

**RESIDENCE WILSON  
À ANGOULEME  
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

---

**TITRE PREMIER**

Désignation - Origine de propriété - servitudes

**Article 1<sup>er</sup> Désignation**

Le présent règlement s'applique à un bâti sis sur un terrain situé à ANGOULEME 87, 89 et 91, Avenue Wilson d'une superficie de onze ares neuf centiares.

Figurant au cadastre révisé de ladite commune section AH ;

N° 242 avenue Wilson 87 pour 93 ca.

N° 243 avenue Wilson 89 pour 10a 14 ca.

**Article 2. - Origine de Propriété**

L'immeuble objet du présent, règlement appartient à Monsieur Pierre Antoine Robert LACROIX demeurant à BELBEZE en Comminges (Haute-Garonne) pour l'avoir reçu en donation entre vivant en avancement d'hoirie, de Monsieur Robert Antoine Maxime LACROIX son père, par acte de Me BERCY notaire à Paris en date du vingt cinq janvier mille neuf cent soixante trois, ladite donation ayant été acceptée par Monsieur Pierre LACROIX par acte de Me UGEN notaire à PARIS, substituant Me BERCY, momentanément absent, en date du douze février mil neuf cent soixante trois.

L'origine antérieure dudit immeuble sera faite dans l'acte de dépôt des présentes au rang des minutes Me BERTRAND, notaire à ANGOULEME.

**Article 3 - SERVITUDES**

Dans l'acte de donation ci-dessus visé il a été déclaré par le donateur qu'il n'existait à sa connaissance pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter des prescriptions administratives.

**TITRE DEUXIEME**

État descriptif de division

Le présent état de division établi en conformité de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, a pour objet :

1°/ de faire une description générale de l'immeuble

2°/ de déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et celles qui serviront à l'usage collectif dites "parties communes".

3°/ d'établir l'état descriptif de division concernant l'immeuble.

4°/ de faire un tableau récapitulatif de division.

**ARTICLE 4 - Description générale de l'immeuble**

I - Description des constructions

Sur le terrain ci-avant désigné sont édifiés deux bâtiments jointifs, respectivement désignés par les lettres A et B, le surplus du terrain étant traité en jardin.

Il est fait observer que, par suite d'une importante dénivellation du terrain, le niveau inférieur formant sous-sol du côté de l'avenue constituera un rez-de-jardin en façade arrière et que le 2ème étage sur l'avenue sera en fait un 3ème étage du côté jardin.

Pour la description des bâtiments et la désignation des étages on se placera du côté de l'avenue.

Le Bâtiment principal, désigné par la lettre A, est élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et sous-sol.

Le bâtiment secondaire, désigné par la lettre B ne comporte qu'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol.

Il n'y a de communication entre les deux bâtiments qu'au niveau du sous-sol lequel est desservi dans sa totalité à partir du Bâtiment A.

1° Le Bâtiment A comprend :

- au sous-sol 5 caves, un appartement, un studio, une pièce avec terrasse constituant une partie d'un appartement situé pour le surplus dans le Bâtiment B, un local compteur, un local entretien, un garage à vélos et un dégagement.

- au rez-de-chaussée, le hall d'entrée du bâtiment, 2 appartements et le palier.

- au 2ème étage, 2 appartements, un studio, une pièce faisant partie d'un des appartements du 1er étage et le palier.

Un escalier dessert tous les niveaux de ce bâtiment.

2° La Bâtiment B comprend :

au sous-sol 7 caves, partie d'un appartement avec terrasse s'étendant également sous le Bâtiment A et dégagement desservant les caves.

- au rez-de-chaussée le hall d'entrée du Bâtiment et un appartement.

- au 1er étage, un appartement et le palier.

un escalier dessert exclusivement le 1er étage.

### II - Chauffage - Eau Chaude

Le chauffage et la production d'eau chaude de chaque appartement sont assurés par des installations individuelles.

### III - Plans

Sont ci-annexés les plans suivants

- plan de masse
- plan du sous-sol
- plan du rez-de-chaussée
- plan du 1er étage
- plan du 2ème étage

## **ARTICLE 5 - Distinction des choses et parties communes et des parties privatives**

L'immeuble est divisé

1° En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après établi et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété.

2°/ En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division ci-après établi en fin des présentes et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

### I - Choses et parties communes

Les Parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales ». Celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de "parties communes spéciales ».

#### **A - Parties communes générales**

Ce sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

1° La totalité du sol, bâti ou non bâti, en ce compris les espaces verts et tous aménagements qui seraient faits dans le jardin. Les clôtures et le portail d'accès s'il en est.

2° Les fondations, les éléments porteurs de l'immeuble, ses murs, gros murs des façades et de refends, murs pignons mitoyens ou non.

Les éléments horizontaux de charpente, les gros oeuvres des planchers, à l'exclusion des parquets ou revêtements de sols et des plafonds.

.Les toitures, charpentes, poutres et solives

Et généralement tous les éléments constituant l'ossature extérieure ou intérieure de l'immeuble.

3° Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris le gros oeuvre de la terrasse du rez-de-jardin encore que celle-ci soit affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

L'ossature de la véranda située au rez-de-chaussée côté jardin et les poteaux la supportant,

4°/ Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures (y compris les conduits de fumée) avec leurs accessoires (coffres et gaines, têtes et souches de cheminées), encore que ces conduits puissent ne desservir qu'un seul local privatif.

Les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité ; les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères, ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, d'utilité commune à tous les copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux, y compris les parties y

afférentes qui traversent les locaux privatifs, ainsi que leurs emplacements et accessoires, à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif.

Les antennes collectives de télévision et de radio et leurs câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs.

5° L'escalier desservant le sous-sol, le couloir et le dégagement situés au sous-sol.

Les locaux divers destinés au service commun de l'immeuble, tels que local à vélos, local compteurs, etc.

6° Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires ou de certains d'entre eux y compris leurs emplacements à l'exclusion des compteurs situés à l'intérieur de chaque local privatif ou même hors des locaux privatifs mais destinés au service exclusif d'un copropriétaire.

7°/ Les accessoires des "parties communes générales" sus énoncées, leurs parties vitrées et mobiles, les portes des locaux communs, les installations servant à l'éclairage de ces parties communes.

Et, d'une façon générale, tous les éléments immobiliers qui sont affectés à l'usage de l'ensemble des copropriétaires, l'énumération ci-dessus faite n'étant pas limitative.

**B - Parties communes spéciales à chaque bâtiment**

Ce sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité des seuls copropriétaires d'un bâtiment.

Elles comprennent pour chaque Bâtiment considéré distinctement :

1°/ Le hall d'entrée et sa porte

L'escalier conduisant aux étages, sa cage, les paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs).

2°/ La, accessoires de ces parties communes tels que boîtes aux lettres, installation d'éclairage, glaces, tapis paillassons (à l'exclusion de ceux situés devant les portes palières) les verrières et marquises, s'il en est.

## II - Parties privatives

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces et éléments qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles, revêtement de sols, y compris celui de la terrasse s'il en est posé au-dessus de la couche d'étanchéité.

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis (mais à l'exclusion des gros oeuvres qui sont « parties communes »).

- Les cloisons intérieures avec leurs portes.

- Les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires. et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.

- les barres d'appui des fenêtres.

- les portes des caves.

- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.

- les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.

- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres.

- les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets.

- les installations des cuisines (évier, cuisinières, etc.).

- les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude, les radiateurs.

- tous les accessoires des parties privatives (serrureries, robinetteries, etc.), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieurs (glaces, peintures, boiseries, etc.).

- l'escalier intérieur reliant les deux niveaux de l'appartement situé aux 1er et 2ème étages.

- et, d'une façon générale, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots ci-après désignés dans l'état descriptif de division.

## III - Dispositions diverses

Par exception aux principes précédemment énoncés, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, les cloisons séparatives des locaux privatifs sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

## **ARTICLE 6 - État de division**

### I - Observations préliminaires

#### 1°/ Division

L'immeuble est divisé en fractions constituant autant de lots de la propriété au sens de l'article 71 du décret du 14 Octobre 1955 modifié par le décret du 7 Janvier 1939.

#### 2°/ Numérotation des lots

Les lots dont il vient d'être parlé portent des numéros continus dans une série unique.

La numérotation est organisée en commençant par le sous sol. Puis on numérotera les locaux situés dans le Bâtiment A à partir du rez-de-chaussée et enfin ceux situés dans le Bâtiment B.

#### 3°/ Quote-part dans la propriété du sol et des parties communes

Chaque lot comprend la fraction qui va être sommairement décrite et également une quote-part dans la propriété du sol et les parties communes.

Il est précisé que la répartition de ladite propriété entre les diverses fractions de l'immeuble est effectuée en fonction de la valeur relative de chaque fraction et plus précisément de leur superficie, consistance et situation.

Il est, à cet égard, précisé ce qui suit

a) chaque fraction est retenue pour sa surface habitable.

b) cette surface est affectée d'un coefficient de consistance, savoir

- Appartements	Coeff.	1
- studios		1,20
- caves		0,40
- Terrasses		0,20
- Correction pour étage mansardé		0,85

c) Il est ensuite fait application à certains appartements, soit d'un coefficient minorateur, soit d'un coefficient majorateur pour tenir compte du fait qu'ils sont situés au 2ème étage sans ascenseur ou qu'ils bénéficient d'un éclairage réduit ou, au contraire, meilleur que les autres locaux.

Cette quote-part est exprimée en 1.000ème et figure dans le tableau des surfaces et du calcul des tantièmes de la propriété du sol et des parties communes ci-après,

#### 4°/ Emplacement des lots

L'emplacement des lots sera donné par la description qui va suivre et également par référence aux plans ci-dessus énumérés et comportant numérotation des lots.

Il est précisé que l'indication "face", "droite" ou "gauche" s'entend en arrivant à l'étage par l'escalier

Il est, en outre, précisé qu'en ce qui concerne les caves leur numérotation a été faite en partant de celle qui se trouve au fond du Couloir desservant les caves pour terminer par celle qui se trouve à l'entrée du dit couloir.

Les parties communes sont hachurées en bleu sur les plans, les lots privatifs étant délimités par toute autre teinte.

### II - Description détaillée des fractions de la Propriété

#### lot n° 1

Situé au sous-sol du Bâtiment B, consistant en :

Une cave.

Et les 3 /1.000èmes des parties communes.

#### lot n° 2

Situé au sous-sol du Bâtiment B, consistant en :

Une cave.

Et les 2 /1.000èmes des parties communes.

#### - lot n° 3

Situé au sous-sol du bâtiment B, consistant en :

Une cave.

Et les 2 /1.000èmes des parties communes.

#### - lot n° 4 -

Situé au sous-sol du Bâtiment B, consistant en :

Une cave.

Et les 2/1.000èmes des parties communes.

#### - Lot n 5 -

Situé au sous-sol du Bâtiment B, consistant en :

Une cave.

Et les 2/1.000èmes des parties communes.

#### Lot n° 6

Situé au sous-sol du Bâtiment B, consistant en :

Une cave.

Et les 2 /1.000èmes des parties communes.

Lot n° 7

Situé au sous-sol du Bâtiment B, consistant en :

Une cave.

Et les 2/1.000èmes des parties communes.

Lot N° 8

Situé au sous-sol du Bâtiment A, consistant en :

Une cave.

Et les 2/ 1.000èmes des parties communes.

Lot N° 9

Situé au sous-sol du bâtiment A, consistant en :

Une cave.

Et les 2 /1.000èmes des parties communes.

Lot N° 10

Situé au sous-sol du Bâtiment A, consistant en :

Une cave.

Et les 2 /1.000èmes des parties communes.

Lot N° 11

Situé au sous-sol du Bâtiment A, consistant en :

Une cave.

Et les 2 /1.000èmes des parties communes.

Lot N° 12

Situé au sous sol du Bâtiment au fond du garage à vélos, consistant en :

Une cave.

Et les 3 /1.000èmes des parties communes.

Lot N° 13

Situé au sous-sol partie sous le Bâtiment B et partie sous le bâtiment A, consistant en :

Un appartement comprenant entrée, 2 pièces, cuisine, salle de bains, W.C. et terrasse.

Et les 98/1.000èmes des parties communes.

Lot N° 14 Situé au sous-sol du Bâtiment A, consistant en :

Un studio avec entrée, Kitchenette, salle -de -bains avec W.C. et placard.

Et les 47 /1.000èmes des parties communes.

Lot N° 15

Situé au sous-sol du Bâtiment A, consistant en :

Un appartement comprenant une entrée, une pièce double, une cuisine, une salle de bains, un W.C. et un cellier.

et les 64 /1.000èmes des parties communes.

Lot N° 16

Situé au Rez-de-chaussée du Bâtiment A, à gauche du hall d'entrée, consistant en :

Un appartement comprenant une entrée, 3 pièces, cuisine, salle de bains et W.C.

Et les 90 /1.000èmes des parties communes.

Lot N° 17

Situé au Rez-de-chaussée du Bâtiment A, à droite du hall d'entrée, consistant en :

Un appartement comprenant 3 pièces, cuisine avec cellier, dégagements, salle de bains, W.C. et placards.

Et les 146/1.000èmes des parties Communes.

- Lot N° 18

Situé au 1er étage du Bâtiment A, en face, consistant en :

Un appartement comprenant entrée, 2 pièces, cuisine, salle de bains W.C.

Et les 124/1.000èmes des parties communes.

- Lot N° 19

Situé au 1er et au 2 ème étage du Bâtiment A, à gauche, consistant en :

Un appartement en duplex comprenant au 1er étage 3 Pièces, cuisine, dégagement, W.C. avec lavabo, placard et au 2ème étage une pièce et une salle de bains avec placard, les 2 niveaux étant reliées entre eux par un escalier intérieur privatif.

Et les 129/1.000èmes des parties communes.

- Lot N° 20

Situé au 2ème étage du Bâtiment A, à gauche, consistant en :

Un appartement comprenant 2 pièces, 1 kitchenette, salle de bains avec W.C., placard.

Et les 36 /1.000èmes des Parties communes.

Lot N° 21

Situé au 2ème étage du Bâtiment A, en face, consistant en :

Un studio avec kitchenette, salle de bains avec W.C., placard.

Et les 30 /1.000èmes des parties communes.

Lot N° 22

Situé au 2ème étage du Bâtiment A, à droite, consistant en :

Un appartement comprenant entrée, 2 pièces, cuisine, dégagement, salle-de-bains, W.C. , placards.

Et les 69 /1.000èmes des parties communes.

Lot N° 23

Situé au rez-de-chaussée du Bâtiment B, consistant en,

Un appartement comprenant entrée, 2 pièces, cuisine, salle-de-bains, W.C.

Et les 74/1.000èmes des parties communes.

Lot N° 24

Situé au 1er étage du bâtiment B, consistant en

Un appartement comprenant entrée, 2 pièces, cuisine, salle-de-bains, W.C.

Et les 67 /1.000èmes des parties communes.

**Article 7 - Tableau récapitulatif de division.**

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article 71 du décret N° 59-90 du 7 janvier 1959 sur la publicité foncière, la désignation des lots est résumée dans le tableau ci-après :

Tableau récapitulatif de division

<b>Tableau original publié avec le règlement de copropriété du 6 Mai 1977</b>					
N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part	Concordance
1	B	S/Sol	Cave	3	<b>Supprimés</b> remplacés par les lots N° 25-26-27-28-29-30 et 31
2	B	S/Sol	Cave	2	
3	B	S/Sol	Cave	2	
4	B	S/Sol	Cave	2	
5	B	S/Sol	Cave	2	
6	B	S/Sol	Cave	2	
7	B	S/Sol	Cave	2	
8	A	S/Sol	Cave	2	
9	A	S/Sol	Cave	2	
10	A	S/Sol	Cave	2	
11	A	S/Sol	Cave	2	
12	A	S/Sol	Cave	2	
13	A	S/Sol Côté jardin	Appt.2P + terrasse	98	<b>Supprimé</b> - remplacé par lots N° 32 et 33
14	A	S/Sol - Côté jardin	Studio	47	
15	A	S/Sol - Côté jardin	Appt.2P.	64	
16	A	R.deC.gauche /hall	Appt.3P.	90	
17	A	R.deC. droite /hall	Appt.3P.	146	
18	A	1er ét. face	Appt.2P.	124	<b>Supprimé</b> - remplacé par lot N° 34
19	A	1er ét. gauche +2ème étage	Appt.4P Duplex	129	<b>Supprimé</b> - remplacé par lot N° 35
20	A	2ème ét. gauche	Appt.2P.	36	
21	A	2ème ét. face	Studio	30	
22	A	2ème ét. droite	Appt.2P.	69	<b>Supprimé</b> - remplacé par lot N° 36
23	B	R.de.C	Appt.2P.	74	
24	B	R.de.C	Appt.2P.	67	
<b>Modifications du 10 Juillet 1978</b>					
25	B	S/Sol	Cave	3	<b>Remplacent</b> les lots N° 1 à 7
26	B	S/Sol	Cave	2	
27	B	S/Sol	Cave	2	
28	A	S/Sol	Cave	2	
29	A	S/Sol	Cave	2	
30	A	S/Sol	Cave	2	
31	A	S/Sol	Cave	2	
32	A	S/Sol	Appt.2P.	58	<b>Partie</b> du lot N° 13
33	A	S/Sol	Studio	40	<b>Partie</b> du lot N° 13
34	A	1er ét. face	Appt.2P.	75	<b>Remplace</b> le lot N° 18
35	A	1er ét. gauche	Appt.4P.	154	<b>Remplace</b> le lot N° 19
36	A	2ème ét. droite	Appt.3P.	93	<b>Remplace</b> le lot N° 22