

Copropriété « Maison du Bridge »

88 rue des Bulins
76130 Mont Saint Aignan

Historique

Projet de synthèse établi par Gérard Gros club de Bridge de MSA-BG le 12 janvier 2016 sous réserve.

25 juin 1996

Acte administratif de ville de Mont Saint Aignan

Division du 88 rue des bulins (cadastré AI 247 pour 2000 m²) en 2 lots de copropriété

Lot N° 1 : Achat par le Club de Bridge de MSA à la ville de Mt St Aignan

Un ensemble de locaux situés au rez de chaussée de l'immeuble comprenant une petite pièce à usage de bureau, trois salles desservies par deux couloirs, et le préau « ouest » du bâtiment, pour une surface habitable de **299,03m²** et une surface hors œuvre de 331m² et les **418,575/1000^{ème}** des parties communes.

Lot N° 2 : Achat par le Comité de Bridge de Haute Normandie à la même ville

Un ensemble de locaux comprenant deux escaliers d'accès (« est » et « ouest ») et la totalité de du premier étage de l'immeuble, soit deux paliers, un couloir, un bureau et quatre salles, pour une surface habitable de **415,37m²** et une surface hors œuvre de 464m² et les **581,425/1000^{ème}** des parties communes.

Parties communes :

Chacun des deux lots emporte la propriété indivise des parties communes générales, soit :

- Le sous-sol de l'immeuble avec chaufferie, galerie technique et réserve pour cuve à fioul
- Le préau et les sanitaires ouest
- Une parcelle de terrain de **2000m²** cadastrée **AI 247** sur laquelle est bâti l'immeuble

Parking :

Les conditions de ces ventes prévoient :

« La ville de Mt St Aignan s'engage à conserver la propriété de la parcelle AI 249 (1812 m²) et, après en avoir à ses frais assuré le marquage au sol, à la laisser à la disposition de l'acquéreur à usage de stationnement, tant que le bâtiment demeurera affecté aux activités de bridge. »

04 janvier 1999

Règlement de copropriété :

Entretien et administration = millièmes
Eau froide et chaude, chauffage éclairage commun = 50/50
Électricité = comptages EDF

08 décembre 2000

Acte administratif

Achat par la « copropriété des bulins » à la ville de Mt St Aignan d'une parcelle de **280m²** cadastrée **AI 283** au prix de 90.000 FF hors taxes
(Plan SCP Gros Chapellier Lecourt Géomètres Experts le 13 novembre 2000 n°9521)

Conditions :

- La copropriété s'engage à affecter la parcelle exclusivement au stationnement des véhicules des deux associations copropriétaires.
- Au cas où la copropriété souhaiterait céder cette parcelle la ville disposerait d'un droit de rachat
- L'Achat a pour objet principal d'augmenter les droits à construire de la copropriété de 140 m² pour permettre d'agrandir les locaux

16 février 2001

Dépôt de pièces

Etat descriptif du 4 janvier 1999
Diagnostic amiante du 10 octobre 2000
PV de l'AGE du Club de bridge de MSA : modification du nom

03 décembre 2001

Changement de nom

Dénomination « Copropriété des Bulins » devient : « Syndicat des copropriétaires des Bulins »
et Cession du droit à construire de 136 m² par la copropriété au Bridge Club de MSA pour un prix de 15 940,68 €

Nouvelle désignation des Lots de copropriété et modification du tableau millièmes :

Lot n° 1 : **503/1000^{ème}**

Lot n° 2 : **497/1000^{ème}**

----- 200-

Permis de construire

Permis de construire au bénéfice du Club de Bridge de MSA-BG et construction de l'agrandissement au rez de chaussée

03 décembre 2001

Fusion des clubs

USCB Bridge et Bridge Club de Mont Saint Aignan qui deviennent le BCMSA-BG, le Bridge Club de Mont-Saint-Aignan - Bois-Guillaume en toutes lettres.

20 octobre 2006

Acte notarié Me Guérault

Achat de la parcelle cadastrée **AI 317** d'une surface de **137m²** à la ville de Mt St Aignan au prix de 4110 € hors taxes.

06 décembre 2005

Permis de construire

Permis de construire au bénéfice de la copropriété: agrandissement des locaux par construction des sanitaires Est au rez de chaussée et 1^{er} étage. La construction de cet agrandissement a été réalisée et financée par la copropriété, les sanitaires sont donc parties communes générales de l'immeuble.

-- ----- 200-

L'ascenseur

Construction d'un ascenseur privé par le copropriétaire du 1^{er} étage (Comité) par emprise sur les parties communes du rez de chaussée avec l'accord de la copropriété.

Conclusion

Les dernières modifications dans l'immeuble ont eu pour objet d'agrandir les parties communes. Il n'est donc pas nécessaire de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble tel qu'il a été mis à jour le 3 décembre 2001 car ce qui n'est pas décrit comme partie privative dans une copropriété est partie commune.

Organisation de la copropriété

J'ai complété mes recherches sur l'état de la copropriété par l'analyse de l'utilisation réelle de la copropriété et des règles qui définissent dans le règlement de copropriété les conditions d'utilisation de l'immeuble ainsi que la répartition des charges.

Conditions d'usage de l'immeuble

Extrait du Règlement de copropriété du 04 janvier 1999 publié le 16 février 2001:

Chapitre I: Destination de l'immeuble

L'immeuble est destiné exclusivement à l'activité du Comité de Bridge de Haute Normandie et de son locataire (pour le 1^{er} étage) et du Club de MSA (pour le rez de chaussée). Cette activité est l'organisation de compétitions et de cours de bridge.

Chapitre II : Conditions de jouissance des parties privatives et communes

Article 1 : Droit pour chacun de jouir comme bon lui semble de son lot

Article 2 : « Les locaux ne pourront avoir d'autre destination que celles reconnues par la Confédération des Loisirs de l'Esprit. Un copropriétaire pourra élargir son activité reconnue par la Confédération des Loisirs de l'Esprit ou louer ses locaux à une association Loi 1901 exerçant ce type d'activité, sans que la copropriété ne puisse s'y opposer, sous réserve toutefois que la nouvelle activité ne soit pas concurrentielle avec celles déjà exercées par un autre copropriétaire. En particulier, la nouvelle activité devra utiliser les locaux communs et les parkings à des heures jusque là creuses.

A la date de signature du présent règlement, le Comité a pour locataire l'École de Bridge des Bulins.

Utilisation réelle des locaux

Le Comité loue une pièce de sa propriété du 1^{er} étage à l'Ecole de Bridge des Bulins, association Loi 1901, club de bridge affilié FFB d'une capacité 18 tables selon la site de la FFB.

Le Comité organise des tournois objets de son existence dans ses locaux du 1^{er} étage

Le Comité organise des tournois dans les locaux du rez de chaussée appartenant au Club MSA-BG

Les parties communes (parkings, espaces extérieurs et entrée commune) sont utilisés librement, sans attribution spécifique, par le Club MSA-BG, le Comité et le locataire du Comité. Seuls deux emplacements de stationnement peuvent être réservés par chacun des deux copropriétaires pour son usage exclusif.

Les sanitaires du rez de chaussée sont utilisés en commun par le Comité et le Club MSA-BG

Les sanitaires du 1er étage sont aujourd'hui utilisés uniquement par le Comité et son locataire.

Charges communes

Article 10 : « Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété. »

(en réalité elles sont jusqu'aujourd'hui réparties à égalité 50/50 par simplification.)

Article 11 : « Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs suivants : eau froide, eau chaude et chauffage central, éclairage des communs, alarmes, seront réparties à part égale pour chacun des deux copropriétaires. Toutefois les charges d'électricité sont réparties par comptage. »

Conclusions

L'immeuble est utilisé par l'ensemble des occupants dans les conditions normales définies par le règlement de copropriété et les charges d'entretien, de conservation, de fonctionnement et d'administration font aujourd'hui l'objet d'un large consensus très favorable à la bonne entente indispensable des deux uniques copropriétaires.

La copropriété a en effet un caractère très particulier où les décisions doivent être prises d'un commun accord ou alors par un conciliateur mais qui est aussi choisi d'un commun accord.