numéro 1440c comprenant les deux (2) lots suivants de la copropriété initiale :

- Bâtiment D : lots numérotés onze (11) et treize (13)

Désormais, ces lots sont numérotés comme suit dans la nouvelle copropriété, conformément au tableau récapitulatif ci-après :

- Bâtiment D : lots numérotés dix-sept (17) et dix-huit (18)

Les nouvelles quotes parts de parties communes générales s'expriment en millièmes (1 000èmes).

Le nouveau syndicat des copropriétaires est dénommé : « SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU BATIMENT D DU CENTRE COMMERCIAL DES CHAISES ».

Tableau récapitulatif

Toutes les modifications apportées par les présentes à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété sont résumées dans le tableau récapitulatif ci-après, établi conformément au décret n° 55-22 du 04 Janvier 1955 et ses décrets d'application.

N° de lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote part dans les parties communes générales	Observations
<i>Copropriété initiale sise sur les parcelles cadastrées section AH n° 1435a, 1435b, 1436, 1438, 1440a, 1440b et 1440c</i>						
1	B		Rdc	Commerce	30	Supprimé
2	B		Rdc	Commerce	42	Supprimé
3	C		Rdc	Commerce	73	Supprimé
4	C		Rdc	Commerce	33	Supprimé
5	C		Rdc	Commerce	33	Supprimé
6	C		Rdc	Commerce	32	Supprimé
7	C		Rdc	Commerce	66	Supprimé
8	C		Rdc	Commerce	122	Supprimé
9	C		Rdc	Commerce	32	Supprimé
11	D		Rdc	Commerce	3	Supprimé remplacé par le lot 17 de la copropriété nouvelle AH 1440a
13	D		Rdc	Commerce	174	Supprimé remplacé par le lot 18 de la copropriété nouvelle AH 1440a
15	C		Rdc	Commerce	27	Supprimé
16	C		Rdc	Commerce	11	Supprimé
<i>Copropriété nouvelle sise sur les parcelles cadastrées section AH n° 1440a</i>						
17	D		Rdc	Commerce	17	Ancien lot 11 de la copropriété initiale
18	D		Rdc	Commerce	983	Ancien lot 13 de la copropriété initiale

Plan

Le plan modificatif de l'état descriptif de division établi par la Société AXIS CONSEILS, SARL de Géomètres experts à ORLEANS, est demeuré joint et annexé après mention.

COPROPIETE RESULTANTE

Adaptations du règlement initial de la copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Suite au retrait de la copropriété initiale des bâtiments B et C sur les parcelles cadastrées section AH numéro 1435a, 1435b, 1436, 1438, 1440b et 1440c, le nouveau syndicat des copropriétaires du bâtiment D procède, conformément à l'article 28 de la loi n°65-557 du 10/07/1965 modifié par la loi n°2000-1208 du 13/12/2000, aux adaptations du règlement de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

PREMIERE PARTIE

GENERALITES – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Désignation de l'immeuble

ARTICLE 3 – DESIGNATION DU TERRAIN

A compléter à réception du DMPC numéroté par le cadastre

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est édifié sur un terrain situé à SAINT JEAN DE LA RUEILLE, département du Loiret, rue des Agates et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AH	1440a	53 RUE DES AGATES	02 a 64 ca

Pour une contenance cadastrale totale de deux ares et soixante-quatre centiares (02 a 64 ca).

Le terrain est issu de la division de la parcelle cadastrée section AH n°1440, conformément au plan de division ci-annexé et au document modificatif du parcellaire cadastral n°... dressé par Thomas BLANC, géomètre-expert à Orléans.

Le terrain tient :

- Au Nord : un bâtiment non cadastré ;
- A l'Est : La place des Tourmalines ;
- Au Sud : l'immeuble cadastré AH n° 1440b ;
- A l'Ouest : La rue des Agates.

ARTICLE 4 – PLANS

La localisation et la division de l'ensemble sont expliquées par une série de plans, ci-annexés :

- plan du rez-de-chaussée,

Cet ensemble de plans représentant les différents locaux a été dressé par nous Cabinet AXIS CONSEILS, SARL de Géomètres experts à ORLEANS, d'après notre mesurage en Décembre 2020.

ARTICLE 5 – DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier, objet des présentes est composé d'un bâtiment UNIQUE constitués principalement de locaux commerciaux.

BATIMENT

Le bâtiment est élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée,

Le bâtiment comprend :

- au rez-de-chaussée : des espaces commerciaux à divisible

DEUXIEME PARTIE : DIVISION DE L'IMMEUBLE

Définition des parties privatives – Etat descriptif de division

L'article 7 est désormais rédigé comme suit :

ARTICLE 7 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est divisé en 2 lots numérotés 1 et 2, comprenant chacun des parties privatives et une quote-part des parties communes.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes.

Le calcul des quotes-parts de parties communes de la copropriété résulte de l'application de pondérations prenant en compte la superficie, la consistance et la situation de chaque lot, selon ce qui est indiqué ci-dessous.

1° La superficie

- Les superficies numérisées sur les plans existants (Modificatif de 1996)

2° La consistance

a) Nature des locaux

Les superficies ont été pondérées des coefficients de nature suivants :

Superficies privatives :

- Locaux aménagés en logements, bureaux, commerces 0,90 à 1,00
- Locaux divers : réserve, archives, débarras, WC isolé... 0,30 à 0,60

Superficies annexes :

- Parties de locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80m 0,10 à 0,20

b) Configuration des locaux

A ces coefficients de nature, s'ajoute une pondération comprise entre 0,95 et 1,05 prenant en compte :

- les hauteurs sous plafond

- les éléments de configuration des locaux tels que la distribution des pièces (selon les disproportions entre lots d'un même immeuble des surfaces annexes telles que les couloirs, circulations, pièces aveugles...),
- la qualité des accès et la desserte du local (escalier principal, de service...)
- l'âge et la nature des constructions (béton, pierre, brique...)

3° La situation

Les superficies des locaux principaux (bureau, habitation, etc.) ont été pondérées de coefficients de situation correspondant :

- à l'orientation et à l'ensoleillement du local (pondération entre 0,95 et 1,05)
- à la position du local : rue, cour, jardin... (pondération entre 0,90 et 1,00)

Désignation des lots

BATIMENT UNIQUE

Lot n° 17 – Un local privatif pour l'aménagement d'un poste de comptage de courant électrique d'une superficie approximative au sol de quatre mètres carrés et portant le numéro dix-sept du plan ci-annexé

Et les dix-sept/millièmes des parties communes générales 17/1000

Lot n° 18 – Un local commercial d'une superficie approximative au sol de deux cent quarante-trois mètres carrés et portant le numéro dix-huit du plan ci-annexé

Et les neuf cent quatre-vingt-trois/millièmes des parties communes générales 983/1000

.....-----

Egal à l'unité mille / millièmes 1000/1000

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans les parties communes générales 1000 èmes
17	Unique		RdC	Local	17
18	Unique		RdC	Commerce	983

QUATRIEME PARTIE**ETAT DE REPARTITION DES CHARGES****Énumération et répartition des charges communes**

L'article 12 est désormais rédigé comme suit :

ARTICLE 12 – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite Loi.

I – Charges relatives à la conservation, à l’entretien et à l’administration des parties communes.

A – Charges Générales

1 – Définition

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 :

- Les impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l’ensemble, et même ceux afférents aux « parties privatives » tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires ;
- Les honoraires de syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;
- Les honoraires de l’architecte pour l’entretien courant et les travaux des parties communes générales ;
- Les primes d’assurance contractées pour couvrir les risques concernant l’immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, etc.)
- Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l’entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations ;
- L’achat, l’entretien et le remplacement des poubelles à l’exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment ;
- Les frais d’entretien et la réparation des locaux à l’usage des services communs définis comme parties communes générales ;
- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux branchements, conduits, canalisations et réseaux communs tels que les canalisations d’eau, d’électricité, les tuyaux du tout à l’égout ou conduisant les eaux ménagères au tout à l’égout (sauf pour les parties intérieures et à l’usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant) ;
- Le paiement de la consommation d’eau, d’électricité, pour les choses communes générales et les frais de compteur à usage commun général ;
- Les dépenses exposées à l’occasion des servitudes ou ASL éventuelles dont la copropriété pourrait être frappée ou celles résultant d’une servitude consentie à la présente copropriété ;

- Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux parties communes générales et ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2 – Répartition

Ces charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts des parties communes générales de leurs lots.

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.

ANNULATION de la COPROPIETE RESULTANTE

L'intégralité des lots situé sur la parcelle AH 1440d (le lot 17 et le lot 18) appartient à la même identité, le copropriétaire unique décide de supprimer le statut de la copropriété sur l'unité foncière AH 1440d.

Fait à ORLEANS, le 29 Novembre 2023
Société AXIS CONSEILS

Commune : 045285 **531826**
Saint-Jean-de-la-Ruelle

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DC)

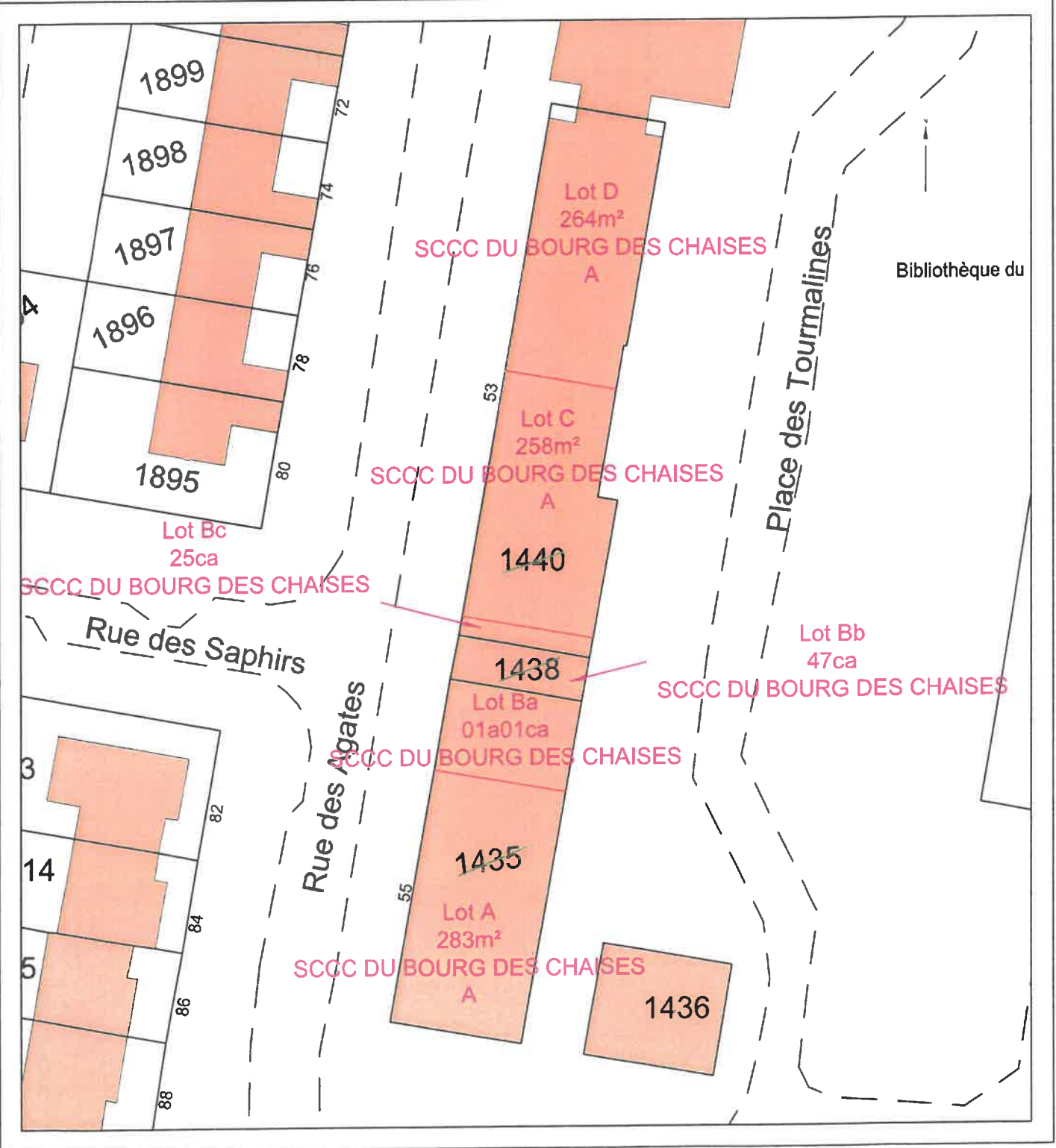
Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023 du document :
Publié le
ID : 045-214502858-20231218-DELIB2023446-DE

Numéro d'ordre du document d'arpentage
Document vérifié et numéroté le
A
Par

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A- D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B- En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C- D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 21/09/2023..... par M. **AXIS-CONSEILS**..... géomètre à **ORLEANS**.....
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A. **ORLEANS**....., le 21/09/2023.....

Document dressé par
BLANC Thomas.....
à **ORLEANS**.....
Date **17/11/2023**.....
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriant).

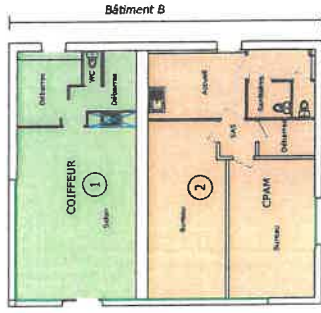


DEPARTEMENT DU LOIRET
SAINTE JEAN DE LA RUEILLE

Centre Commercial "Les Chaises"

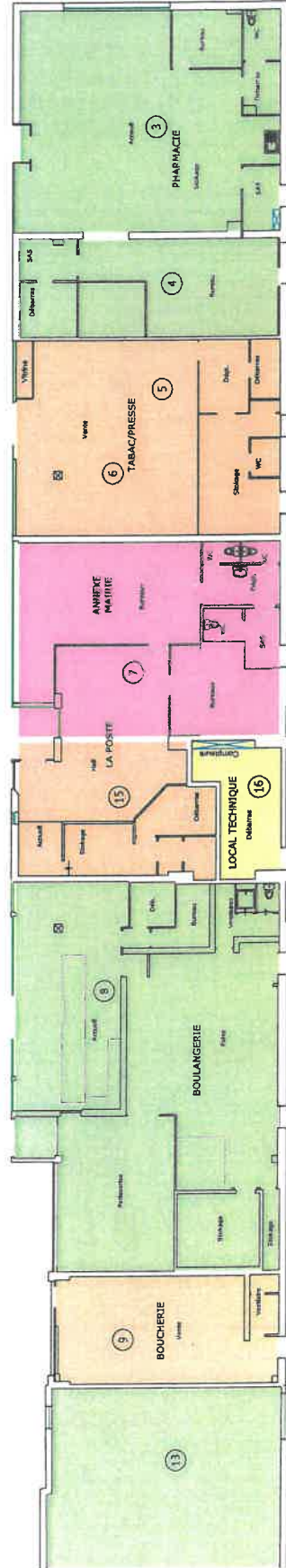
Rue des Agates / Place des Tourmailles
 Cadastree section AB n°391

REZ DE CHAUSSEE



Bâtiment B

Place des Tourmailles



Place des Tourmailles

Bâtiment C

Rue des Agates

Bâtiment D



110bis Rue du Néocotin
 45002 ORLEANS CEDEX 1
 Tel : 02 38 53 77 15
 www.axis-conseils.com
 siege@axis-conseils.com



Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 045-214502858-20231218-DELIB2023446-DE



ECHEC	
DATE	2023
In	B
Dossier	18326

N.B. : Les limites sont apparentes ;
 Elles n'ont pas fait l'objet
 d'un bornage contradictoire.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 045-214502858-20231218-DELIB2023446-DE

DEPARTEMENT
SAINT JEAN DE LA RUELLE

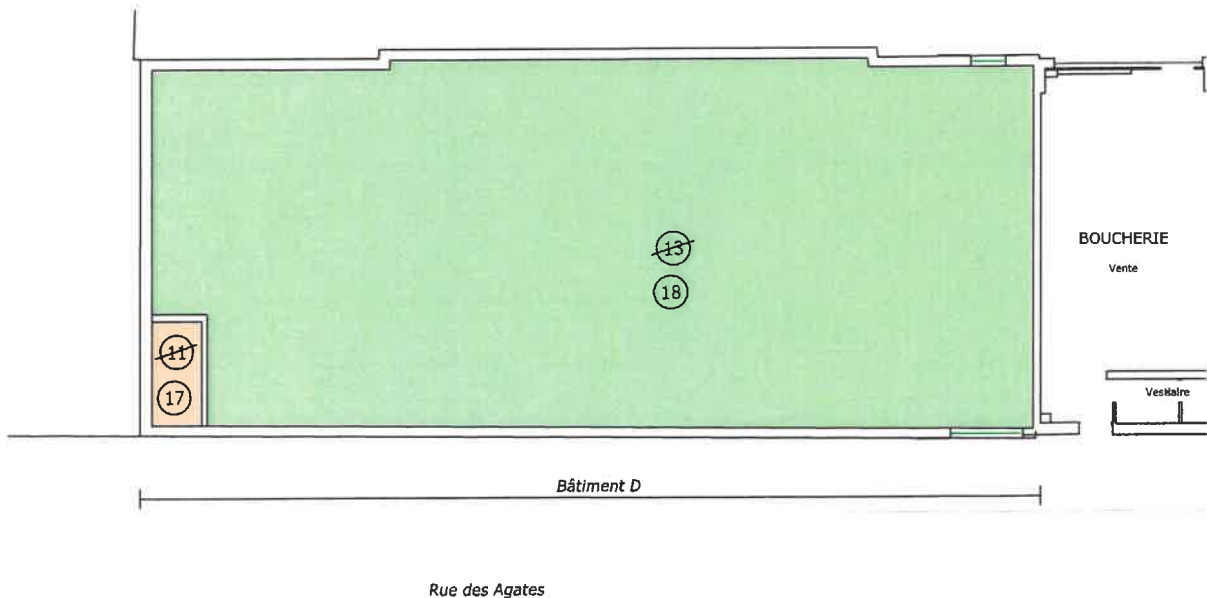
Centre Commercial "Les Chaises"

Rue des Agates / Place des Tourmailles
Cadastrée section AB n°1440a

REZ DE CHAUSSEE



Place des Tourmailles



110bis, Rue du Nécotin
45002 ORLEANS CEDEX 1
Tel. : 02. 38. 53. 77. 15
www.axis-conseils.com
siege@axis-conseils.com

AXIS CONSEILS

GÉOMÈTRES-EXPERTS



N.B.: Les limites sont apparentes ;
Elles n'ont pas fait l'objet
d'un bornage contradictoire.



ECHELLE:
1/200

DATE: 08/02/2023
Indice: B

Dossier: 531826
Liste:

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 045-214502858-20231218-DELIB2023446-DE