

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de MENGLON

COPROPRIETE
SAINT - FERREOL

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION



Dossier 002-2025D

04 mars 2025

17 mars 2025

25 mars 2025

SOMMAIRE

TITRE 1 - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION	3
CHAPITRE 1 DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE	3
1) Désignation.....	3
2) Annexes	3
CHAPITRE 2 COMPOSITION DE L'IMMEUBLE	4
CHAPITRE 3 DIVISION DE L'IMMEUBLE	5
CHAPITRE 4 DÉSIGNATION DES LOTS	5
CHAPITRE 5	
TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION	10
CHAPITRE 6 SERVITUDES - AUTRE	12

TITRE 1 - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE 1

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

1) Désignation

Le présent état descriptif de division porte sur un ensemble immobilier situé lieu-dit « Saint-Ferréol » à MENGLON, dans le département de la Drôme et figurant au plan parcellaire cadastral sous les numéros **73 et 86** de la section **ZB** pour une contenance cadastrale totale de cinquante-deux ares et soixante-trois centiares (5 263 m²).

Ces parcelles sont issues d'une division parcellaire, créée par le document d'arpentage n° 483S établi en octobre 2023 par M. LACOUR Pascal, Géomètre-Expert à Crest.

2) Annexes

Sont demeurés ci-joint et annexés :

- Un plan de situation
- Un extrait de plan cadastral
- Les critères de répartition des quotes-parts
- Plan de masse
- Plan du rez-de-chaussée
- Plan du 1^{er} étage

CHAPITRE 2

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent état descriptif de division comprend trois bâtiments avec des espaces extérieurs :

<u>Bâtiments :</u>

Bâtiment A :

- Au rez-de-chaussée
 - o Quatre lots à usage d'habitation dont un à aménager.
 - o Un atelier privatif.
 - o Un atelier commun.
- Au 1^{er} étage
 - o Un lot en triplex à usage d'habitation.
 - o Un lot en duplex à usage d'habitation.

Bâtiment B :

- Un lot en duplex à usage d'habitation.

Bâtiment C :

- Un lot à usage de hangar.

<u>Extérieur :</u>

- Des voies d'accès communes,
- Douze lots à usage de stationnement,
- Des jardins privés,

CHAPITRE 3

DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent état descriptif de division est divisé en VINGT-TROIS (23) lots numérotés de UN (1) à VINGT-TROIS (23) inclus.

CHAPITRE 4

DÉSIGNATION DES LOTS

Chacun des lots comprendra :

- La propriété divise et privative de chaque lot.
- Une quote-part indivise dans la propriété du sol et des parties communes.

LOT NUMERO UN (1)

Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un escalier menant au 1^{er} étage, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Au 1^{er} étage : Une mezzanine, une cuisine, un salon, un dégagement, un bureau, une chambre, un dressing, une buanderie, une salle d'eau, un w.c, une montée d'escalier et d'un balcon.

Aux combles : une mezzanine, un dégagement, deux chambres et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin et une rampe d'accès extérieure menant au 1^{er} étage,

Et les **trois cent quarante-huit** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **348 / 1000^{èmes}**

Et les **deux cent seize** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A **216 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO DEUX (2)

Un lot à usage d'atelier sis au Rez-de-Chaussée

Avec accès depuis les parties communes générales ou par la parcelle ZB n° 92.

Et les **cinq** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **5 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO TROIS (3)

Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un hall, un dégagement avec placard, deux chambres, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les **soixante-quinze** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **75 / 1000^{èmes}**

Et les **quarante-neuf** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A **49 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO QUATRE (4)

Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un salon, une cuisine avec une mezzanine, un dégagement, une chambre avec une mezzanine et une salle d'eau/w.c.

Et les **quarante-deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **42 / 1000^{èmes}**

Et les **trente-quatre** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A **34 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO CINQ (5)

Un lot à usage d'habitation à aménager sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis la parcelle en indivision ZB n° 92

Comprenant :

Un espace voûté et une pièce

Et les **soixante-trois** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **63 / 1000^{èmes}**

Et les **cinquante et un** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A **51 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO SIX (6)

Un lot en duplex à usage d'habitation sis au 1^{er} étage du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au 1^{er} étage : Une pièce, une cuisine, un salon, un cellier, une salle d'eau, un w.c., une montée d'escalier et deux balcons avec un escalier en colimaçon.

Aux combles : une mezzanine et deux chambres.

Ainsi qu'un jardin,

Et les **deux-cent-un** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **201 / 1000^{èmes}**

Et les **cent-cinquante** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A **150 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO SEPT (7)

Un lot en duplex à usage d'habitation sis au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au rez-de-chaussée : Une cuisine, un cellier, un salon et une montée d'escalier,

Au 1^{er} étage : une pièce et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les **cent-trente-deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **132 / 1000^{èmes}**

Et les **cinq-cents** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment B **500 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO HUIT (8)

Un lot à usage de hangar sis au bâtiment C,

Ainsi qu'un espace extérieur,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **soixante-quatre** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales **64 / 1000^{èmes}**

Et les **cinq-cents** Cinq Centièmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment C **500 / 500^{èmes}**

LOT NUMERO NEUF (9)

Un lot à usage de jardin,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **treize** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales..... **13 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO DIX (10)

Un lot à usage de jardin,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **douze** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **12 / 1000**^{èmes}

LOT NUMERO ONZE (11)

Un lot à usage de jardin,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **vingt et un** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **21 / 1000**^{èmes}

LOT NUMERO DOUZE (12)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000**^{èmes}

LOT NUMERO TREIZE (13)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000**^{èmes}

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000**^{èmes}

LOT NUMERO QUINZE (15)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000**^{èmes}

LOT NUMERO SEIZE (16)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000**^{èmes}

LOT NUMERO DIX-SEPT (17)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO DIX-HUIT (18)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO DIX-NEUF (19)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO VINGT (20)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000^{èmes}**

LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les **deux** Millièmes de la propriété du sol et des parties communes
générales..... **2 / 1000^{èmes}**

CHAPITRE 5

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Pour les besoins de la publicité foncière, et conformément au décret 55-130 du 14/10/1955 modifié par le décret 59-90 du 07/01/1959, la désignation des lots qui précède est résumée dans le tableau suivant :

PARTIES COMMUNES GENERALES

N° du lot	Bât.	Niveau	Désignation	Nature	Superficie (m²)	Superficie pondérée (m²)	Quotes parts dans la propriété du sol et des parties communes générales
1	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	314.16	376.95	348
				Balcon	1.70		
				Jardin	1629.43		
				Rampe d'accès	78.71		
2		Rdc	Lot à usage d'atelier	Atelier	16.34	5.04	5
3	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	72.80	82.65	75
				Jardin	319.66		
4	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	65.03	46.18	42
5	A	Rdc	Lot à usage d'habitation (à aménager)	Appartement (à aménager)	71.09	68.93	63
6	A	+1 Combles	Lot à usage d'habitation	Appartement	209.19	222.03	201
				2 Balcons	6.01		
				Jardin	430.22		
7	B	Rdc +1	Lot à usage d'habitation	Appartement	149.38	146.22	132
				Jardin	111.23		
8	C	Rdc	Lot à usage de hangar	Hangar	172.01	70.65	64
				Espace extérieur	36.99		
9	ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Jardin	282.86	14.14	13
10	ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Jardin	279.08	13.95	12
11	ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Jardin	466.37	23.32	21
12	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
13	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
14	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
15	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
16	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
17	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
18	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	15.26	1.88	2
19	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
20	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
21	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
22	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12.50	1.88	2
23	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	15.22	1.88	2
TOTAL							1000

PARTIES COMMUNES SPECIALES

N° du lot	Bât.	Niveau	Désignation	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C
1	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	216		
2		Rdc	Lot à usage d'atelier			
3	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	49		
4	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	34		
5	A	Rdc	Lot à usage d'habitation (à aménager)	51		
6	A	+1 Combles	Lot à usage d'habitation	150		
7	B	Rdc +1	Lot à usage d'habitation		500	
8	C	Rdc	Lot à usage de hangar			500
9	ext	Rdc	Lot à usage de jardin			
10	ext	Rdc	Lot à usage de jardin			
11	ext	Rdc	Lot à usage de jardin			
12	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
13	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
14	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
15	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
16	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
17	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
18	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
19	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
20	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
21	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
22	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
23	ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
TOTAL				500	500	500

CHAPITRE 6

SERVITUDES - AUTRE

Les lots n° 3 et 6 sont affectés d'un droit de passage au profit des autres lots pour accéder aux différents compteurs.

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

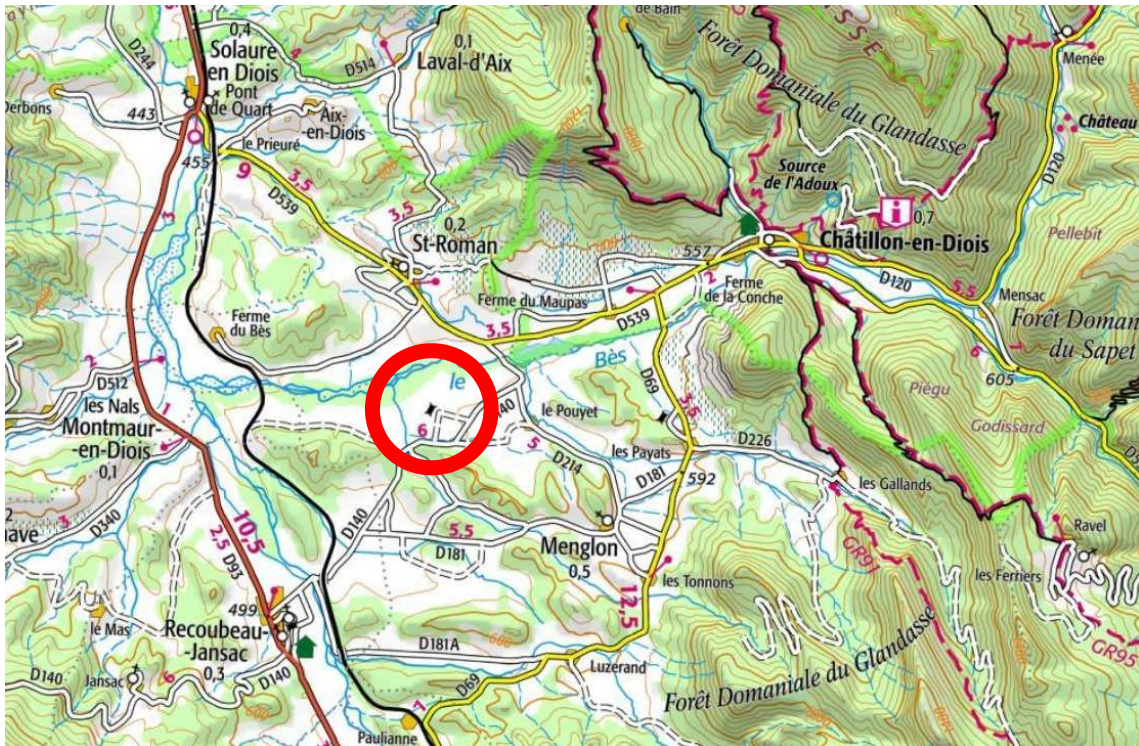
Commune DE Menglon

Lieu-dit : Saint-Ferréol

Cadastré section ZB n° 73 et n° 86

COPROPRIÉTÉ « Saint – Ferréol »

PLAN DE SITUATION



DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune DE Menglon

Lieu-dit : Saint-Ferréol

Cadastré section ZB n° 73 et n° 86

COPROPRIÉTÉ « Saint – Ferréol »

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



CRITERES DE REPARTITION DES QUOTES-PARTS

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée notamment par la Loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000, Monsieur Pascal LACOUR, Géomètre-Expert à CREST, indique la méthode de calcul utilisée pour le calcul des quotes-parts des parties communes et de répartition des charges :

Les superficies utilisées pour les locaux sont issues des relevés effectués par le cabinet de géomètre GEOVALLEES, 13 rue des trois capitaines – 26 400 CREST.

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.

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

- de la **superficie** : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot, telles qu'elles résultent de la **consistance** (nature, distribution et forme, hauteur sous plafond) ;
- de la **situation** : niveau, exposition (vue ensoleillement).

Critères pour le calcul des quotes-parts de parties communes :

Nature :

- Local à usage d'habitation : 1,00
- Local à usage de hangar : 0,40
- Balcon : 0,10
- Escalier et rampe d'accès : 0,15
- Jardin : 0,05
- Stationnement : 0,15

Distribution et forme :

- Identique à 1,00

Hauteur sous plafond :

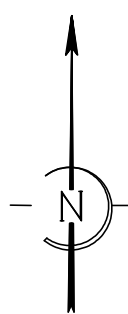
- Normale : 1,00
- Hauteur sous plafond inférieur à 1.80m : 0.30

Exposition (vue, ensoleillement) :

- Identique à 1,00

Niveau :

- Identique à 1,00



INDIVISION
ZB N° 71
CONT. CAD. = 1732M²

INDIVISION
ZB N° 92
CONT. CAD. = 2136M²

ZB N° 81

ZB N° 73
CONT. CAD. = 310M²

ZB N° 72

PROPRIÉTÉ
SCI LES TOURS DE SAINT FERRÉOL
ZB N° 87
CONT. CAD. = 2244M²

ZB N° 80

LÉGENDE :

- LIMITES D'IMPOSITION FISCALES TRACÉES SANS VALEUR JURIDIQUE.
SEUL LE BORNAGE CONTRADICTOIRE GARANTIT LES LIMITES.
- LIMITES DIVISOIRES CONNUES.
- LIMITES DES LOTS DE LA COPROPRIÉTÉ
- PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES
- NUMÉRO DE LOT DE COPROPRIÉTÉ
- SERVITUDE EXISTANTE



GéoVallées Géomètres-Experts D.P.L.G.
Siège Social: 13 rue des Trois Capitaines - 26400 CREST 04.75.25.15.61
Bureau Secondaire: 208 Route de Marseille - 26200 MONTELIMAR 04.75.98.15.35
Permanence: ZA de Cocause - 85 rue de Sétérée - 26150 DIE 04.75.21.84.54
Permanence: 275 rue de la Plasturgie - 26270 LORIOL / Drôme 04.12.05.76.40
Email : contact@geovallees.fr

Commune de MENGLON (Drôme)
Lieu-dit : " Saint Ferréol "
Section ZB - Parcelles n° 73 et n ° 86
PLAN de MASSE
Copropriété Saint - Ferréol

Echelle 1/250
Mars 2025
Dossier 002-2025D



GéoVallées Géomètres-Experts D.P.L.G.

Siège Social: 13 rue des Trois Capitaines - 26400 CREST 04.75.25.15.61

Bureau Secondaire: 208 Route de Marseille - 26200 MONTELMAR 04.75.98.15.35

Permanence: ZA de Cocause - 85 rue de Sétérée - 26150 DIE 04.75.21.84.54

Permanence: 275 rue de la Plasturgie - 26270 LORIOL / Drôme 04.12.05.76.40

Email : contact@geovallees.fr

GÉOMÈTRE-EXPERT

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Commune de MENGLON (Drôme)

Lieu-dit : " Saint Ferréol " - Section ZB - Parcelles n° 73 et n ° 86

PLAN du REZ-DE-CHAUSSEE

Copropriété Saint - Ferréol

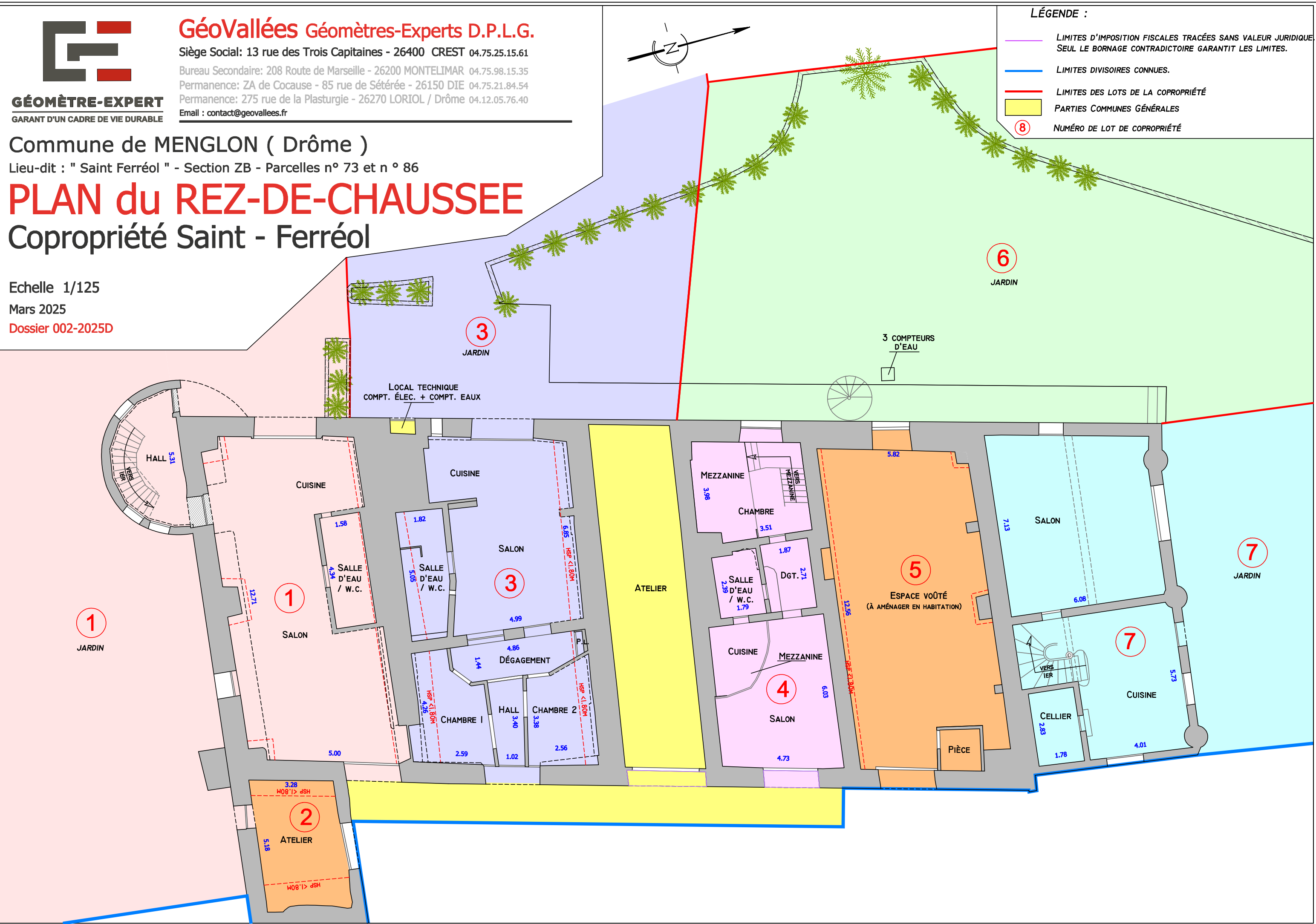
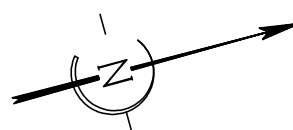
Echelle 1/125

Mars 2025

Dossier 002-2025D

LÉGENDE :

- LIMITES D'IMPOSITION FISCALES TRACÉES SANS VALEUR JURIDIQUE. SEUL LE BORNAGE CONTRADICTOIRE GARANTIT LES LIMITES.
- LIMITES DIVISOIRES CONNUES.
- LIMITES DES LOTS DE LA COPROPRIÉTÉ
- PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES
- NUMÉRO DE LOT DE COPROPRIÉTÉ





GéoVallées Géomètres-Experts D.P.L.G.
Siège Social: 13 rue des Trois Capitaines - 26400 CREST 04.75.25.15.61
Bureau Secondaire: 208 Route de Marseille - 26200 MONTELMAR 04.75.98.15.35
Permanence: ZA de Cocause - 85 rue de Sétérée - 26150 DIE 04.75.21.84.54
Permanence: 275 rue de la Plasturgie - 26270 LORIOL / Drôme 04.12.05.76.40
Email : contact@geovallees.fr

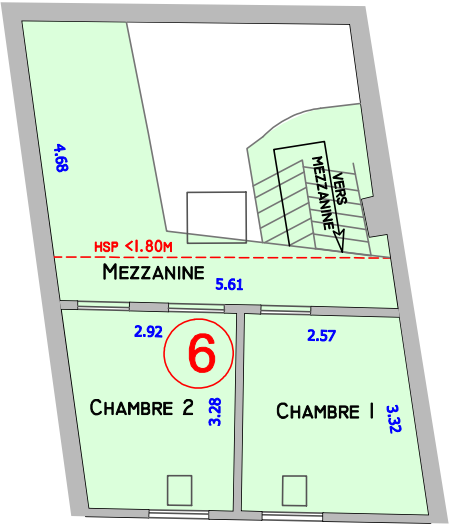
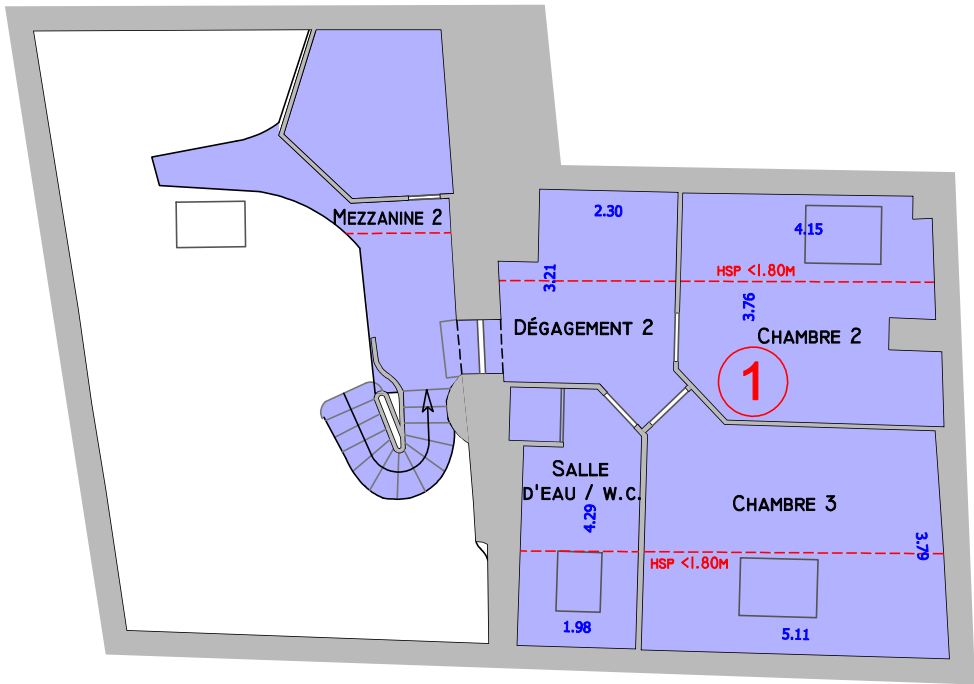
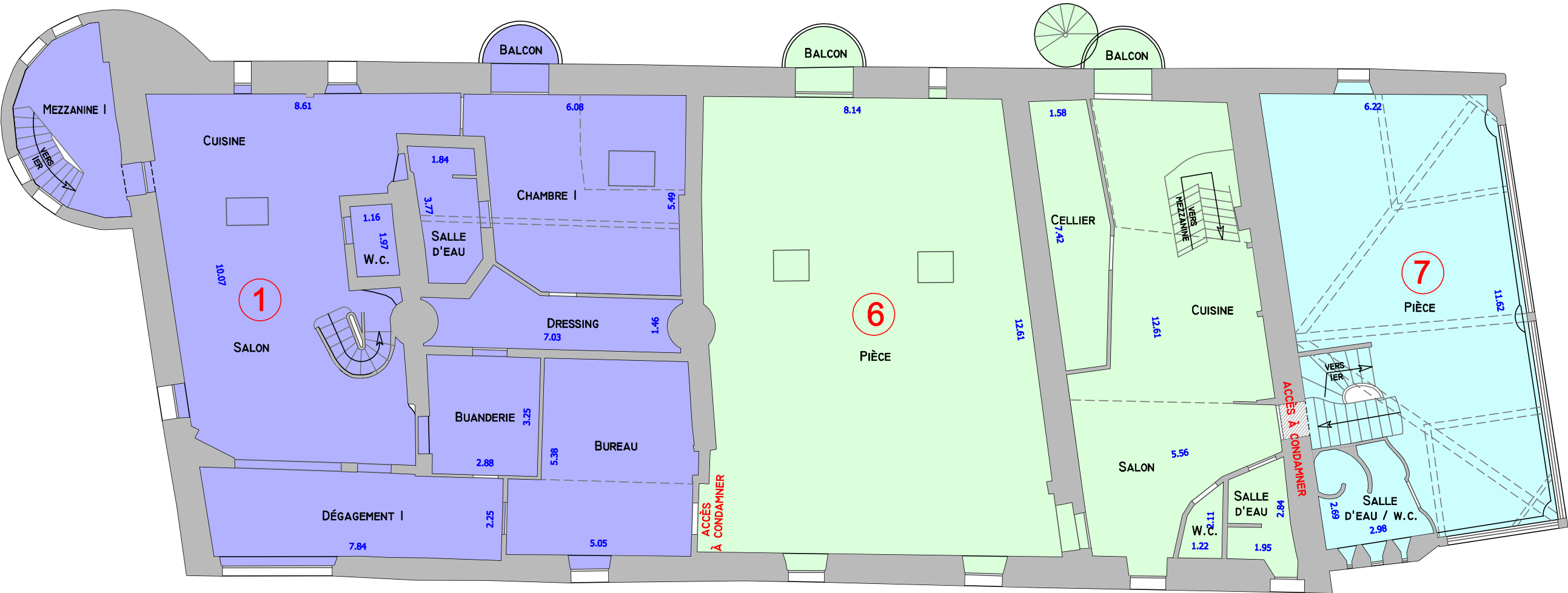
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

PLAN du 1er ETAGE

Copropriété Saint - Ferréol

Commune de MENGLON (Drôme)
Lieu-dit : " Saint Ferréol " - Section ZB - Parcelles n° 73 et n ° 86

Echelle 1/125
Mars 2025
Dossier 002-2025D



PLAN des COMBLES

- LÉGENDE :
- PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES
 - NUMÉRO DE LOT DE COPROPRIÉTÉ