



DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE D'YVRE L'ÉVÊQUE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION

Le 18 avril 2023

DATE D'AFFICHAGE

Le 19 avril 2023

NOMBRE DE

CONSEILLERS

En exercice : 27

Présents : 14

Votants : 25

L'an deux mille vingt trois

Le vingt-cinq avril à 20 h 30

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame Damienne FLEURY, Maire.

ETAIENT PRESENTS

Damienne FLEURY, Nadine JOLU, Hakim ACHIBET, Fanny PIRA, Alain GIBERGUES, Delphine FOUQUET, Sylvain BACHELEY, Angélique PLANCHETTE, Jean-Philippe GUYON, Pascale FEGER, Stéphane DALIVOUST, Alain GUICHET, Louis MASSARD, Sylvie LAUTRU.

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché le : 27/04/2023

et que la convocation au Conseil a été faite le : 18 avril 2023.

ETAIENT ABSENTS

Mélanie BOCQUENET (pouvoir à Damienne FLEURY), Christian POIRIER (pouvoir à Alain GIBERGUES), Maryse BAYBAY (pouvoir à Fanny PIRA), Benoît CHAUVIN (pouvoir à Angélique PLANCHETTE), Denis MINIER (pouvoir à Jean-Philippe GUYON), Pierre CASTILLON (pouvoir à Alain GUICHET), Eric ANDRE (pouvoir à Nadine JOLU), Philippine DANGREAU (pouvoir à Hakim ACHIBET), Nicolas ROUGET (pouvoir à Delphine FOUQUET), Philippe PAUMIER (pouvoir à Louis MASSARD), Marie CHEVALIER (pouvoir à Sylvie LAUTRU), Mickaël JUIGNE, Jérôme DELISLE.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer.

SECRETAIRE DE SEANCE : Hakim ACHIBET

OBJET : REGLEMENT DE COPROPRIETE LOCAUX COMMERCIAUX

Rapporteur : Damienne FLEURY

Dans le cadre de la cession de la case commerciale A et d'un terrain à construire à OZ IMMO (délibérations 23-024 et 23-025), il est nécessaire de constituer une copropriété entre la commune qui restera propriétaire de trois cases commerciales (B1, B 2 et C) et OZ IMMO qui sera propriétaire de ses locaux actuels et de l'extension à venir sur le terrain de 55 mètres carrés cédé par la commune.

Un règlement de copropriété est un document écrit et obligatoire qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble en copropriété et précise les droits et les obligations des copropriétaires et de leurs locataires.

Le règlement de copropriété s'impose aux copropriétaires et à leurs locataires. Le syndic de copropriété doit veiller au respect du règlement de copropriété sous peine d'engager sa responsabilité.

Le règlement de copropriété fixe les règles de vie au sein de l'immeuble, notamment :

- Conditions d'utilisation des parties privatives,
- Conditions d'utilisation des parties communes : parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires,
- Conditions d'utilisation des parties communes spéciales : Parties de bâtiment affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires, parties à l'utilité ou l'usage exclusifs d'un lot de copropriété et qui appartiennent à l'ensemble des copropriétaires (par exemple, une partie du jardin de la copropriété) si elles existent.



DEL 23-027

Le règlement de copropriété détermine l'organisation de la copropriété, et notamment :

- Répartition des charges entre copropriétaires et méthode de calcul pour établir les quotes-parts : fraction de la part des parties communes rattachée à un lot (appartement, local commercial, parking, cave...) selon, entre autres, la situation et la superficie de ce lot de chacun

- Règles liées l'administration des parties communes : Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires

- État descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque lot de copropriété : Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes par numéro suivi des informations relatives à chacun d'eux (inventaire des lots privatifs)

En l'espèce, le cabinet GUILLERMINET a élaboré un règlement de copropriété tenant compte des particularités du bâtiment commercial et notamment l'extension réalisée par le OZ IMMO.

Dans l'attente de l'organisation d'une assemblée générale constitutive, le cabinet GUILLERMINET sera désigné syndic provisoire. A l'issue de cette réunion, le syndic définitif sera élu.

Les charges générales seront réparties suivant la surface des lots, conformément au tableau ci-dessous :

Descriptif et surfaces						Charges générales
N° lot	N° architecte	Type	Descriptif lot	Etage	Surface par lot	Tantièmes de copropriété
1	A	Local	Local commercial ou professionnel	Rez-de-chaussée	199	350
2	B1	Local	Local commercial ou professionnel	Rez-de-chaussée	146	257
3	B2	Local	Local commercial ou professionnel	Rez-de-chaussée	173	305
4	C	Local	Local commercial ou professionnel	Rez-de-chaussée	49,78	88
5	A	Local à construire	Locaux techniques du lot n°1	Rez-de-chaussée	49,47	87
TOTAL GENERAL					617,25	1087

DEL 23-027

Pour rappel, les charges de copropriété sont financées par le budget annexe des Locaux Commerciaux.

Au vu de ces éléments, le conseil municipal décide, à l'unanimité, d'adopter le règlement de copropriété, ainsi que l'état descriptif de division de l'immeuble (joint en annexe) et d'autoriser Madame le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

VOTE : Pour : 25

Contre : 0

Abstention 0

Pour copie certifiée conforme.

Yvré l'Évêque, le 27 avril 2023.

**Délibération certifiée exécutoire en raison de sa publicité
et de sa transmission en Préfecture ce jour**

Madame Le Maire,

Damienne FLEURY

