

NOTE EXPLICATIVE – COPROPRIÉTÉ (LOT 2)

Présentation générale

Le bien proposé à la vente correspond au **lot 2** d'un ensemble immobilier composé de **quatre habitations unifamiliales** organisées en copropriété.

Chaque habitation dispose :

- de sa **propre structure privative (maison)**,
- d'un **jardin à usage exclusif**,
- d'un **emplacement de stationnement couvert (carport)**,
- ainsi que d'une **quote-part dans les éléments communs**.

👉 Il s'agit donc d'un **entre-deux intéressant entre maison 4 façades et copropriété**, avec une réelle indépendance dans l'usage quotidien.

Composition du lot 2

Le lot 2 comprend :

- une **maison unifamiliale (n°14)** :
 - rez-de-chaussée : hall, WC, buanderie, séjour, cuisine
 - étage : hall de nuit, bureau, 3 chambres, salle de bain, WC
 - sous-sol : vide ventilé
- un **jardin à usage privatif**
- un **carport (emplacement n°14)**
- une **remise**

Il représente **250/1000èmes des parties communes**.

Organisation juridique

L'ensemble est soumis au régime de la copropriété, ce qui implique :

✓ Parties privatives

Chaque propriétaire est pleinement propriétaire de :

- sa maison,
- ses aménagements intérieurs,
- son usage du jardin.

✓ Parties communes

Certains éléments sont communs à l'ensemble des copropriétaires, notamment :

- le **terrain (même si chaque jardin est privatisé en usage)**,
- les **accès et zones de circulation**,
- les **réseaux techniques (eau, égouts, électricité...)**,
- le **local technique**.

👉 Concrètement :

Vous jouissez de votre bien de manière autonome, tout en partageant certains équipements et espaces.

Le chauffage (point important)

Le système de chauffage est **commun aux 4 habitations** et fonctionne via :

- une **pompe à chaleur centralisée** (située dans le local technique),
- un **réseau de conduites enterrées dans les jardins**.

À retenir :

- système performant et cohérent à l'échelle de l'ensemble,
 - certaines **zones du jardin doivent rester libres** (pas de construction ni plantation profonde au-dessus des conduites).
-

Stationnement et accès

- Chaque lot dispose d'un **carport privatif**.
- Une **aire de manœuvre commune** permet l'accès et les mouvements des véhicules.
- Un emplacement extérieur est également prévu pour chaque lot.

Règles principales :

- usage strictement privé (pas d'activité professionnelle ou de stockage),
 - respect du voisinage (bruit, circulation).
-


Installations et équipements communs

Certains équipements sont partagés :

Assainissement

- Stations d'épuration communes par groupe de deux lots :
 - le lot 2 partage ces équipements avec le lot 1
- Entretien réparti entre les propriétaires concernés.

Réseaux

- Certains raccordements (eau, électricité, évacuations) traversent d'autres lots
 situation classique dans ce type d'ensemble, organisée juridiquement dès l'origine.
-

Jardin et extérieurs

- Le jardin est à **usage privatif**, mais reste juridiquement commun.
- L'entretien est à charge du propriétaire du lot.

Quelques règles :

- constructions limitées (abri de jardin autorisé sous conditions),
 - plantations encadrées (notamment en lien avec les conduites du chauffage).
-

Usage du bien

Le lot est destiné à :

- une **occupation résidentielle**,
 - avec possibilité de **profession libérale** (sous réserve des autorisations nécessaires).
-

Esprit de la copropriété

L'ensemble a été conçu pour offrir :

- une **indépendance maximale dans chaque habitation**,

- tout en mutualisant certains équipements techniques.

👉 Cela implique :

- le respect de règles simples,
 - une gestion partagée de certains éléments,
 - une logique de bon voisinage.
-

✅ En résumé

- ✓ Maison unifamiliale avec jardin et parking
- ✓ Environnement structuré et cohérent
- ✓ Équipements techniques performants (chauffage commun)
- ✓ Fonctionnement clair, sans lourdeur de copropriété classique

⚠️ À intégrer dans votre réflexion :

- présence d'éléments communs (terrain, techniques),
- certaines contraintes d'usage (jardin, réseaux).