

PASCAL SUBSOL
EXPERT FONCIER

MODIFICATIF N° 2
A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

IMMEUBLE SIS A LARAN (Hautes-Pyrénées)

5 chemin de Laslouyrasses

Dénommé Château Laran

Pascal SUBSOL

EXPERT FONCIER

–

**EXPERT AGRICOLE ET FONCIER
AGREE PAR LE MINISTERE DE L'AGRICULTURE**

–

**26, COURS DE VERDUN
33000 BORDEAUX**

–

**Tél. : 05 56 52 41 76
Fax : 05 56 44 27 17
subsol.expert@worldonline.fr**

Tramway : Station Quinconces

SUR RENDEZ-VOUS

MODIFICATIF N° 2

A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

IMMEUBLE SIS A LARAN (Hautes-Pyrénées)

5 chemin de Laslouyrasses

Dénommé Château Laran

EXPOSE

Suivant acte administratif du 20 novembre 1989, publié au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES (Hautes-Pyrénées) le 1^{er} décembre 1989 - volume 3611 n° 34, l'immeuble sis à LARAN (Hautes-Pyrénées) 5 chemin de Laslouyrasses, dénommé Copropriété PECH et aujourd'hui Château Laran a été placé sous le régime de la copropriété.

Aux termes de ce règlement, l'immeuble était divisé en deux lots, numérotés de 1 à 2.

Par acte du 17 juin 1995, Maître ROUART Notaire à TRIE-SUR-BAIZE (Hautes-Pyrénées) recevait un modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété aux termes duquel le lot 2 était supprimé, les lots 3 et 4 créés en ses lieu et place.

Cet acte était publié au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES, le 11 août 1995 – volume 1995P n° 3582.

L'immeuble figure au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieu dit	Contenance en ha a ca
ZA	40	La garenne	0 65 40
ZA	41	La garenne	0 13 00

Les lots 3 et 4 devant être réunis en un lot nouveau, des erreurs matérielles étant manifestes dans la détermination de la quote-part dans les parties communes générales des lots, un lot en nature de parking devant être créé, en conséquence, nous Pascal SUBSOL, Expert Foncier, demeurant à BORDEAUX, 26 cours de Verdun :

Au chapitre 1^{er} -

- Réunirons les lots 3 et 4 en un lot nouveau numéroté 5.
- Suivra le tableau de publicité foncière.

Au chapitre 2^{ème} -

- Procéderons, en application de l'Instruction du 1^{er} août 1979 et de son article 82, à la réparation des erreurs matérielles entachant la quote-part dans les parties communes générales des lots 1 et 5.
- Suivra le tableau de publicité foncière.

Au chapitre 3^{ème} -

- Créons le lot 6 en nature de parking.

Afin d'éviter de modifier la quote-part de tous les autres lots, laquelle reste inchangée, et dans un souci de précision, seul le dénominateur commun sera finalement augmenté de 15, dénominateur qui sera désormais exprimé en 1 015èmes.

- Suivra le tableau de publicité foncière.

Au chapitre 4^{ème} -

- Rectifions la répartition des charges par suite des changements intervenus.

Au chapitre 5^{ème} -

- Définirons les formalités de publicité des présentes.

CHAPITRE 1^{er} -

ARTICLE 1^{er}:-

SUPPRESSION DES LOTS 3 ET 4 - CREATION DU LOT 5

Indépendamment du fait que les surface des lots n'aient pas été définies, l'attention est attirée sur l'erreur de la surface du terrain du lot 4, donnée pour la totalité de l'assiette cadastrale de la copropriété.

Cette surface sera donc réparée au sein du lot nouveau numéroté 5.

ANCIENNE DESIGNATION :

LOT 3 – lot supprimé

- un appartement sis au rez-de-chaussée Nord

composé de deux pièces, cuisine, salle de bains, w.c, d'une surface habitable de ... (la surface, n'a pas été définie au sein de l'état descriptif du modificatif reçu Maître ROUART suivant acte du 17 juin 1995),

et les deux cents millièmes des parties communes générales.

200/1 000

LOT 4 – lot supprimé

- un appartement sis au rez-de-chaussée Sud avec entrée à l'Est,

composé de deux pièces, salon salle de bains, cuisine, w.c, d'une surface habitable de ... ((la surface, n'a pas été définie au sein de l'état descriptif du modificatif reçu Maître ROUART suivant acte du 17 juin 1995), une grande salle voutée avec grenier et l'ensemble du terrain cadastré section ZA n° 40 et 41 pour 78 ares 40 centiares,

et les trois cents millièmes des parties communes générales.

300/1 000

NOUVELLE DESIGNATION :

LOT 5 – lot nouveau

S'étendant d'Est en Ouest, comprend :

- un appartement duplex

composé avec escalier extérieur et escalier intérieur privatifs,

- au rez-de-jardin,
 - A l'Est, une salle voutée, une chambre
 - A l'Ouest, un séjour, deux dégagements, un w.c, une chambre, une cuisine, un débarras, une salle de bains, une pièce, un salon, une terrasse,
 - un jardin d'une superficie de 4 900 m² environ,
 - A l'étage, en secteur Est : deux dégagements, un grenier, un débarras, quatre chambres, trois salles de bains, trois w.c,

et les cinq cents millièmes des parties communes générales.

500/1 000

ARTICLE 2nd

PUBLICITE FONCIERE

Pour satisfaire au décret du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959 sur l'application de la réforme foncière, le tableau ci-après donne la physionomie des modifications effectuées au chapitre 1^{er}.

N° Lots	Bât.	Esc.	Étage	Nature du lot	Ancienne quote-part dans les parties communes générales en 1 000/1 000èmes	Nouvelle quote-part dans les parties communes générales en 1 000/1 000èmes	Observations
3	Unique	-	R. de ch.	Appartement rez-de-chaussée Nord	200/1 000	-	Lot supprimé - réuni au lot 4 pour former le lot 5
4	Unique	-	R. de ch.	Appartement rez-de-chaussée Sud	300/1 000	-	Lot supprimé - réuni au lot 4 pour former le lot 5
5	Unique	-	R. de jardin/1 ^{er}	Appartement duplex	-	500/1 000	Lot nouveau - provient des lots 3 et 4

CHAPITRE 2^{ème} -

ARTICLE 1^{er}

REPARATION DES ERREURS MATERIELLES ENTACHANT LA QUOTE-PART DANS

LES PARTIES COMMUNES GENERALES DES LOTS 1 ET 5

Conformément à l'Instruction du 1^{er} août 1979 en son article 82, il est procédé à la réparation de l'erreur entachant les lots 1 et 5.

ANCIENNE DESIGNATION :

LOT 1

- un appartement avec entrée en façade Sud, comportant un escalier débouchant au premier étage qui comporte trois chambres, une salle à manger, une cuisine, un cellier, une buanderie, un w.c, une salle de bains et grands dégagements, d'une surface habitable de 109 m², avec droit d'accès sur le terrain, et les cinq cents millièmes des parties communes générales. 500/1 000

LOT 5

S'étendant d'Est en Ouest, comprend :

- un appartement duplex composé avec escalier extérieur et escalier intérieur privatifs,

- au rez-de-jardin,
 - A l'Est, une salle voutée, une chambre
 - A l'Ouest, un séjour, deux dégagements, un w.c, une chambre, une cuisine, un débarras, une salle de bains, une pièce, un salon, une terrasse,
 - un jardin d'une superficie de 4 900 m² environ,
 - A l'étage, en secteur Est : deux dégagements, un grenier, un débarras, quatre chambres, trois salles de bains, trois w.c,

et les cinq cents millièmes des parties communes générales. 500/1 000

1 000/1 000

NOUVELLE DESIGNATION :

LOT 1

Situé au Sud de l'immeuble, comprend :

- un appartement triplex composé avec escaliers intérieurs privatifs,

- Au rez-de-jardin, d'une entrée ouvrant en secteur Sud,
- Au premier étage, d'un dégagement, de trois chambres, d'un w.c, d'une buanderie, d'un cellier, d'un séjour, d'une cuisine,
- Au second étage, de combles

et les cent quatre vingt-dix-sept millièmes des parties communes générales. 197/1 000

LOT 5 – lot nouveau

S'étendant d'Est en Ouest, comprend :

- un appartement duplex composé avec escalier extérieur et escalier intérieur privatifs,

- au rez-de-jardin,
 - A l'Est, une salle voutée, une chambre
 - A l'Ouest, un séjour, deux dégagements, un w.c, une chambre, une cuisine, un débarras, une salle de bains, une pièce, un salon, une terrasse,
 - un jardin d'une superficie de 4 900 m² environ,
 - A l'étage, en secteur Est : deux dégagements, un grenier, un débarras, quatre chambres, trois salles de bains, trois w.c,

et les huit cent trois millièmes des parties communes générales. 803/1 000

1 000/1 000

ARTICLE 2nd -

PUBLICITE FONCIERE

Pour satisfaire au décret du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959 sur l'application de la réforme foncière, le tableau ci-après donne, à l'issue des modifications intervenues au chapitre 2^{ème}, la physionomie d'ensemble de l'immeuble.

N° Lots	Bât.	Esc.	Etage	Nature du lot	Ancienne quote-part dans les parties communes générales en 1 000/1 000èmes	Nouvelle quote-part dans les parties communes générales en 1 000/1 000èmes	Observations
1	Unique	Privatifs	R. de jardin/1 ^{er} /2 nd	Appartement triplex	500/1 000	197/1 000	Quote-part rectifiée par suite d'une erreur matérielle - en application de l'instruction du 1 ^{er} août 1979 et de son article 82
5	Unique	Privatifs	R. de jardin/1 ^{er}	Appartement duplex	500/1 000	803/1 000	Quote-part rectifiée par suite d'une erreur matérielle - en application de l'instruction du 1 ^{er} août 1979 et de son article 82
					1 000/1 000	1 000/1 000	

:

CHAPITRE 3^{ème} -

ARTICLE 1^{er} -

CREATION DU LOT 6

NOUVELLE DESIGNATION :

LOT 6 – lot nouveau ancienne partie commune

Situé en secteur Nord du jardin du lot 1 Comprend :

- un parking

et les quinze mille quinzièmes des parties communes générales.

15/1 015

ARTICLE 2^{ème} -

AUGMENTATION DU DENOMINATEUR

Afin d'éviter de modifier la quote-part de tous les autres lots, laquelle reste inchangée, et dans un souci de précision, seul le dénominateur commun sera finalement augmenté de 15, dénominateur qui sera désormais exprimé en 1 015èmes.

ARTICLE 2nd -

PUBLICITE FONCIERE

Pour satisfaire au décret du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959 sur l'application de la réforme foncière, le tableau ci-après donne, à l'issue des modifications intervenues au chapitre 3^{ème}, la physionomie d'ensemble de l'immeuble.

N° Lots	Bât.	Esc.	Etage	Nature du lot	Ancienne quote-part dans les parties communes générales en 1 000/1 000ème	Nouvelle quote-part dans les parties communes générales en 1 015/1 015èmes	Observations
1	Unique	Privatifs	R. de jardin/1 ^{er} /2 nd	Appartement triplex	197/1 000	197/1 015	Inchangé
5	Unique	Privatifs	R. de jardin/1 ^{er}	Appartement duplex	803/1 000	803/1 015	Inchangé
6	-	-	R. de jardin	Parking	-	15/1 015	Lot nouveau - ancienne partie commune
					1 000/1 000	1 015/1 015	

CHAPITRE 4^{ème} -

ARTICLE UNIQUE

RECTIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES

PAR SUITE DES CHANGEMENTS INTERVENUS

COLONNE 1 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Elle concernera la répartition des dépenses ci-après :

- les impôts, contributions et taxes de toutes natures auxquels sera assujetti le syndicat des copropriétaires et qui ne seront pas recouverts par voie de rôle émis directement par l'administration au nom des copropriétaires individuellement ;
- les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du syndicat de copropriété et de tout autre risque commun ;
- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;
- les dépenses propres aux procédures tant en action qu'en défense, celles-ci récupérables à l'égard des copropriétaires défaillants conformément à la législation ;
- les frais d'entretien et de réparations grosses et menues affectant les clôtures ;
- les frais d'entretien et de maintenance des espaces verts communs ainsi que de tous leurs accessoires, ceux de remplacement des arbres, arbustes et végétaux ;
- les frais d'entretien, de réparations et de réfection de l'éclairage extérieur et des diverses installations électriques si elles existent ;
- les frais d'entretien de tous ordres de la douve ;
- les frais d'entretien, de réparations et de réfection de la partie commune s'étendant dans le secteur Nord-ouest recevant des emplacements de stationnement collectifs ;
- les frais de ravalement des façades. Etant précisé qu'afin de conserver une parfaite harmonie de l'immeuble, lors d'un ravalement général seront exécutés de manière concomitante, et ceci à la charge du propriétaire du lot concerné, les travaux de peinture et de réparation des extérieurs de ses portes, portes-fenêtres, baies, fenêtres, de ses volets (deux faces), ainsi mais aussi de ses stores ou bâches, bien que ces choses soient parties privatives ;
- les frais d'entretien, de réparations et de remplacement de toutes les canalisations quelles qu'elles soient, à l'exception des tuyauteries situées à l'intérieur des lots et dont le propriétaire a l'affectation privée ;
- les frais du compteur général d'eau ainsi que l'eau commune découlant de la consommation d'eau froide différentielle entre le compteur général et les compteurs individuels équipant chaque lot ;
- les honoraires du syndic et de tous intervenants pour les travaux intéressant l'immeuble ;
- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, conformément à l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

COLONNE 2 - CHARGES PROPRES A LA PARTIE OUEST DE L'IMMEUBLE

Elle sera utilisée en vue de la répartition des dépenses :

- de réparations de toutes natures, grosses ou menues, à faire aux dalles ou planchers ainsi qu'aux murs de l'immeuble en son secteur Ouest, à sa toiture et à ses accessoires soit les têtes de cheminées, les chenaux, les dalles et descentes d'eaux pluviales, etc ...
- directes ou indirectes d'entretien, de réparation ou de reconstruction de l'immeuble dans ce secteur Ouest ;
- en lien avec les honoraires du syndic et de tous intervenants pour les travaux intéressant le bâtiment ;
- liées aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, conformément à l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot au sein de l'immeuble dans ledit secteur Ouest.

COLONNE 3 - CHARGES PROPRES AU MUR SEPARATIF ENTRE LES LOTS 1 ET 5

Cette colonne sera utilisée en vue de la répartition des travaux d'entretien, de réparation et de réfection du mur séparatif entre les lots 1 et 5, murs s'étendant au Sud de l'immeuble.

<u>Lots</u>	<u>Colonne 1</u> <u>Ch. communes</u> <u>générales</u>	<u>Colonne 2</u> <u>Partie Ouest de</u> <u>l'immeuble</u>	<u>Colonne 3</u> <u>Mur séparatif</u> <u>entre les lots 1 et 5</u>
1	197	580	372
5	803	420	628
6	15	-	-
	1 015	1 000	1 000

AGGRAVATION DES CHARGES

En cas d'aggravation des charges par le fait d'un résidant, le lot concerné supporterait seul les frais et dépenses ainsi occasionnés.

REPARTITIONS SPECIFIQUES

Gros-œuvre et toitures couvrant le lot 5 en secteur Est -

Il est expressément stipulé que les frais d'entretien, de réparation et de réfection du gros-œuvre et des toitures, de leurs accessoires ou de tous éléments en rapport avec le lot 5 dans son secteur Est, sont à l'entière charge du propriétaire de ce lot.

Murets de retenue de la terrasse Nord du lot 5 et escaliers de celle-ci -

L'entretien, les réparations et les réfections de tous ordres affectant les murets de retenue de la terrasse Nord du lot 5 et les escaliers de celle-ci, sont à la seule charge du propriétaire de ce lot.

Les dépenses relatives :

- à l'entretien et au remplacement des boîtes aux lettres
- à l'entretien et à la location de tous compteurs

seront réparties à parts égales entre les seuls lots desservis.

Si le remplacement de la porte d'une boîte aux lettres s'impose, cette intervention sera facturée individuellement à son propriétaire.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives notamment en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;

d) Les astreintes prévues à l'article L. 1331-29 du Code de la Santé Publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du Code de la Santé Publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot.

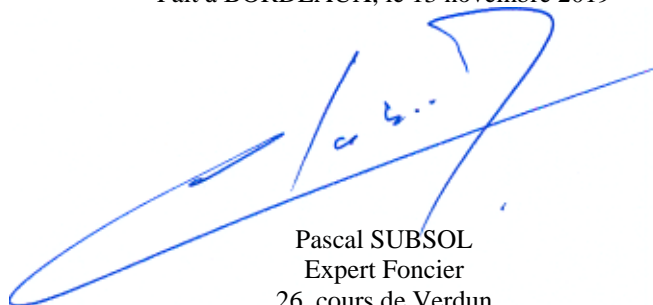
CHAPITRE 5^{ème} -

ARTICLE UNIQUE

PUBLICITE

Le présent modificatif sera déposé au rang des minutes de Maître Philippe CADILHAC, Notaire à CASTELNAU-MAGNOAC (Hautes-Pyrénées) y demeurant 2 rue du Corps Franc Pommiès et publié au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES.

Fait à BORDEAUX, le 13 novembre 2019



Pascal SUBSOL
Expert Foncier
26, cours de Verdun
33000 BORDEAUX
Tel : 05 56 52 41 76
Fax : 05 56 44 27 17

E-mail : subsol.expert@worldonline.fr

COMMUNE DE LARAN

REPARTITION DES JARDINS

ECHELLE : 1/500^{ème} environ



VOIE COMMUNALE DITE CHEMIN DE LASLOUYRASSES

Espace commun

terrasse

LOT 6

LOT 1

LOT 5

41

40

