

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## ATTESTATION - LOI "CARREZ"

Section : AV Parcelle : 543

Je soussigné, **POUNOUSSAMY Ivrin**, Géomètre - Expert à Saint-André, inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le numéro 5071, certifie au vu du mesurage effectué le 10/12/2020, à la demande de Monsieur **IMAQUE Gérald**, l'appartement sis :

*Allée des Topazes  
à St Denis*

▪ **DESIGNATION FIGURANT AU REGLEMENT DE PROPRIETE :**

LOT NUMÉRO TROIS (3)

Dans le bâtiment , , un appartement comprenant :

au deuxième, deux chambres, un dégagement, deux balcons, un S.d.b/W.c et un Cuisine/Séjour, au rez-de-chaussée, un box.

Avec les trois cent quatre-vingt-quatorze / millièmes des parties communes générales.

▪ **SUPERFICIES PRIVATIVES CALCULEES D'APRES LE MESURAGE :**

chambre2	16.07 m <sup>2</sup>	Cuisine/Séjour	30.16 m <sup>2</sup>
chambre1	14.97 m <sup>2</sup>	box	28.67 m <sup>2</sup>
S.d.b/W.c	4.91 m <sup>2</sup>		
dégagement	3.78 m <sup>2</sup>	<b>TOTAL</b>	<b>98.56 m<sup>2</sup></b>

Superficie calculée conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 96 et au décret n° 97-532 du 23 mai 97 et portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

▪ **SUPERFICIE ANNEXE :**

Balcon 8.51 m<sup>2</sup>

La superficie de la partie privative de ce lot est de : **QUATRE-VINGT-DIX HUIT VIRGULE CINQUANTE-SIX METRE CARRE.**

La présente attestation faite pour servir et valoir ce que de droit,  
à Saint-André le 01.02.2021.

Le Géomètre - Expert.



N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

☎ 02 62 46 63 56 📠 02 62 58 24 51 📞 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté



**GÉOMÈTRE-EXPER**  
CONSEILLER VALORISER GARANT

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## ATTESTATION - LOI "CARREZ"

Section : AV Parcelle : 543

Je soussigné, **POUNOUSSAMY Ivrin**, Géomètre - Expert à Saint-André, inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le numéro 5071, certifie au vu du mesurage effectué le 10/12/2020, à la demande de Monsieur **IMAQUE Gérald**, l'appartement sis :

**Allée des Topazes  
à St Denis**

### ■ DESIGNATION FIGURANT AU REGLEMENT DE PROPRIETE :

#### LOT NUMÉRO QUATRE (4)

Dans le bâtiment , , un appartement comprenant :  
au troisième, deux chambres, un dégagement, deux balcons, un S.d.b/W.c et un Cuisine/Séjour,  
au rez-de-chaussée, un parking (couvert non clos).  
Avec les deux cent quarante / millièmes des parties communes générales.

### ■ SUPERFICIES PRIVATIVES CALCULEES D'APRES LE MESURAGE :

S.d.b/W.c	5.60 m <sup>2</sup>	Cuisine/Séjour	25.03 m <sup>2</sup>
chambre2	11.97 m <sup>2</sup>		
chambre1	10.52 m <sup>2</sup>	<b>TOTAL</b>	<b>58.07 m<sup>2</sup></b>
dégagement	4.95 m <sup>2</sup>		

Superficie calculée conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 96 et au décret n° 97-532 du 23 mai 97 et portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

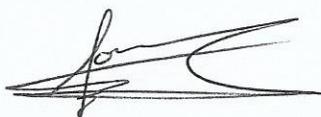
### ■ SUPERFICIE ANNEXE :

Balcon	8.51	m <sup>2</sup>
Hauteur < 1.80 m	12.67	m <sup>2</sup>
Parking	17.40	m <sup>2</sup>

La superficie de la partie privative de ce lot est de : **CINQUANTE-HUIT VIRGULE ZERO SEPT METRE CARRE.**

La présente attestation faite pour servir et valoir ce que de droit,  
à Saint-André le 01.02.2021.

Le Géomètre - Expert.



N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

☎ 02 62 46 63 56 📠 02 62 58 24 51 📞 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté



**GÉOMÈTRE-EXPER**  
CONSEILLER VALORISER GARANT

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## ATTESTATION - LOI "CARREZ"

Section : AV Parcelle : 543

Je soussigné, **POUNOUSSAMY Ivrin**, Géomètre - Expert à Saint-André, inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le numéro 5071, certifie au vu du mesurage effectué le 10/12/2020, à la demande de Monsieur **IMAQUE Gérald**, l'appartement sis :

*Allée des Topazes  
à St Denis*

▪ **DESIGNATION FIGURANT AU REGLEMENT DE PROPRIETE :**

LOT NUMÉRO UN (1)

Dans le bâtiment , , un appartement comprenant :

au premier, une cuisine, une chambre, un jardin, un séjour et un S.d.b/W.c,  
au rez-de-chaussée, un garage.

Avec les cent soixante-douze / millièmes des parties communes générales.

▪ **SUPERFICIES PRIVATIVES CALCULEES D'APRES LE MESURAGE :**

cuisine	4.69 m <sup>2</sup>	S.d.b/W.c	4.02 m <sup>2</sup>
chambre	7.23 m <sup>2</sup>		
séjour	15.64 m <sup>2</sup>	<b>TOTAL</b>	<b>31.58 m<sup>2</sup></b>

Superficie calculée conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 96 et au décret n° 97-532 du 23 mai 97 et portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

▪ **SUPERFICIE ANNEXE :**

Jardin	24.29	m <sup>2</sup>
Garage	17.41	m <sup>2</sup>

La superficie de la partie privative de ce lot est de : **TRENTE-ET-UN VIRGULE CINQUANTE-HUIT METRE CARRE.**

La présente attestation faite pour servir et valoir ce que de droit,  
à Saint-André le 01.02.2021.

Le Géomètre - Expert.



N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

☎ 02 62 46 63 56 📠 02 62 58 24 51 📞 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté



**GÉOMÈTRE-EXPER**  
CONSEILLER VALORISER GARANT

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## ATTESTATION - LOI "CARREZ"

Section : AV Parcelle : 543

Je soussigné, **POUNOUSSAMY Ivrin**, Géomètre - Expert à Saint-André, inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le numéro 5071, certifie au vu du mesurage effectué le 10/12/2020, à la demande de Monsieur **IMAQUE Gérald**, l'appartement sis :

*Allée des Topazes  
à St Denis*

▪ **DESIGNATION FIGURANT AU REGLEMENT DE PROPRIETE :**

**LOT NUMÉRO DEUX (2)**

Dans le bâtiment , , un appartement comprenant :  
une cuisine, une chambre, un jardin, un séjour et un S.d.b/W.c.  
Avec les cent soixante-seize / millièmes des parties communes générales.

▪ **SUPERFICIES PRIVATIVES CALCULEES D'APRES LE MESURAGE :**

chambre	9.66 m <sup>2</sup>	S.d.b/W.c	4.00 m <sup>2</sup>
cuisine	4.69 m <sup>2</sup>		
séjour	19.28 m <sup>2</sup>	<b>TOTAL</b>	<b>37.63 m<sup>2</sup></b>

Superficie calculée conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 96 et au décret n° 97-532 du 23 mai 97 et portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

▪ **SUPERFICIE ANNEXE :**

Jardin 24.00 m<sup>2</sup>

La superficie de la partie privative de ce lot est de : **TRENTE SEPT VIRGULE SOIXANTE-TROIS METRE CARRE**

La présente attestation faite pour servir et valoir ce que de droit,  
à Saint-André le 01.02.2021.

Le Géomètre - Expert.

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté



**GÉOMÈTRE-EXPER**  
CONSEILLER VALORISER GARANT

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

COMMUNE DE SAINT-DENIS

Résidence IMAQUE

Allée des topazes

Section AV 543

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

☎ 02 62 46 63 56 📠 02 62 58 24 51 📞 06 92 60 58 50 courriel : [pounoussamy.ge@orange.fr](mailto:pounoussamy.ge@orange.fr)

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté

1



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## Table des matières

<b>ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</b> .....	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>DESIGNATION GENERALE</b> .....	<b>5</b>
<b>DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</b> .....	<b>5</b>
<b>ENUMERATION DES PARTIES PRIVATIVES</b> .....	<b>6</b>
Le bâtiment est composé de : .....	<b>6</b>
<b>Enumérations des parties communes</b> .....	<b>9</b>
1)Parties communes générales : .....	<b>9</b>
2) Parties communes spéciales .....	<b>9</b>
<b>DEFINITION DES CHARGES</b> .....	<b>10</b>
1) Charges générales .....	<b>10</b>
2) Charges de bâtiment.....	<b>10</b>
<b>CRITERES DE CALCUL DES QUOTES-PARTS ET DES CHARGES DE COPROPRIETE</b> .....	<b>11</b>
Quote-part des parties communes générales .....	<b>12</b>
<b>TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EDD</b> .....	<b>13</b>
<b>CALCUL DES TANTIEMES DE CHARGES</b> .....	<b>14</b>
<b>DMPC</b> .....	<b>17</b>
<b>PLAN DE COPROPRIETE</b> .....	<b>18</b>
<b>PLAN RDC/R+1</b> .....	<b>19</b>
<b>PLAN R+2/COMBLE</b> .....	<b>20</b>

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

☎ 02 62 46 63 56 📠 02 62 58 24 51 📞 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté

2



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## PREAMBULE

I. Le présent ETAT DESCRIPTIF est établi conformément aux dispositions :  
De la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,  
Reformée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985,

- Modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat,
- Modifié par la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 relative à la sécurité,
- Modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU),
- Modifié par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003
- Modifié par la loi du 30 juillet 2003
- Modifié par la loi du 1er août 2003
- Modifié par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (dite loi ENL)
- Modifié par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques
- Complétée par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967,
- Modifié par le décret n°95-162 du 15 février 1995,
- Modifié par le décret du 23 mai 1997,
- Modifié par le décret du 4 avril 2000,
- Modifié par le décret n° 2001-477 du 27 mai 2004,
- Modifié par le décret du 9 septembre 2004,
- Modifié par le décret du 14 mars 2005,
- Modifié par le décret n° 2007-285 du 1er mars 2007.

Il a pour objet :

- 1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
- 2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
- 3°) D'établir en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté

3



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble.

5°) De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstitution et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

II. En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

1. Que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, à savoir :

- Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;
- Toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
- Toute division par appartements d'immeubles de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté

4



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## DESIGNATION GENERALE

L'IMMEUBLE faisant l'objet du présent état descriptif de division appartenant à Monsieur IMAQUE Ilaha Gérald est situé à l'Allée des Topazes 97400 Saint-Denis.

Aussi, l'assiette de la présente copropriété est aujourd'hui constituée par la parcelle cadastrale, section AV numéros 543 pour une contenance cadastrale de deux cent ares et douze centiares (02a 12 ca), un document d'arpentage a été édifier le 08 Juin 2020 par le Cabinet.

Un plan planimétrique du terrain a été établi par le Cabinet le 08 Juin 2020.

## DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur ce terrain est édifié un (1) bâtiment R+2 + Comble aménager :

- **Le bâtiment** comprenant un rez-de-chaussée , deux étages et les combles aménager, un escalier en commun qui permet d'accéder aux lots 1,2,3 et 4,

### Cour privative:

Voir plan de copropriété

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté

5



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## ENUMERATION DES PARTIES PRIVATIVES

### Le bâtiment est composé de :

- au rez-de-chaussée portant les lots numéros un (1) et quatre (4) correspond à des garages.

Le lot trois (3) correspond à un box,

Le cinq (5) et six (6) correspondant à des parkings.

- le 1er étage portant les lots numéros un (1) et deux (2) correspondant à des habitations ainsi que des jardins privées.

- le 2ème étage portant le lot numéros trois (3) correspond à une habitation.

- le 3ème étage (les combles aménager) portant le lot numéros quatre (4) correspond à une habitation.

Ainsi qu'un escalier en commun pour accès aux étages.

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté

6



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### LOT NUMERO UN (1) :

Dans le bâtiment , au premier étage, un appartement comprenant :  
au premier, une cuisine, une chambre, un jardin, un séjour et une S.d.b/W.c,  
au rez-de-chaussée, un garage.

Et les,

**cent soixante-douze / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci .....172/1000

### LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment , au premier étage, un appartement comprenant :  
une cuisine, une chambre, un jardin, un séjour et une S.d.b/W.c.

Et les,

**cent soixante-seize / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci .....176/1000

### LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment , au deuxième étage, un appartement comprenant :  
au deuxième, deux chambres, un dégagement, deux balcons, une S.d.b/W.c et une Cuisine/Séjour,  
au rez-de-chaussée, un box.

Et les,

**trois cent quatre-vingt-quatorze / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci .....394/1000

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté

7



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## LOT NUMERO QUATRE (4) :

Dans le bâtiment , au troisième étage, un appartement comprenant :  
au troisième, deux chambres, un dégagement, deux balcons, une S.d.b/W.c et une Cuisine/Séjour,  
au rez-de-chaussée, garage.

Et les,

**deux cent quarante / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci .....240/1000

## LOT NUMERO CINQ (5) :

Dans le bâtiment , au rez-de-chaussée, un parking comprenant :  
un parking (ouvert).

Et les,

**neuf / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci .....9/1000

## LOT NUMERO SIX (6) :

Dans le bâtiment , au rez-de-chaussée, un parking comprenant :  
un parking (ouvert).

Et les,

**neuf / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci .....9/1000

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté 8



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## Enumérations des parties communes

### 1) Parties communes générales :

- La totalité du sol de l'immeuble tant dans ses parties bâties que dans ses parties non bâties.
- Les murs de clôture mitoyens ou non.
- Les branchements, canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune (eau, électricité, téléphone), le tout à l'exception des branchements particuliers de chaque bâtiment sur les dites canalisations qui seront parties communes spéciales de bâtiment)

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

### 2) Parties communes spéciales

Bâtiment :

- Le gros œuvre du bâtiment, les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité.
- Les cages d'escalier d'accès aux étages
- Les canalisations propres au bâtiment.

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr  
Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté 9



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## DEFINITION DES CHARGES

### 1) Charges générales

La répartition se fait au prorata des tantièmes généraux (voir tableau de tantièmes des charges)

Elles comprennent les dépenses relatives à :

- Salaires et charges du gardien et du personnel d'entretien.
- Entretien, réparation et reconstruction éventuelle des parties communes générales énoncées plus haut.

Y participent tous les lots.

### 2) Charges de bâtiment

Répartition au prorata des tantièmes de bâtiment (voir tableau de tantièmes des charges)

Elles comprennent les dépenses relatives à :

- Entretien, réparation, reconstruction éventuelle des parties communes de chaque bâtiment énoncé plus haut.

Y participent tous les lots du bâtiment. A savoir :

- Bâtiment : lots 1 à 4.

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté 10



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## CRITERES DE CALCUL DES QUOTES-PARTS ET DES CHARGES DE COPROPRIETE

En application des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, conformément à la loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 (article 76), les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, sont issus de l'article 5 et 10 de la loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

### Article 5 :

"Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation."

### Article 10 (d'Ordre Public) :

"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.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations en tenant compte :

De la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot telles qu'elles résultent ;

De la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclaircissement, hauteurs sous-plafond ;

De la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, ascenseur ou pas ascenseur. "

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté

11



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## Quote-part des parties communes générales

Dans la pratique, la méthode la plus simple et la plus couramment utilisée consiste à partir des superficies réelles des locaux et à pondérer le chiffre qui en résulte par des coefficients de nature, de situation, d'ensoleillement et de consistance.

Le calcul doit s'adapter aux faits et aux circonstances. Des coefficients courants sont utilisés pour tenir compte :

- Des locaux accessoires comme les garages ou les caves,
- Des parkings extérieurs,
- De l'étage de chaque lot,
- De l'ensoleillement de chaque lot, de son orientation,
- Des terrasses et des balcons,
- De la consistance des locaux.
  - La nature,

Nature	Fourchette de coefficient
Appartement	0,90 à 1,00
Balcon	0,10 à 0,45

- La configuration (distribution et forme),  
Il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0,95 et 1,05.
- Les hauteurs sous plafond.

Pour tenir compte des différentes hauteurs sous-plafond de l'immeuble, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0,85 et 1,15.

- La situation :

Le niveau

ETAGE	Coefficient sans ascenseur
Rez-de-chaussée	0,90 à 1,00
1 <sup>er</sup> étage	1,00
2 <sup>ème</sup>	1,00
Comble HSP >1.80 m	1,00
Comble < 1.80 m	0,40

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté 12



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Géomètre-Expert

POUNOUSSAMY Ivrin

Inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°5071

## TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EDD

N° Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Tantièmes généraux en 1000ème
1		Avec	premier	appartement	205
2		Avec	premier	appartement	186
3		Avec	deuxième	appartement	444
4		Avec	troisième	appartement	263
5		-	rez-de-chaussée	parking (ouvert)	9
6		-	rez-de-chaussée	parking (ouvert)	9
<b>TOTAL</b>					<b>1000</b>

Fait à Saint-André, le 26 Janvier 2021 pour servir et valoir ce que de droit.



N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté

13



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

## CALCUL DES TANTIEMES DE CHARGES

Lot	Bât.	Etage	Nature	Charges générales (en 1000°)	CHARGES SPECIALES		
					Bâtiment (en 1000°)	Escalier Avec (en 1000°)	PC (en 1000°)
1		premier	appartement	205	160	160	
2		premier	appartement	186	191	160	
3		deuxième	appartement	444	398	191	
4		troisième	appartement	263	251	398	
5		rez-de-chaussée	parking (ouvert)	9	-	251	
6		rez-de-chaussée	parking (ouvert)	9	-	-	
<b>TOTAUX</b>				<b>1116</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

1640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André  
☎ 02 62 46 63 56 📠 02 62 58 24 51 📍 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté



Géométrique : SP = S \* Na \* F \* H \* N \* E

Lot	Ordre lot	Niv.	Esc.	Pièce	Ordre pièce	Superficie	Consistance			Situation		Superficies		Superficie pondérée globale
							Nature (Na)	Forme (F)	HSP (H)	Niveau (N)	Ensoleillement (E)	Coefficient moyen	Superficie pondérée (SP)	
1	p	1	Avec	cuisine	p	4.69	1	1	1.03	1	1	1.03	4.83	40.35
	p	1	Avec	chambre	p	7.23	1	1	1.03	1	1	1.03	7.45	
	p	1	Avec	séjour	p	15.64	1	1	1.03	1	1	1.03	16.11	
	p	1	Avec	S.d.b/W.c	p	4.02	1	1	1.03	1	1	1.03	4.14	
	s	0	Sans	garage	p	17.41	0.3	1	1.03	1	1	0.31	5.40	
	s	1	Sans	jardin	p	24.29	0.1	1	1.03	1	1	0.1	2.43	
2	p	1	Avec	chambre	p	9.66	1	1	1.03	1	1	1.03	9.95	41.15
	p	1	Avec	cuisine	p	4.69	1	1	1.03	1	1	1.03	4.83	
	p	1	Avec	séjour	p	19.28	1	1	1.03	1	1	1.03	19.86	
	p	1	Avec	S.d.b/W.c	p	4.00	1	1	1.03	1	1	1.03	4.12	
	s	1	Sans	jardin	p	24.00	0.1	1	1.03	1	1	0.1	2.40	

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56

02 62 58 24 51

06 92 60 58 50

courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

15  
Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté



Lot	Ordre lot	Niv.	Esc.	Pièce	Ordre pièce	Superficie		Consistance			Situation		Superficies	
						Nature (Na)	Forme (F)	HSP (H)	Niveau (N)	Ensoleillement (E)	Coefficient moyen	Superficie pondérée (SP)		
3	p	2	Avec	balcon2	p	5.06	1	1.03	1	1	1.03	1	5.21	92.51
	p	2	Avec	balcon	p	3.45	1	1.03	1	1	1.03	1	3.55	
	p	2	Avec	chambre2	p	16.07	1	1.03	1	1	1.03	1	16.55	
	p	2	Avec	chambre1	p	14.97	1	1.03	1	1	1.03	1	15.42	
	p	2	Avec	S.d.b/W.c	p	4.91	1	1.03	1	1	1.03	1	5.06	
	p	2	Avec	dégagement	p	3.78	1	1.03	1	1	1.03	1	3.89	
	p	2	Avec	Cuisine/Séjour	p	30.16	1	1.03	1	1	1.03	1	31.07	
	s	0	Sans	box	p	28.67	0.4	1.03	1	1	0.41	1	11.76	
	p	3	Avec	balcon2	p	3.45	1	0.8	0.95	1	0.76	1	2.62	
	p	3	Avec	balcon	p	5.06	1	0.8	0.95	1	0.76	1	3.84	
	p	3	Avec	S.d.b/W.c	p	5.60	1	0.8	0.95	1	0.76	1	4.25	
	p	3	Avec	S.d.b/W.c	a	1.87	1	0.4	0.95	1	0.38	1	0.71	
	p	3	Avec	chambre2	p	11.97	1	0.99	0.95	1	0.94	1	11.25	
	p	3	Avec	chambre2	a	1.88	1	0.4	0.95	1	0.38	1	0.71	
4	p	3	Avec	chambre2	a	1.50	1	0.4	0.95	1	0.38	1	0.57	56.23
	p	3	Avec	chambre1	p	10.52	1	0.99	0.95	1	0.94	1	9.89	
	p	3	Avec	chambre1	a	1.99	1	0.4	0.95	1	0.38	1	0.76	
	p	3	Avec	chambre1	a	0.82	1	0.4	0.95	1	0.38	1	0.31	
	p	3	Avec	dégagement	p	4.95	1	0.99	0.95	1	0.94	1	4.65	
	p	3	Avec	Cuisine/Séjour	p	25.03	1	0.4	0.95	1	0.38	1	9.51	
	p	3	Avec	Cuisine/Séjour	a	1.43	1	0.4	0.95	1	0.38	1	0.54	
	p	3	Avec	Cuisine/Séjour	a	1.23	1	0.4	0.95	1	0.38	1	0.47	
	p	3	Avec	Cuisine/Séjour	a	0.42	1	0.4	0.95	1	0.38	1	0.16	
	p	3	Avec	Cuisine/Séjour	a	1.53	1	0.4	0.95	1	0.38	1	0.58	
	s	0	Sans	parking (ouvert non clos)		17.40	0.3	1.03	1	1	0.31	1	5.39	
	p	0	Sans	parking (ouvert)		12.99	0.16	1.03	1	1	0.16	1	2.08	
	p	0	Sans	parking (ouvert)		12.45	0.16	1.03	1	1	0.16	1	1.99	

N° Siret 387 713 753 00029 – Code Ape : 7112 A

1640 Avenue des Mascareignes Cambuston 97440 Saint-André

02 62 46 63 56 02 62 58 24 51 06 92 60 58 50 courriel : pounoussamy.ge@orange.fr

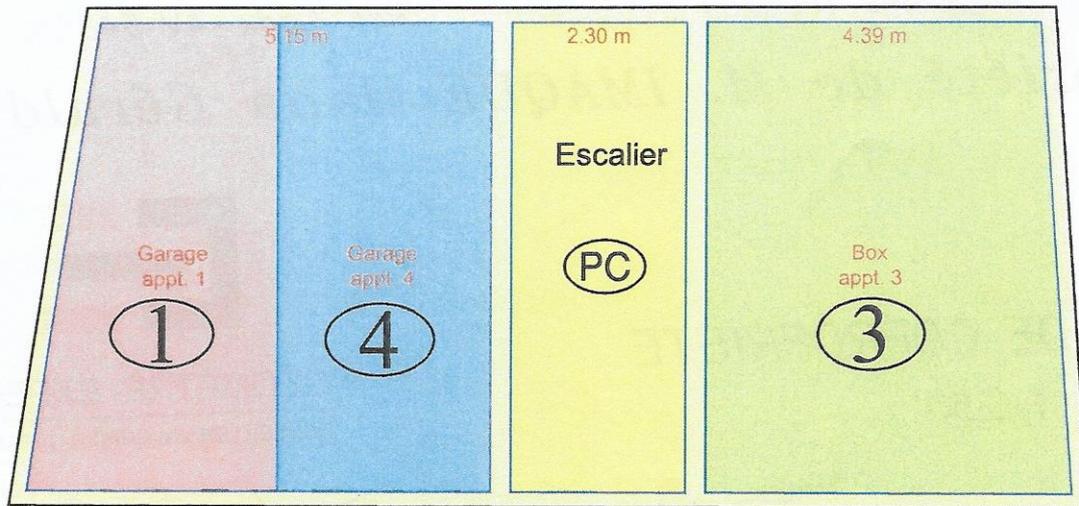
Membre d'une Association de gestion agréée, le paiement des honoraires par chèque est accepté





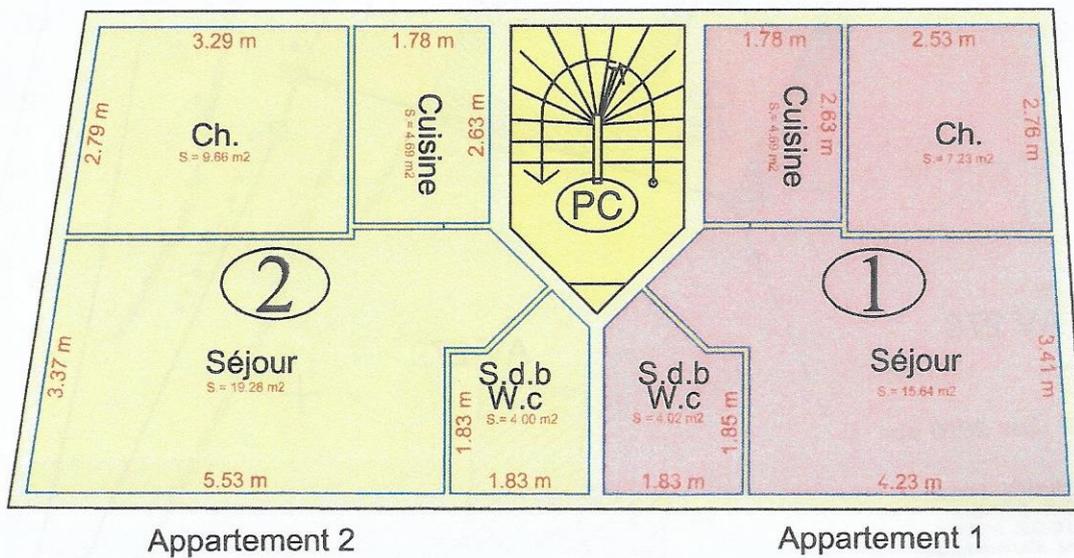


RDC (PARKING)



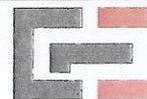
Dressé le 26 Janvier 2021

R+1

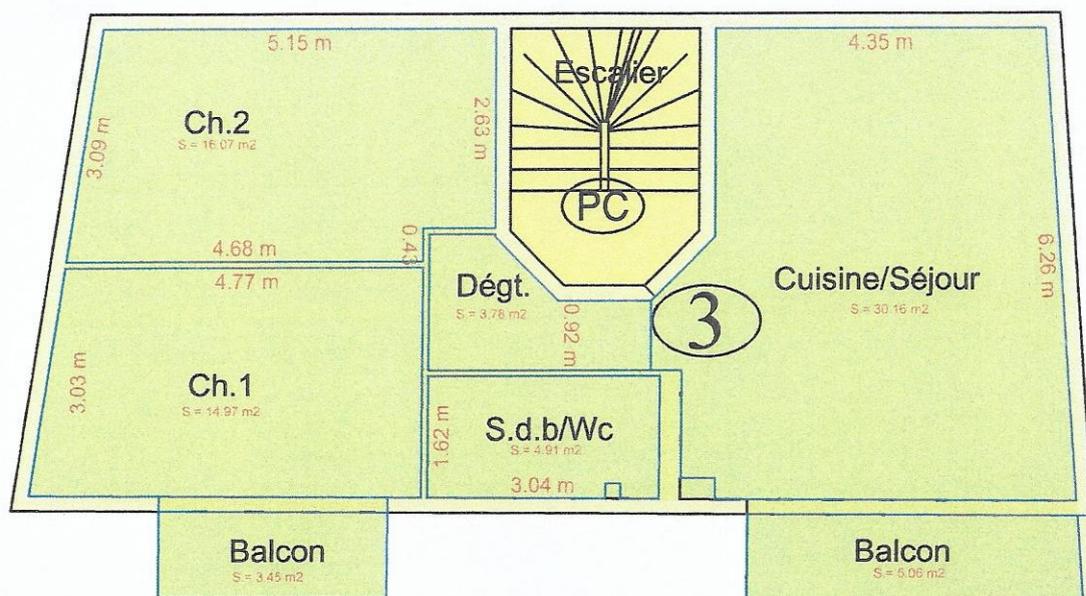


Appartement 2

Appartement 1



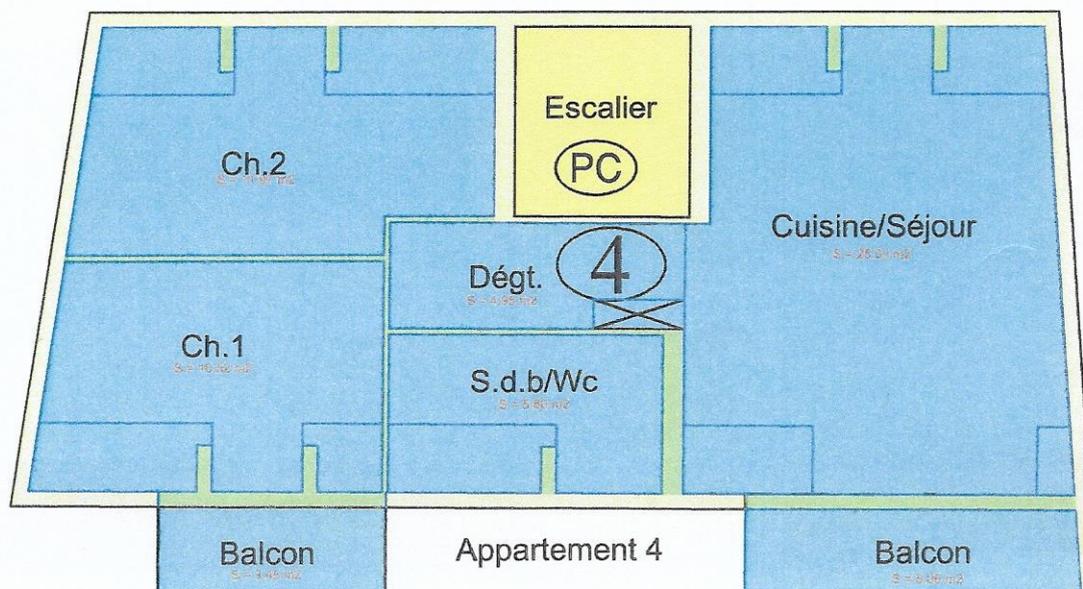
R+2



Appartement 3

Dressé le 26 Janvier 2021

Comble



Appartement 4