

**ACROPOLIS
PASCAL REBUFEL**

**Expert près la Cour d'Appel d'Aix en Provence
Chambre Nationale des Experts Immobiliers de France
Compagnie des Experts du Bâtiment des Travaux publics et de l'Industrie
Recognised European Valuer**

69, rue Saint-François d'Assise

13008 MARSEILLE

Tel : 06 80 22 38 80 - Mail : pascal@rebufel.fr

Sarl au Capital de 1500 Euros – RCS Marseille B 527 657 779

Contrat RCP n° 120 145 975, MMA IARD Assurances

MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

COPROPRIETE « XXXXXXX »

**XX rue XX
13001 MARSEILLE**

Fait à Marseille, le 11 Avril 2019

SOMMAIRE

Nature de la modification de l'état descriptif de division	Page 3
A- Désignation de la copropriété	Page 3
B- Désignation de l'exploitant	Page 3
C- Désignation de la personne ayant réalisé ce modificatif à l'état descriptif de division	Page 3
D- Description générale de la copropriété	Page 4
- Délimitation	
- Composition initiale de la copropriété	
- Modifications apportées	Page 5
- Composition de la copropriété après la présente modification de l'état descriptif de division (nouvel état descriptif de division)	Page 7
E- Notes de calcul	Page 9
F- Plans, photos, croquis, surfaces	Page 11

Nature de la modification de l'état descriptif de division :

Aux termes d'un acte reçu par Maître F. A, lors notaire à Marseille le 7 janvier 1972, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de Marseille le 2 février 1972 (volume X n° YY), il a été établi l'état descriptif de division d'un ensemble immobilier édifié sur une parcelle de terre figurant au cadastre de la ville de Marseille sous le numéro 652 A n° X pour une superficie de 832 m2.

Selon cet état descriptif de division initial, seul document connu qui nous a été fourni par le propriétaire, l'ensemble immobilier a été divisé en 41 lots numérotés de Un à Quarante et un.

Le présent modificatif à cet état descriptif de division consiste à :

- créer 2 nouveaux lots privatifs numérotés 42 et 43 (2 locaux à usage de commerce) prélevés sur la partie privative correspondant au lot n° 3 qui est supprimé, sans acquisition de parties communes
- créer 2 nouveaux lots privatifs numérotés 44 et 45 (2 locaux à usage de bureaux) prélevés sur la partie privative correspondant au lot n° 14 qui est supprimé, sans acquisition de parties communes

Ce modificatif d'état descriptif de division a été établi selon le Décret n°55-1350 du 14 Octobre 1955, pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, modifié par Décret n° 98-553 du 3 juillet 1998 – art. 30 JORF 4 Juillet 1998.

L'état descriptif de division, prévu à l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, peut-être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges concernant, en outre, l'organisation de la gestion collective, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire. Un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments pouvant faire l'objet de copropriétés particulières sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée.

A - Désignation de la copropriété

Section cadastrale, Parcelle et superficie :

Parcelle cadastrée section 652 A n° X d'une superficie de 832 m2

Adresse de la copropriété :

XX rue XX- 13001 MARSEILLE

B - Désignation de l'exploitant -

Désignation de l'administration ou de l'exploitant :

Syndic : Cabinet X

C - Désignation de la personne ayant réalisé ce modificatif à l'état descriptif de division -

Nom et Prénom : Pascal REBUFEL

Raison Sociale et nom de l'entreprise : Sarl ACROPOLIS

Adresse : 69 rue St François d'Assise - 13008 MARSEILLE

Numéro de SIRET : 527 657 779 000 23

Désignation de la compagnie d'assurance : MMA IARD

Numéro de Police et date de validité : 120 145 975 du 01/01/2019 au 31/12/2019

D - Description générale de la copropriété -

a) Délimitation de la copropriété :

- Au Sud : Rue XX
- Au Nord : les parcelles numéro 354 A 121, 122,
- A l'Est : la parcelle numéro 354 A 123
- A l'Ouest : la parcelle 354 A 124

b) Composition initiale de la copropriété :

Avant la présente modification, la copropriété est composée de 41 lots numérotés de Un à Quarante et un, selon le tableau suivant :

N° LOT	BAT .	Etage	Nature du lot	Tantièmes PCG (10000 èmes)	Tantièmes PC Spéciales (1000 èmes)
1	A	Rdc	commerce	571	82
2	A	Rdc	commerce	56	8
3	A	Rdc	commerce	808	117
4	A	Rdc	cave	14	3
5	A	Rdc	cave	14	3
6	A	Rdc	cave	7	2
7	A	Rdc	cave	7	2
8	A	Rdc	débarras	6	1
9	A	Rdc	débarras	2	1
10	A	Rdc	débarras	2	1
11	A	Rdc	débarras	2	1
12	A	Rdc	débarras	2	1
13	A	entresol	Appartement + balcon	241	34
14	A	1er	Bureaux	1752	257
15	A	2ème	bureaux	1357	199
16	A	2ème	appartement	394	56
17	A	3ème	appartement	357	51
18	A	3ème	appartement	236	33
19	A	3ème	appartement	362	51
20	A	3ème	appartement	269	39
21	A	3ème + combles	Appartement + grenier	318	45
22	A	3ème	grenier	112	15
23	A	3ème	débarras	8	2
24	A	combles	grenier	14	3
25	B	Rdc	entrepôt	529	220
26	B	Rdc	menuiserie	194	81
27	B	Rdc	cave	20	8
28	B	Rdc	cave	7	3
29	B	1er	appartement	538	224
30	B	1er	appartement	222	92
31	B	2ème	appartement	242	100
32	B	2ème	appartement	272	112
		TOTAL	A REPORTER	8935	
		TOTAL	A REPORTER	8935	

33	B	2ème	appartement	140	58
34	B	2ème	appartement	37	14
35	B	2ème	appartement	39	16
36	B	2ème	WC	5	2
37	B	3ème	grenier	128	53
38	B	3ème	grenier	37	14
39	B	3ème	débarras	7	3
40	C	Rdc	entrepôt	563	1000
41	D	Rdc	cour	109	1000
			TOTAL	10000/10000	

c) Modifications apportées

• Annulation du lot n° 3

• Création des lots n° 42 et 43 par subdivision du lot n° 3

- Lot n° 42 (partie droite de l'ex lot n° 3) : Un local commercial situé en Rdc du bâtiment A composé de 2 pièces principales et water-closet et éclairé sur la rue par une porte fenêtre/devanture et une fenêtre

Et les 141/ dix millièmes (141/10.000èmes) indivis des parties communes générales de l'entier immeuble

Et les 20/millièmes (20/1000èmes) indivis des parties communes du bâtiment A

- Lot n° 43 (partie gauche de l'ex lot n° 3) : Un local commercial situé dans le bâtiment A, composé :

Au rez de chaussée de trois pièces principales et water-closet, éclairé sur la rue par une porte fenêtre/devanture et une fenêtre, ainsi que par une ouverture donnant sur la cour (lot n° 41)

A l'entresol de deux pièces, éclairées par 4 fenêtres donnant sur la rue
Ces deux niveaux étant réunis par un escalier intérieur

Et les 667/ dix millièmes (667/10.000èmes) indivis des parties communes générales de l'entier immeuble

Et les 97/millièmes (97/1000èmes) indivis des parties communes du bâtiment A

• Annulation du lot n° 14

• Création des lots n° 44 et 45 par subdivision du lot n° 14

- Lot n° 44 : Au premier étage du bâtiment A un local composé de 2 bureaux, dégagement, placard water-closet, éclairé par 3 fenêtres sur la façade avant de l'immeuble

Et les 274/ dix millièmes (274/10.000èmes) indivis des parties communes générales de l'entier immeuble

Et les 40/millièmes (40/1000èmes) indivis des parties communes du bâtiment A

- Lot n° 45 : Au premier étage du bâtiment A un local composé de 11 bureaux, dégagement, placard, local chaudière, water-closet, éclairé de 6 fenêtres sur la rue et 9 fenêtres et 2 ouvertures sur la façade arrière de l'immeuble

Et les 1478/ dix millièmes (1478/10.000èmes) indivis des parties communes générales de l'entier immeuble

Et les 217/millièmes (217/1000èmes) indivis des parties communes du bâtiment A

d) Composition de la copropriété après la présente modification de l'état descriptif de division

Le tableau suivant récapitule les modificatifs apportés à l'état descriptif de division et résume le nouvel état descriptif de division de l'immeuble.

N° LOT	BAT	Etage	Nature du lot	Tantièmes PCG 10/000 èmes	Tantièmes PC Spéciales 1/1000 èmes	Observation
1	A	Rdc	commerce	571	82	Inchangé
2	A	Rdc	commerce	56	8	Inchangé
3	A	Rdc	ANNULE	ANNULE	ANNULE	Remplacé par les lots n° 42 et 43
4	A	Rdc	cave	14	3	Inchangé
5	A	Rdc	cave	14	3	Inchangé
6	A	Rdc	cave	7	2	Inchangé
7	A	Rdc	cave	7	2	Inchangé
8	A	Rdc	débarras	6	1	Inchangé
9	A	Rdc	débarras	2	1	Inchangé
10	A	Rdc	débarras	2	1	Inchangé
11	A	Rdc	débarras	2	1	Inchangé
12	A	Rdc	débarras	2	1	Inchangé
13	A	entresol	Appartement + balcon	241	34	Inchangé
14	A	1er	ANNULE	ANNULE	ANNULE	Remplacé par les lots n° 44 et 45
15	A	2ème	bureaux	1357	199	Inchangé
16	A	2ème	appartement	394	56	Inchangé
17	A	3ème	appartement	357	51	Inchangé
18	A	3ème	appartement	236	33	Inchangé
19	A	3ème	appartement	362	51	Inchangé
20	A	3ème	appartement	269	39	Inchangé
21	A	3ème + combles	Appartement + grenier	318	45	Inchangé
22	A	3ème	grenier	112	15	Inchangé
23	A	3ème	débarras	8	2	Inchangé
24	A	combles	grenier	14	3	Inchangé
25	B	Rdc	entrepôt	529	220	Inchangé
26	B	Rdc	menuiserie	194	81	Inchangé
27	B	Rdc	cave	20	8	Inchangé
28	B	Rdc	cave	7	3	Inchangé
29	B	1er	appartement	538	224	Inchangé
30	B	1er	appartement	222	92	Inchangé
31	B	2ème	appartement	242	100	Inchangé
32	B	2ème	appartement	272	112	Inchangé
33	B	2ème	appartement	140	58	Inchangé
34	B	2ème	appartement	37	14	Inchangé
35	B	2ème	appartement	39	16	Inchangé
36	B	2ème	WC	5	2	Inchangé
37	B	3ème	grenier	128	53	Inchangé
38	B	3ème	grenier	37	14	Inchangé
39	B	3ème	débarras	7	3	Inchangé
40	C	Rdc	entrepôt	563	1000	Inchangé
		TOTAL	A REPORTER	7331		

		TOTAL	A REPORTER	7331		
41	D	Rdc	cour	109	1000	Inchangé
42	A	Rdc	Commerce	141	20	Lot créé à partir de la subdivision du lot n° 3
43	A	Rdc	Commerce	667	97	Lot créé à partir de la subdivision du lot n° 3
44	A	1er	Bureaux	274	40	Lot créé à partir de la subdivision du lot n° 14
45	A	1er	Bureaux	1478	217	Lot créé à partir de la subdivision du lot n° 14
			TOTAL	10000/10000		

E – Note de calcul -

1)Tantièmes des parties communes générales

Lot n° 42 et 43 : Ceux-ci proviennent de la division du lot n° 3.

Cette division étant faite dans la même emprise que le lot n° 3, la nouvelle répartition des millièmes est faite proportionnellement à la surface des 2 lots créés. Le total des 10 000 tantièmes des parties communes générales de l'immeuble reste de ce fait inchangé.

- Surface lot n° 3 : 222,84 m²
- Surface Lot n° 42 : 38,95 m²
- Surface Lot n° 43 : 183,89 m²
- Total : 222,84 m² (soit la totalité du lot n° 3)

Donc Lot n° 42 : $38,95 \text{ m}^2 / 222,84 \text{ m}^2 = 17,47 \%$,

Donc Lot n° 43 : $183,89 \text{ m}^2 / 222,84 \text{ m}^2 = 82,53 \%$

Tantièmes des parties communes générales du lot n° 3 annulé et remplacé : 808 / 10 000èmes

Répartition :

Lot n° 42 : $808 / 10\,000\text{èmes} * 17,47 \% = 141,15$ arrondi à 141 / 10 000èmes

Lot n° 43 : $808 / 10\,000\text{èmes} * 82,53 \% = 666,84$ arrondi à 667 / 10 000èmes

Total : 808 / 10 000 èmes

Lot n° 44 et 45 : Ceux-ci proviennent de la division du lot n° 14.

Cette division étant faite dans la même emprise que le lot n° 14, la nouvelle répartition des millièmes est faite proportionnellement à la surface des 2 lots créés. Le total des 10 000 tantièmes des parties communes générales de l'immeuble reste de ce fait inchangé.

- Surface lot n° 14 : 358,33 m²
- Surface Lot n° 44 : 56,03 m²
- Surface Lot n° 45 : 302,30 m²
- Total : 358,33 m² (soit la totalité du lot n° 14)

Donc Lot n° 44 : $56,03 \text{ m}^2 / 358,33 \text{ m}^2 = 15,63 \%$,

Donc Lot n° 45 : $302,30 \text{ m}^2 / 358,33 \text{ m}^2 = 84,37 \%$

Tantièmes des parties communes générales du lot n° 14 annulé et remplacé : 1752 / 10 000èmes

Répartition :

Lot n° 44 : $1752 / 10\,000\text{èmes} * 15,63 \% = 273,83$ arrondi à 274 / 10 000èmes

Lot n° 45 : $1752 / 10\,000\text{èmes} * 84,37 \% = 1478,16$ arrondi à 1478 / 10 000èmes

Total : 1752 / 10 000 èmes

2) Tantièmes des parties communes spéciales

Lot n° 42 et 43 : Ceux-ci proviennent de la division du lot n° 3.

Cette division étant faite dans la même emprise que le lot n° 3, la nouvelle répartition des millièmes est faite proportionnellement à la surface des 2 lots créés. Le total des 1000 tantièmes des parties communes spéciales du bâtiment A reste de ce fait inchangé.

- Surface lot n° 3 : 222,84 m²
- Surface Lot n° 42 : 38,95 m²
- Surface Lot n° 43 : 183,89 m²
- Total : 222,84 m² (soit la totalité du lot n° 3)

Donc Lot n° 42 : $38,95 \text{ m}^2 / 222,84 \text{ m}^2 = 17,47 \%$,

Donc Lot n° 43 : $183,89 \text{ m}^2 / 222,84 \text{ m}^2 = 82,53 \%$

Tantièmes des parties communes spéciales du lot n° 3 annulé et remplacé : 117 / 1000èmes

Répartition :

Lot n° 42 : $117 / 1000\text{èmes} * 17,47 \% = 20,43$ arrondi à 20 / 1000èmes

Lot n° 43 : $117 / 1000\text{èmes} * 82,53 \% = 96,56$ arrondi à 97 / 1000èmes

Total : 117 / 1000 èmes

Lot n° 44 et 45 : Ceux-ci proviennent de la division du lot n° 14.

Cette division étant faite dans la même emprise que le lot n° 14, la nouvelle répartition des millièmes est faite proportionnellement à la surface des 2 lots créés. Le total des 1000 tantièmes des parties communes spéciales du bâtiment A reste de ce fait inchangé.

- Surface lot n° 14 : 358,33 m²
- Surface Lot n° 44 : 56,03 m²
- Surface Lot n° 45 : 302,30 m²
- Total : 358,33 m² (soit la totalité du lot n° 14)

Donc Lot n° 44 : $56,03 \text{ m}^2 / 358,33 \text{ m}^2 = 15,63 \%$,

Donc Lot n° 45 : $302,30 \text{ m}^2 / 358,33 \text{ m}^2 = 84,37 \%$

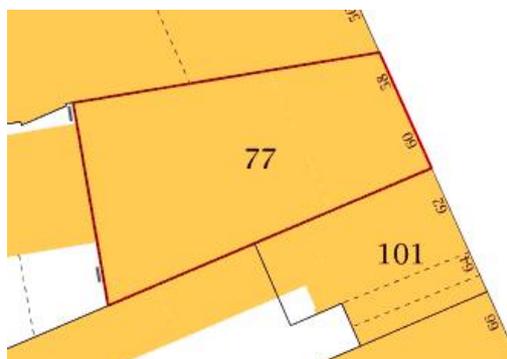
Tantièmes des parties communes générales du lot n° 14 annulé et remplacé : 257 / 1000èmes

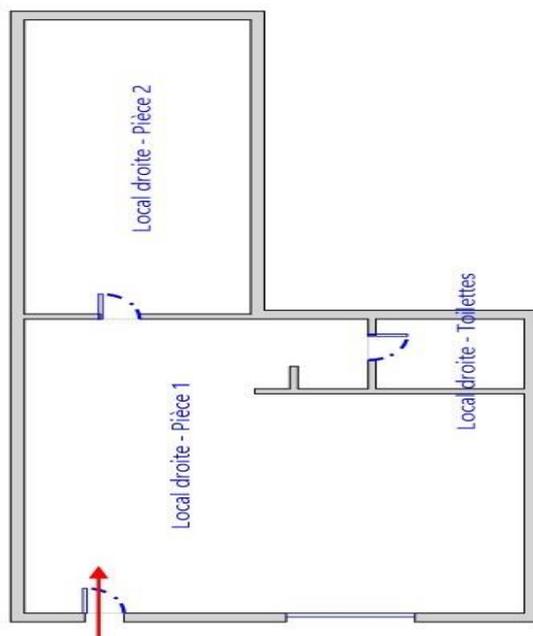
Répartition :

Lot n° 44 : $257 / 1000\text{èmes} * 15,63 \% = 40,16$ arrondi à 40 / 1000èmes

Lot n° 45 : $257 / 1000\text{èmes} * 84,37 \% = 216,83$ arrondi à 217 / 1000èmes

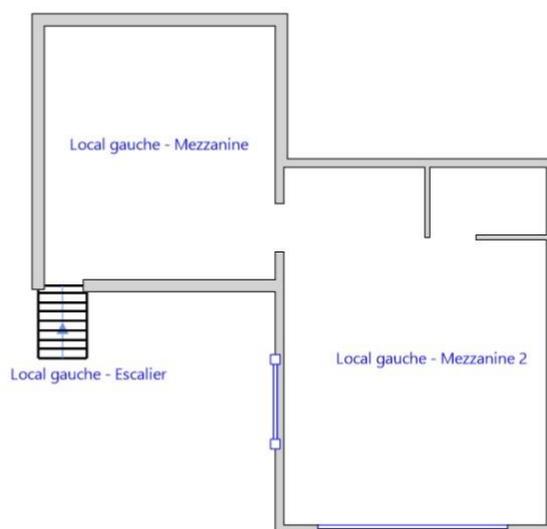
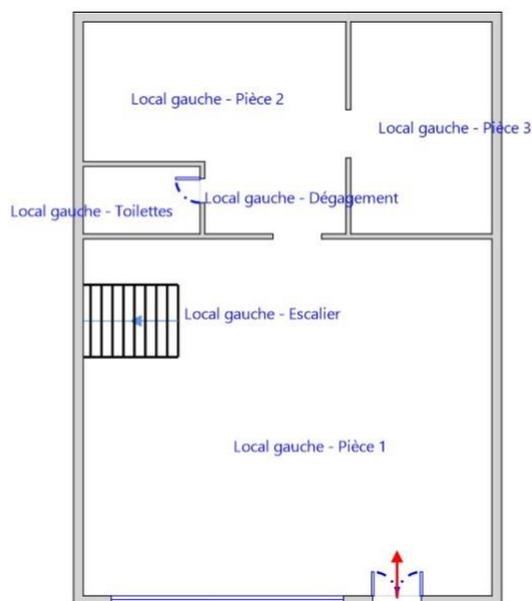
Total : 257 / 1000 èmes

Vue aérienne du lieu d'implantation de la copropriété**Plan cadastral**

Plans sommaires / surfaces des lots créés**Bâtiment A – Rdc - Lot n° 42**

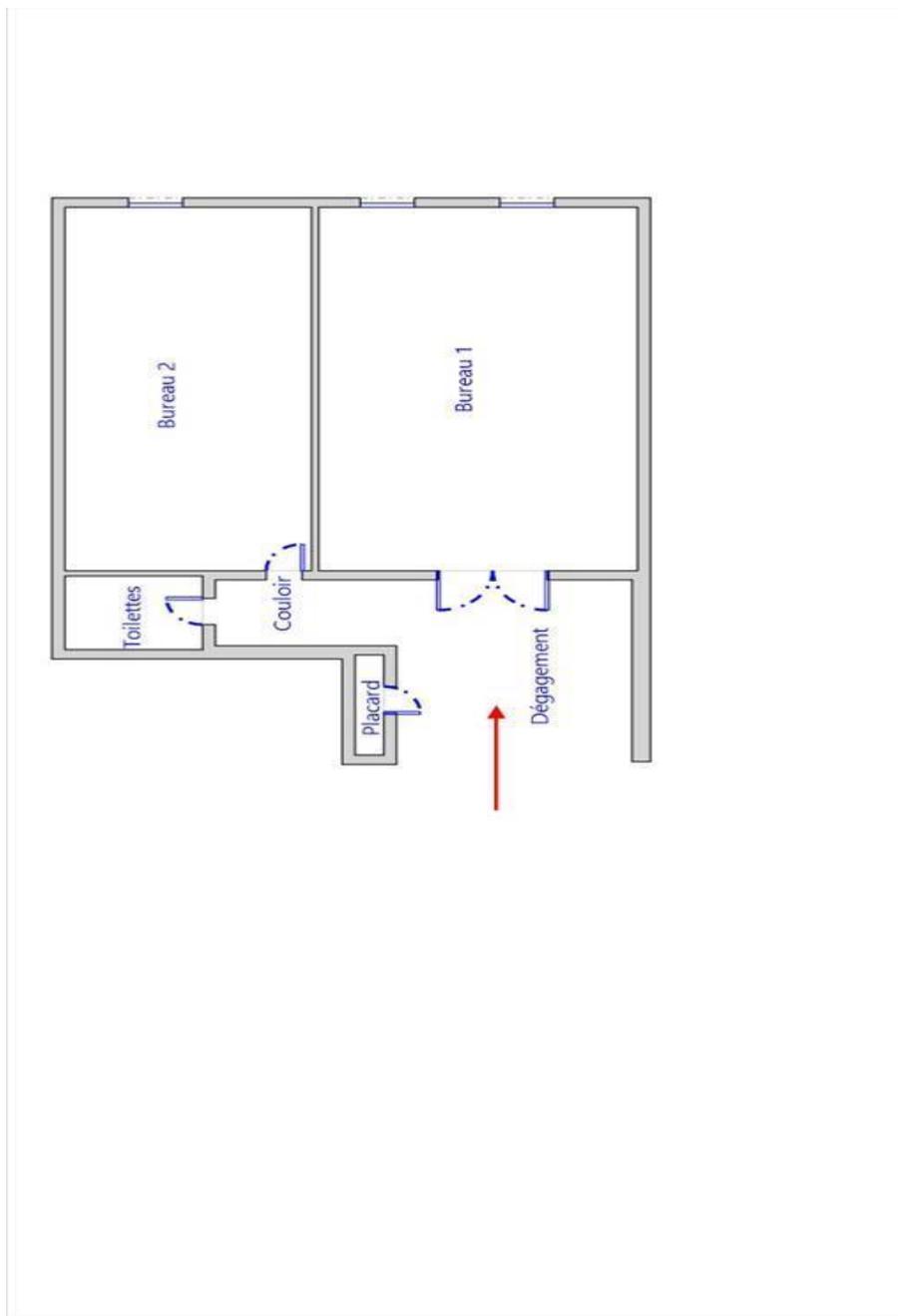
Pièce	Surface (m2)
Pièce 1	27,16
Pièce 2	10,52
Toilettes	1,27

Bâtiment A – Rdc + mezzanine - Lot n° 43



Pièce	Surface (m2)
Pièce 1	67,78
Dégagement	1,57
Toilettes	2,37
Pièce 2	26,11
Pièce 3	17,59
Mezzanine	41,71
Mezzanine 2	26,76

Bâtiment A – 1er étage - Lot n° 44



Pièce	Surface (m2)
Dégagement	6,75
Placard	0,33
Bureau 1	15,86
Couloir	4,22
Toilettes	2,44
Bureau 2	16,43

Bâtiment A – 1er étage - Lot n° 45



Pièce	Surface (m2)
Entrée	59,73
Bureau 1	11,89
Bureau 2	12,37
Bureau 3	16,11
Bureau 4	34,31
Bureau 5	28,18
Bureau 6	18,31
Bureau 7	26,52
Bureau 8	16,13
Bureau 9	29,21
Dégagement	8,81
Placard	0,47
Bureau 10	15,01
Toilettes	6,52
Local chaudière	5,28
Bureau 11	13,45