

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES Propriété du 2 Route d'Aix à LAMBESC (13) – cadastrée section AC 237

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|----|
| 1 - INTRODUCTION | 1 |
| 2 – DESIGNATION | 2 |
| 2.1-designation | 2 |
| 2.2-PLANS | 3 |
| 3 -ORIGINE DE PROPRIETE..... | 3 |
| 3.1- ORIGINE DE PROPRIETE recente | 3 |
| 4 - DIVISION EN VOLUMES | 3 |
| 6 - COMPOSITION DES VOLUMES | 5 |
| 7 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES | 6 |
| 8 - TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE | 7 |
| 9 - Tableau des coordonnées | 8 |
| 10 - CAHIER DES CHARGES | 9 |
| 10.1- OBJET | 9 |
| 10.2- SERVITUDES INSTITUEES POUR LES BESOINS DE L'UTILISATION DES BATIMENTS ET OUVRAGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER | 9 |
| 10.3 SERVITUDES PARTICULIERES | 11 |
| 11- DISPOSITIONS AFFERENTES AUX BIENS ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER | 11 |
| 12- DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS | 11 |
| 13- DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS | 12 |

1 - INTRODUCTION

Vu la loi du 1^{er} juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et plus particulièrement son article 1^{er} offrant notamment la faculté de déroger audit statut :

L'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 dispose qu'un immeuble comportant des situations patrimoniales distinctes mais imbriquées au sein d'une même construction est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis sauf organisation contraire. A défaut, la jurisprudence consacre le caractère impératif du statut. Il est donc nécessaire de justifier l'exclusion volontaire dudit statut.

Vu les articles 552 et 553 du Code Civil relatifs à la propriété du sol, du dessus et du dessous, ainsi que l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière :

L'article 552 du Code Civil dispose que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous et que le propriétaire peut faire au-dessus toutes les constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers ce qu'instaure précisément une codification volumétrique. De même, l'article 553 du Code Civil dispose que toutes constructions et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir si le contraire n'est prouvé offrant ainsi la faculté de dissocier verticalement la propriété. Ledit article prévoit également la faculté qu'un tiers pourrait puiser acquérir par prescription la propriété d'une partie d'un bâtiment. Enfin, l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 mentionne le droit de superficie et prévoit sa constitution par un état descriptif publié à la conservation des hypothèques.

Ainsi, pour ce qui a trait au présent ensemble immobilier désigné en infra,

- Considérant l'existence du projet de création de logements distincts, ainsi que de superpositions diverses.
- Considérant qu'une partie du Rez-de-chaussée restera propriété de la commune et que le projet sera compatible avec du domaine public
- Considérant que ces espaces devraient relever de la domanialité publique incompatible avec le statut de la copropriété
- Considérant les textes législatifs précédemment cités et notamment ceux offrant la faculté de déroger au statut de la copropriété,

L'immeuble réuni toutes les conditions physiques, juridiques et typologiques d'un ensemble immobilier complexe (EIC) et doit donc être caractérisé comme tel ce qui implique l'exclusion de l'application du statut de la copropriété et sa codification juridique sous forme de division volumétrique :

La division en volume est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme en dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant, respectivement, dans l'emprise de volumes définis géométriquement, en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des cotes NGF, sans qu'il existe de partie objet d'une propriété commune entre les différentes fractions ou volumes. La division en volumes constitue non pas un démembrement de la propriété mais une division de la propriété. Chaque volume, même s'il n'est pas construit, est l'objet d'un droit de propriété, constituant une propriété distincte qui peut être grevée de servitudes, être hypothéquée, être vendue ou faire l'objet d'un bail à construction ou emphytéotique. Un volume peut être l'objet de tous les droits et obligations susceptibles de porter sur un bien immeuble. Aussi, le présent immeuble sera divisé en volumes ne comprenant aucune quote part indivise de parties communes entre eux mais seulement liés par des relations de servitudes qui seront créées, d'une part, pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des ouvrages, et d'autre part, pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique aux biens dépendant d'un ensemble immobilier dont la désignation générale suit et qui seront divisés en trois volumes. Étant ici précisé que chaque volume ainsi créé pourra être librement subdivisé par son propriétaire.

Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants-droits successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant les emplacements, l'élévation et le volume de construction, sans égard à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le volume qui lui appartient, sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, si nécessaire. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance.

Afin de préserver une autonomie aux différentes parties imbriquées de l'ensemble immobilier hétérogène de nature et de statut juridique différents, il sera procédé à l'établissement d'un Etat Descriptif de Division en Volumes. Chacun des volumes de l'ensemble immobilier complexe constituera un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

2 – DESIGNATION

2.1-DESIGNATION

Le présent état descriptif de division volumétrique porte sur un ensemble immobilier sis à Lambesc dans les Bouches-du-Rhône, au 2 Route d'Aix, figurant au cadastre de la Ville

sous la section **AC 237** pour une contenance de huit ares et quatre-vingt centiares (**08a90ca**).

| Section | N° | Lieu-dit ou voie | Contenance cadastrale |
|---------|-----|------------------|-----------------------|
| AC | 237 | 2 Route d'Aix | 08a90ca |

TOTAL Contenance Cadastre : 08a90ca

L'immeuble comprend en volumes plusieurs salles de nature différente, sur des niveaux différents, ainsi que des salles voutées au Rez-de-chaussée et des espaces extérieurs.

L'assiette de l'ensemble immobilier est délimitée par :

- au Nord-Est, par la Route d'Aix.
- au Sud-Est, par l'impasse de la Route d'Aix.
- au Sud-Ouest, par une impasse, débouchant sur le Boulevard Gambetta.
- au Nord-Ouest, par le Boulevard Gambetta.

Il n'y a pas de bornage existant, ni d'arrêté d'alignement transmis, il est recommandé de réaliser un procès-verbal concourant à la délimitation du domaine public afin de garantir les limites de propriété et de rédiger un arrêté d'alignement.

Les limites sont issues de l'application du plan d'état des lieux (mur d'enceinte et bâtiments) et de l'application cadastrale.

2.2-PLANS

Sont demeurés ci-joint et annexés :

- Un plan de masse
- Les plans de localisation des volumes, par niveau (niveau 0, 1, 2 et grenier)
- Les deux coupes des volumes

3 -ORIGINE DE PROPRIETE

3.1- ORIGINE DE PROPRIETE RECENTE

Il n'y a aucune formalité enregistrée sur la demande de renseignement effectuée le 01/04/2021 sous le numéro 1324P01 2021H13782.

4 - DIVISION EN VOLUMES

Le présent Etat Descriptif de Division définit 2 volumes :

Volume 1 : Commune et domaine public potentiel

Ce volume comprend :

- Les salles d'intérêt au rez-de-chaussée ;
- Les espaces extérieurs et jardins existants ;
- Le tréfond situé sous les jardins et pièces appartenant au dit volume.

Volume 2 : Logements

Ce volume comprend :

- La partie la plus récente du bâtiment au rez-de-chaussée
- Le hall d'accès
- Les étages supérieurs et escaliers jusqu'au grenier

- Le surplomb avec la toiture

Il est précisé ici que l'usage et la destination des volumes n'est pas constitutive de la définition du volume et que le propriétaire de volume pourra en modifier l'usage et la destination, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

5 – STIPULATIONS RELATIVES À LA DÉFINITION VOLUMÉTRIQUE

1) Droits et obligations résultant de l'application du droit de superficie

Chaque volume ou fraction de volume est défini numériquement, en planimétrie et altimétrie, dans l'assiette foncière. Ces éléments sont à considérer avec une tolérance d'usage en matière de construction de bâtiments, notamment s'agissant d'un bâtiment ancien :

- Définition planimétrique :

A chaque niveau particulier, le volume ou la fraction de volume, est défini « en plan » par un polygone de ceinture dont les sommets sont numérotés. Ces sommets sont définis en coordonnées rectangulaires dans le système général « RGF 93 - CC44 ».

Les superficies énoncées aux présentes sont calculées en fonction l'état des lieux et arrondies au m² ; elles correspondent aux superficies périmétriques des bases formant les volumes ou parties de volumes et non à des superficies utiles.

- Définition altimétrique :

La base et le sommet de chaque volume ou fraction de volume sont définis par un plan coté en altitudes normales (IGN 1969). Les côtes NGF ci-dessous stipulées par rapport au Nivellement Général de la France pour la désignation des volumes, sont des cotes moyennes et aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait une légère différence de niveau des dalles du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux, des contraintes techniques de réalisation et de l'état très ancien de l'immeuble.

Chacun des propriétaires de volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son volume avec tous les attributs que comporte le droit de propriété, aucun des propriétaires d'un volume ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre volume.

Dans les rapports entre les propriétaires de volume ainsi que dans les rapports de leurs ayants-cause successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions sans égard à leur distribution intérieure. S'agissant d'un ensemble immobilier construit existant, il est recommandé de border (reconnaissance de limites) le périmètre afin de garantir les limites.

2) Ouvrages

Préalablement aux dispositions qui vont suivre, il est ici précisé que les constructions, installations, aménagements et tous les travaux qui seront réalisés par chacun des propriétaires de volume à l'intérieur du volume le constituant, devront l'être conformément aux stipulations et conditions résultant des différentes autorisations administratives de construire qui seront nécessaires pour leur réalisation. Le tout avec obligation de respecter les droits et charges réciproques de chacun des propriétaires de volumes résultant notamment des documents ci-après visés et des présentes, et d'une manière générale

l'harmonie de l'ensemble immobilier. Il est ici précisé que les éventuels droits à bâtir résiduels seront la propriété des volumes proportionnellement à leur superficie plancher.

3) Propriété des ouvrages

Les dalles séparatives horizontales entre les différents volumes, dans leur partie gros œuvre, sont attribuées en sous face des dalles de séparation. Cependant les dalles situées sous des jardins ou des espaces plantés appartiennent au propriétaire de volume du dessous, étanchéité comprise. Concernant les murs séparatifs entre les volumes bâtis, ils seront mitoyens dans leur partie gros œuvre dans le cas de murs non porteurs ou de cloisons, et privatifs pour les murs porteurs ou de façades, conformément aux plans joints, le revêtement d'usure aspectant chaque volume sera à la charge de ce dernier. Les murs périphériques des différents bâtiments seront en pleine propriété au volume bâti.

Limites entre volumes :

- La limite planimétrique entre deux volumes bâtis passe en milieu d'épaisseur de voile, de mur ou de joint de dilatation séparatifs.
- Les murs en limite d'un volume non bâti appartiennent au volume bâti.
- La limite altimétrique entre deux volumes bâtis passe par le niveau inférieur des dalles séparatrices.
- Les dalles en limite d'un volume non bâti appartiennent au volume bâti y compris isolation et étanchéité (cas de la dalle de couverture du niveau rez-de-chaussée sous la coursive des logements en accession au 1^{er} étage).

Par dérogation à cette règle les murs et les dalles séparant un volume construit d'un volume non construit, resteront appartenir au volume construit, en ce compris tout habillage, isolation, revêtement ou vitrage qui constituent leurs accessoires.

Dans le cas d'une dalle couvrant un volume construit, le volume inférieur est propriétaire de la dalle de couverture, de son étanchéité et de sa protection.

Les équipements de surface tels que les grilles, les caniveaux, les chasse-roues, sans que cette énonciation soit limitative, constituent des accessoires du volume construit.

Toutes structures telles que poutres, poutrelles, faisant partie intégrante du plancher ou de la dalle d'un volume, font partie de ce volume même en cas de débordement.

4) Textes de références

L'immeuble constitué par le terrain ci-dessus désigné est démembré en les droits immobiliers suivants, lesquels sont identifiés sous forme de volumes, en application de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955 et de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

6 - COMPOSITION DES VOLUMES

L'ensemble immobilier ci-avant désigné est divisé en trois volumes numérotés de UN (1) à DEUX (2) inclus.

- Volume 1 : partie communale
- Volume 2 : logements

Pour les besoins de la définition géométrique, chaque volume correspondant à un ensemble irrégulier et continu, est décomposé en tranches horizontales superposées, correspondant chacune à un niveau de la construction ou de l'espace. Ces "parties" de volume "en tranches" seront désignées, ci-dessous par le numéro de volume dont elles dépendent, suivi d'un indice alphabétique correspondant au niveau de la construction auquel elles se situent :

- niveau rez-de-chaussée : indice a
- niveau 1^{er} étage et étages supérieurs : indice b

Lorsqu'une partie de volume, correspondant à un niveau donné, est elle-même morcelée en plusieurs parties non jointives, ou de hauteurs différentes, ou de régimes d'entretien différents, chacune de ces parties est désignée par un indice numérique à la suite : Par exemple 2a1: partie n°1 - au niveau du sous-sol du volume 2. Chaque "tranche" intermédiaire s'entend comme étant la partie du volume correspondant à une surface donnée s'exerçant entre deux côtes altimétriques, généralement du dessous de la dalle inférieure au-dessous de la dalle supérieure.

7 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Volume 1 : partie communale

Ce volume est constitué des parties 1a1, 1a2, 1a3, 1a4, 1a5, 1a6, 1a7, 1a8 et 1a9; couleur rouge des plans et coupes ci-annexés.

- 1a1 : tréfond, niveau 0 rez-de-chaussée et surplomb : les jardins et espaces extérieurs (bâtiments annexes), délimité par les sommets n°11 ; 12 ; 34 ; 33 ; 19 ; 13 ; 7 ; 6 ; 5 ; 4 ; 3 ; 2. Superficie : 169m², s'exerçant de la cote – infini (tréfonds) à la cote + infini (surplombs)
- 1a2 : tréfond, niveau 0 rez-de-chaussée : le rez-de-chaussée du bâtiment principal, délimité par les sommets n°19 ; 32 ; 30 ; 29 ; 25 ; 26 ; 20 ; 21 ; 22 ; 15 ; 14 ; 10 ; 9 ; 13. Superficie : 273m², s'exerçant de la cote – infini (tréfonds) à la cote 209.35m (dessous de la dalle du niveau 1).
- 1a3 : tréfond, niveau 0 rez-de-chaussée : espace extérieur, délimité par les sommets n°7 ; 8 ; 9 ; 13. Superficie : 2m², s'exerçant de la cote – infini (tréfonds) à la cote + 207.00m (dessous de la dalle intermédiaire).
- 1a4 : tréfond, niveau 0 rez-de-chaussée et surplomb : les jardins et espaces extérieurs (bâtiments annexes), délimité par les sommets n°14 ; 16 ; 17 ; 18 ; 15 Superficie : 293m², s'exerçant de la cote – infini (tréfonds) à la cote + infini (surplombs)
- 1a5 : tréfond, niveau 0 rez-de-chaussée : les escaliers, délimité par les sommets n°12 ; 34 ; 33 ; 37 ; 31 ; 28 ; 24 ; 20 ; 21. Superficie : 23m², s'exerçant de la cote – infini (tréfonds) à la cote 206.80m (dessous de la dalle du hall).
- 1a6 : tréfond, niveau 0 rez-de-chaussée : les escaliers, délimité par les sommets n°33 ; 19 ; 32 ; 37. Superficie : 3m², s'exerçant de la cote – infini (tréfonds) à la cote 207.30m (dessous de l'escalier menant au premier étage).
- 1a7 : tréfond, niveau 0 rez-de-chaussée : les escaliers, délimité par les sommets n°32 ; 37 ; 31 ; 30. Superficie : 2m², s'exerçant de la cote – infini (tréfonds) à la cote 207.75m (dessous de l'escalier menant au premier étage).
- 1a8 : tréfond, niveau 0 rez-de-chaussée : les escaliers, délimité par les sommets n°31 ; 30 ; 29 ; 28. Superficie : 2m², s'exerçant de la cote – infini (tréfonds) à la cote 208.20m (dessous de l'escalier menant au premier étage).
- 1a9 : tréfond, niveau 0 rez-de-chaussée : les escaliers, délimité par les sommets n°28 ; 29 ; 25 ; 26 ; 20 ; 24. Superficie : 2m², s'exerçant de la cote – infini (tréfonds) à la cote 208.65m (dessous de l'escalier menant au premier étage).

Volume 2 : logements

Ce volume est constitué des parties 2a1, 2a2, 2a3, 2a4, 2a5, 2a6, 2b1 et 2b2 ; couleur bleue des plans et coupes ci-annexés.

- 2a1 : tréfond, niveau 0 rez-de-chaussée et niveau 1 1^{er} étage, surplomb : logements situés dans une annexe, délimité par les sommets n°1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 6 ; 7 ; 8 ; 9 ; 10.

Superficie : 117m², s'exerçant de la cote – infini (tréfonds) à la cote + infini (surplombs).

- 2a2 : niveau 0 rez-de-chaussée : les escaliers et le hall, délimité par les sommets n°12 ; 34 ; 33 ; 37 ; 31 ; 28 ; 24 ; 20 ; 21. Superficie : 23m², s'exerçant de la cote 206.80m (dessous de dalle du hall) à la cote 209.35m (dessous de la dalle du niveau 1).
- 2a3 : niveau 0 rez-de-chaussée : les escaliers, délimité par les sommets n°33 ; 19 ; 32 ; 37. Superficie : 3m², s'exerçant de la cote 207.30m (dessous de l'escalier menant au premier étage) à la cote 209.35m (dessous de la dalle du niveau 1).
- 2a4 : niveau 0 rez-de-chaussée : les escaliers, délimité par les sommets n°32 ; 37 ; 31 ; 30. Superficie : 2m², s'exerçant de la cote 207.75m (dessous de l'escalier menant au premier étage) à la cote 209.35m (dessous de la dalle du niveau 1).
- 2a5 : niveau 0 rez-de-chaussée : les escaliers, délimité par les sommets n°31 ; 30 ; 29 ; 28. Superficie : 2m², s'exerçant de la cote 208.20m (dessous de l'escalier menant au premier étage) à la cote 209.35m (dessous de la dalle du niveau 1).
- 2a6 : niveau 0 rez-de-chaussée : les escaliers, délimité par les sommets n°20 ; 26 ; 25 ; 29 ; 28 ; 24. Superficie : 2m², s'exerçant de la cote 208.65m (dessous de l'escalier menant au premier étage) à la cote 209.35m (dessous de la dalle du niveau 1).
- 2b1: niveau 1 1^{er} étage et surplomb : une partie de logement, délimité par les sommets n°7 ; 8 ; 9 ; 13. Superficie : 2m², s'exerçant de la cote + 207.00m (dessous de la dalle intermédiaire) à la cote + infini (surplombs).
- 2b2: niveau 1 1^{er} étage et niveaux supérieurs y compris le surplomb : des logements, délimité par les sommets n°12 ; 21 ; 22 ; 15 ; 14 ; 10 ; 9 ; 13 ; 19 ; 33 ; 34. Superficie : 304m², s'exerçant de la cote 209.35m (dessous de la dalle du niveau 1) à la cote + infini (surplombs).

8 - TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

Pour les besoins de la publicité foncière, et conformément au Décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 modifié par le Décret n°59-90 du 7 janvier 1959, la désignation des lots de volume qui précède est résumée dans le tableau suivant

| Volume | Niveau | Numéro de fraction | Désignation sommaire | Cote altimétrique inférieure (NGF) | Cote altimétrique supérieure (NGF) | Superficie (m ²) | Références aux plans et coupes | Teinte |
|--------|---------------------|--------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------|
| UN (1) | a (rez-de-chaussée) | 1 | Jardins et annexes | - infini | + infini | 169 | Plan Niveau 0 + Coupe BB' | |
| | a (rez-de-chaussée) | 2 | RDC Bâtiment principal | - infini | 209.35m | 273 | Plan Niveau 0 + Coupes AA' et BB' | |
| | a (rez-de-chaussée) | 3 | Jardins et annexes | - infini | 207.00m | 2 | Plan Niveau 0 | |
| | a (rez-de-chaussée) | 4 | Jardins et annexes | - infini | + infini | 293 | Plan Niveau 0 + Coupe BB' | |
| | a (rez-de-chaussée) | 5 | Escaliers | - infini | 206.80m | 23 | Plan Niveau 0 + Coupe AA' | |
| | a (rez-de-chaussée) | 6 | Escaliers | - infini | 207.30m | 3 | Plan Niveau 0 | |
| | a (rez-de-chaussée) | 7 | Escaliers | - infini | 207.75m | 2 | Plan Niveau 0 | |
| | a (rez-de-chaussée) | 8 | Escaliers | - infini | 208.20m | 2 | Plan Niveau 0 | |

| | | | | | | | | |
|----------|--|---|-------------------|----------|----------|-----|---------------------------------------|--|
| | a (rez-de-chaussée) | 9 | Escaliers | - infini | 208.65m | 2 | Plan Niveau 0 + Coupe AA' | |
| DEUX (2) | a (rez-de-chaussée) | 1 | Logements | - infini | + infini | 117 | Plan Niveau 0, 1, 2, 3 | |
| | a (rez-de-chaussée) | 2 | Escaliers et hall | 206.80m | 209.35m | 23 | Plan Niveau 0, 1+ Coupes AA' | |
| | a (rez-de-chaussée) | 3 | Escaliers | 207.30m | 209.35m | 3 | Plan Niveau 1+ Coupes AA' | |
| | a (rez-de-chaussée) | 4 | Escaliers | 207.75m | 209.35m | 2 | Plan Niveau 1+ Coupes AA' | |
| | a (rez-de-chaussée) | 5 | Escaliers | 208.20m | 209.35m | 2 | Plan Niveau 1+ Coupes AA' | |
| | a (rez-de-chaussée) | 6 | Escaliers | 208.65m | 209.35m | 2 | Plan Niveau 1+ Coupes AA' | |
| | b (1 ^{er} étage et étages supérieurs) | 1 | Logements | 207.00m | + infini | 2 | Plan Niveau 1 | |
| | b (1 ^{er} étage et étages supérieurs) | 2 | Logements | 209.35m | + infini | 304 | Plan Niveau 1,2,3 + Coupes AA' et BB' | |

9 - TABLEAU DES COORDONNEES

| Matricule | X | Y |
|-----------|------------|------------|
| 1 | 1882533.59 | 3163882.82 |
| 2 | 1882539.58 | 3163888.56 |
| 3 | 1882539.83 | 3163888.29 |
| 4 | 1882539.54 | 3163888.01 |
| 5 | 1882540.13 | 3163886.95 |
| 6 | 1882539.41 | 3163886.46 |
| 7 | 1882545.74 | 3163874.93 |
| 8 | 1882545.30 | 3163874.60 |
| 9 | 1882546.42 | 3163872.28 |
| 10 | 1882541.59 | 3163868.06 |
| 11 | 1882544.27 | 3163893.07 |
| 12 | 1882556.40 | 3163881.19 |
| 13 | 1882546.94 | 3163872.74 |
| 14 | 1882550.84 | 3163856.53 |
| 15 | 1882566.80 | 3163870.65 |
| 16 | 1882561.16 | 3163843.54 |
| 17 | 1882573.30 | 3163861.35 |
| 18 | 1882569.09 | 3163868.07 |
| 19 | 1882552.66 | 3163877.85 |
| 20 | 1882558.27 | 3163875.23 |
| 21 | 1882560.46 | 3163877.23 |
| 22 | 1882561.85 | 3163875.87 |
| 24 | 1882557.36 | 3163874.41 |
| 25 | 1882556.66 | 3163873.28 |
| 26 | 1882558.54 | 3163874.92 |
| 28 | 1882556.65 | 3163875.21 |
| 29 | 1882555.70 | 3163874.39 |

| | | |
|----|------------|------------|
| 30 | 1882554.91 | 3163875.30 |
| 31 | 1882555.86 | 3163876.13 |
| 32 | 1882554.01 | 3163876.30 |
| 33 | 1882553.59 | 3163878.68 |
| 34 | 1882554.59 | 3163879.57 |
| 37 | 1882554.97 | 3163877.13 |

10 - CAHIER DES CHARGES

10.1- OBJET

Le présent cahier des charges a été dressé dans le but :

- 1°) de déterminer les servitudes établies pour l'usage des propriétaires et définir les éventuelles charges inhérentes auxdites servitudes,
- 2°) de fixer les droits et obligations des propriétaires des différentes parties composant l'ensemble immobilier,
- 3°) d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien et de veiller à la participation des propriétaires au paiement des éventuelles charges inhérentes aux servitudes,
- 4°) de préciser les conditions dans lesquelles le cahier des charges pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce cahier des charges et toutes modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leur ayants droit et leurs ayants cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer. Tout ce qui n'est pas prévu par le présent cahier des charges restera régi par le droit commun. Le présent cahier des charges et ses annexes seront déposés et publiés à la Conservation des Hypothèques d'Aix-en-Provence. Il en sera de même de tous actes modificatifs ultérieurs. De même, une copie du présent document sera délivrée à chaque propriétaire.

10.2- SERVITUDES INSTITUEES POUR LES BESOINS DE L'UTILISATION DES BATIMENTS ET OUVRAGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

10.2.1 Servitudes générales

Il est énoncé ci-après les diverses servitudes créées pour satisfaire aux exigences techniques des bâtiments et ouvrages prévus à l'intérieur de chaque volume et du fonctionnement de l'ensemble immobilier. L'énumération faite ci-dessous ne présente toutefois aucun caractère exhaustif, ce qui signifie que chaque volume jouira d'une manière générale de toutes les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages prévus et inhérentes à l'organisation de l'ensemble immobilier en volumes, et les supportera pareillement.

10.2.2 Servitudes générales d'appui, d'ancrage, d'accrochage, de vue, de prospect et de surplomb

Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'ancrage, ainsi éventuellement que de toutes servitudes de vue, de prospect et de surplomb, ou de débordement de toitures ou de fondations profondes rendues nécessaires par la structure même du bâtiment.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction, reconstruction ou de toute modification des ouvrages, constructions et équipements compris dans chaque volume.

Chaque volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros-œuvre ou structure porteuse quelconque compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume en vertu notamment de l'alinéa précédent.

Il est rappelé que, généralement, les murs, voiles et cloisons séparatifs entre deux volumes sont assimilés à des murs mitoyens, c'est à dire que l'enveloppe du volume passe par le milieu de l'épaisseur du mur, du voile ou de la cloison, sauf stipulation contraire des présentes. Les dalles séparatives entre deux volumes construits appartiennent au volume du dessus.

Par dérogation à cette règle, et sauf stipulation contraire, les murs et dalles séparant un volume construit d'un volume non construit, resteront appartenir au volume construit.

Lorsqu'une dalle constituant le plafond d'un volume, appartient au volume du dessus, ou lorsqu'un mur séparatif entre deux volumes, appartient à un de ces volumes, le volume propriétaire de cette dalle ou de ce mur sera grevé d'une servitude d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encastrier tous éléments d'équipements nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative. L'usage de cette servitude ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni n'entraîner aucune détérioration. Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

10.2.3 Servitudes de passage de service

Chaque volume bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage de quelque nature qu'elle soit qui s'avèreraient indispensables pour la bonne utilisation du volume concerné et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier. Tous les Propriétaires des bâtiments ou ouvrages situés à l'intérieur d'un volume devront supporter, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des bâtiments ou ouvrages situés dans un autre volume et, si besoin est, permettre le passage notamment aux architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés soit de vérifier l'état des installations soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux nécessaires.

10.2.4 Servitude générale de sécurité incendie

La création ou le maintien de l'isolation coupe-feu, ainsi que tous les éléments nécessaires à la prévention et à la lutte du risque incendie incombe au propriétaire ou titulaire de droit sur le volume dont l'usage exige cette isolation ou les travaux liés à ce risque.

Tout propriétaire ou titulaire de droits réalisera à ses frais les travaux rendus nécessaires par des prescriptions imposées par les autorités publiques pour améliorer la sécurité dans son volume.

10.2.5 Servitudes générales d'écoulement des eaux pluviales

Les propriétaires ou titulaires de droits sur des volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par les propriétaires ou titulaires de droits sur les volumes supérieurs qui à cet effet bénéficieront de toutes les contraintes nécessaires, accès, passage, etc. sur le ou les volumes inférieurs.

Quand ils se regroupent avec des réseaux d'eaux pluviales provenant d'autres propriétés, leur entretien, réparation et réfection seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

10.2.6 Servitudes générales de canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de tous les réseaux, canalisations, gaines (câbles, colonnes, coffrets de comptage), qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, d'usage collectif à deux ou trois volumes, leur remplacement et entretien sera exécuté par les co-volumistes, aux frais partagés des bénéficiaires, au prorata de leurs Surfaces de planchers respectives.

10.2.7 Servitude générale de "tour d'échelle"

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques de "tour d'échelle" pour permettre l'entretien et le ravalement des façades. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés. Chaque propriétaire supportera seul les dépenses résultant de désordres causés par l'exercice de cette servitude aux constructions ou équipements d'un autre volume.

10.3 SERVITUDES PARTICULIERES

Néant (Aucune servitude particulière à mettre en place n'a été communiqué par le propriétaire).

11- DISPOSITIONS AFFERENTS AUX BIENS ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

11.1 GÉNÉRALITÉS

L'objet du présent chapitre est de préciser les modalités et les règles concernant lesdits volumes, ainsi que celles inhérentes aux équipements et aménagements d'infra et de super-structure de l'ensemble immobilier ne se rattachant pas exclusivement à l'un des volumes de l'ensemble immobilier.

11.2 RÉSEAUX

11.2.1 Création

A l'intérieur de l'ensemble immobilier, il existe des réseaux divers desservant et assurant le raccordement des volumes. Il s'agit des réseaux classiques tel que l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, de l'électricité et des télécommunications, ainsi que des réseaux particuliers.

11.2.2 Propriété et entretien

La propriété et l'entretien desdits réseaux sont déterminés au prorata des superficies habitables des volumes.

12- DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS



12.1 PROPRIÉTÉ DES BÂTIMENTS ET OUVRAGES

L'intégralité des éléments de structure (piliers, poutres, dalles, murs verticaux, etc...) appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés.

12.2 SINISTRE – RECONSTRUCTION

En cas de sinistre total ou partiel, les constructions et ouvrages ne pourront être refaits qu'à l'identique. Si à la suite d'un sinistre quelconque, un ou plusieurs propriétaires d'un ou plusieurs bâtiments ou ouvrages décidaient de ne pas réparer ou reconstruire, l'indemnité leur revenant sera en premier lieu affectée et utilisée à la réalisation des travaux et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier. Pour ce faire, l'assureur versera à chaque propriétaire de volume la part de l'indemnité nécessaire à la réalisation desdits travaux et ouvrages.

12.3 HARMONIE EXTÉRIEURE

L'harmonie de l'ensemble immobilier est assurée, lors de sa conception, de l'édification et de la rénovation des bâtiments, par un choix judicieux des dessins, des matériaux et des couleurs, selon les règles du Plan Local d'Urbanisme. Si l'harmonie est essentielle, chaque propriétaire est libre d'effectuer les modifications de l'aspect extérieur qu'il souhaite sans le consentement des propriétaires des autres volumes.

12.4 ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour assurer également la permanence de l'harmonie de l'ensemble immobilier, les propriétaires sont tenus de maintenir toutes les parties des constructions visibles de l'extérieur en bon état d'entretien. Dans la mesure du possible, les travaux d'entretien précédemment décrits seront réalisés en concertation entre les propriétaires des volumes et de façon concomitante.

13- DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS

13.1 CARACTÈRES DES RÈGLES POSÉES PAR LE PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

Les règles posées dans le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêt privé. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

13.2 MODIFICATION DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

Les règles posées par le présent Cahier des Charges ne pourront être modifiées qu'à l'unanimité des propriétaires des volumes.

Fait à Lambesc le 04/05/2023
Le Géomètre-Expert Monsieur Jérémy Vagné

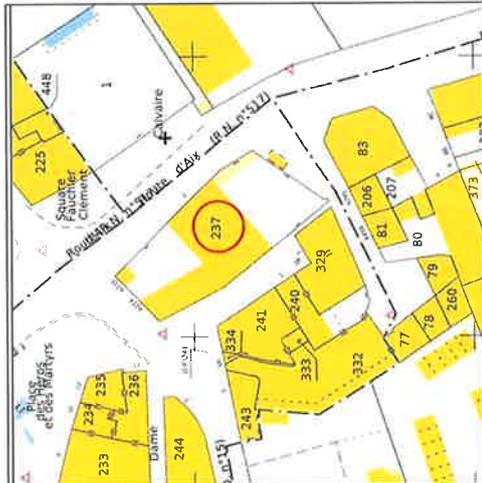
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

COMMUNE DE LAMBESC

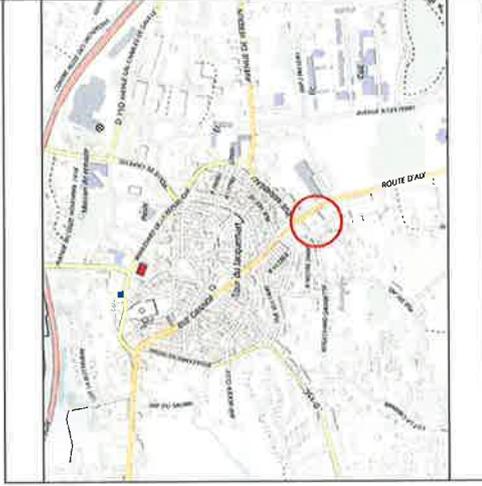
BATIMENT DES TRINITAIRES PARCELLE CADASTREE SECTION AC NUMERO 237 PLAN DE DIVISION EN VOLUMES COUPE AA'

Echelle : 1/200

Extrait cadastral



Plan de situation



EURL Vagné Jérémie
Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT

38 Avenue Jean Marnet - ZAC de la Borcne
13410 LAMBESC
Tél : 04 42 58 06 05 - 06 33 03 31 92
Mail : jvagne.greometre@gmail.com
Site Web : www.vagne-geometre.fr



Plan dressé par le géomètre-expert soussigné à Lambesc le 30/05/2021
Relevé effectué les 2, 3 et 6 Avril 2021
Plan modifié le 04/05/2023

Références :
Dossier : 0221
Rattachement :
Rattachement planimétrique : RGF93-CC44
Rattachement altimétrique : N.G.F. - IGN69

Nota sur les superficies

La contenance cadastrale est globalement obtenue par mesures géométriques effectuées sur le plan cadastral. Elle n'a pas valeur fiscale, le cadastre n'étant qu'un relevé de situation. La superficie cadastrale est obtenue par mesures prises sur le terrain et entre des éléments qui ne constituent pas des limites de propriété privée ou publique. La superficie réelle est obtenue par mesures prises sur le terrain et entre limites de propriété, c'est à dire définies spatialement avec les propriétaires mesurés y compris le Coefficient de Correction par les déformations et l'usure des instruments de mesure. Les superficies indiquées dans les limites de propriété sont déterminées par un Coefficient Expert mesuré à l'Ordre sans garantie.

Nota sur les limites

— Limites des volumes, relevés au présent état
— Limites certaines, définies par un plan de bornage ou un plan de division existant, par le cabinet ou un confrère
— Les autres limites de parcelles figurant au présent plan résultent de l'état des lieux auquel vient s'ajouter l'application cadastrale et planimétrique en compte des déformations pour les bornes et des déformations de valeur indicative et dérivées (déjà) d'un bornage cadastrale entre deux années d'acquisition individuelle afin d'être fiables.

Nota : - Coupe dressée d'après l'état des lieux et EDDV.
- Nivellement rattaché au NGF IGN 69 par méthode GPS (précision +/- 5cm).
- Compte tenu de l'état de l'immeuble et son ancienneté, les cotes NGF indiquées sur les coupes sont des cotes moyennes pouvant varier dans la même pièce et entre les différentes pièces.

Envoyé en préfecture le 08/04/2025

Reçu en préfecture le 08/04/2025

Publié le

ID : 013-211300504-20250402-DB_2025_025-DE

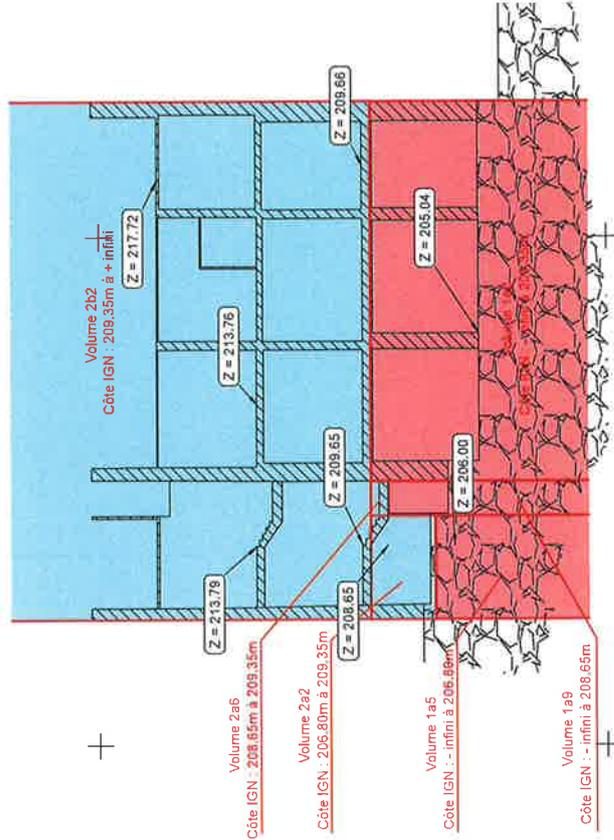


+

+

A

A



Volume 2b2
Côte IGN : 209.35m à + infini

Volume 2a6
Côte IGN : 209.65m à 209.35m

Volume 2a2
Côte IGN : 208.80m à 209.35m

Volume 1a5
Côte IGN : - infini à 208.65m

Volume 1a9
Côte IGN : - infini à 208.65m

Envoyé en préfecture le 08/04/2025

Reçu en préfecture le 08/04/2025

Publié le



ID : 013-211300504-20250402-DB_2025_025-DE

COMMUNE DE LAMBESC
2 ROUTE D'AIX - BATIMENT DES TRINITAIRES
DIVISION EN VOLUMES

Ech. : 1/200

COUPE BB'

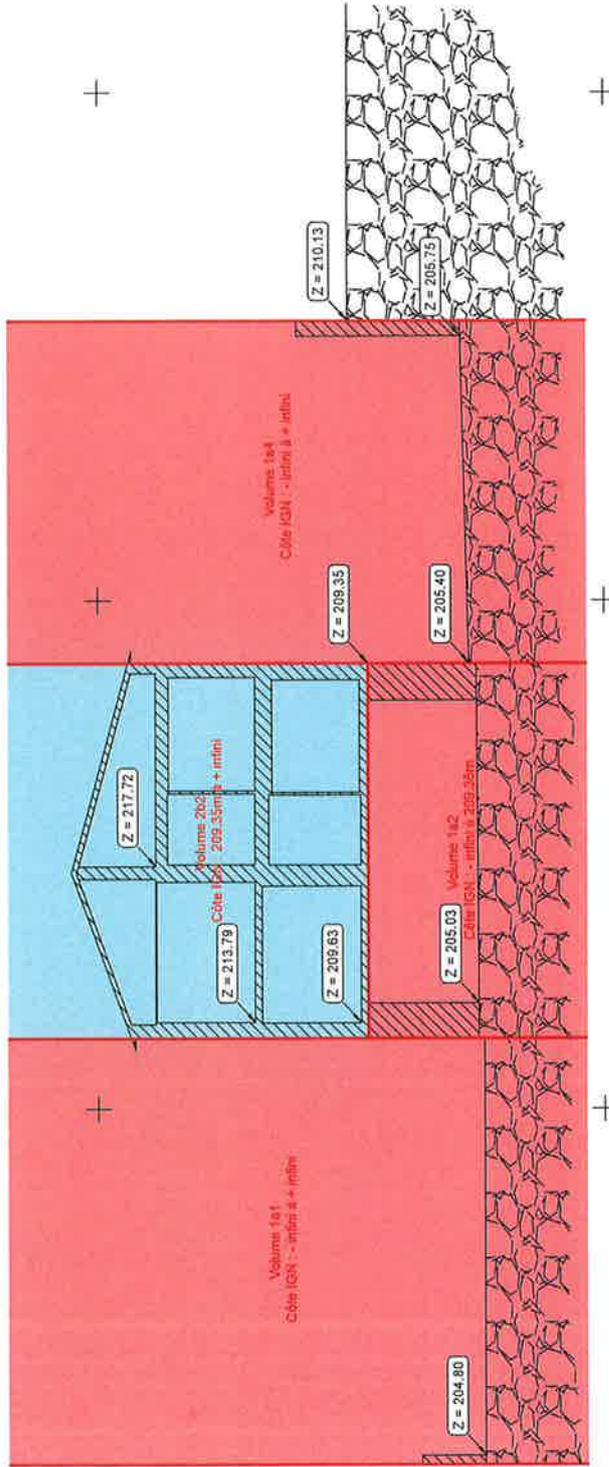


Référence cadastrale : AC 237
 Dossier : 0221 Date : 04/05/2023
 Fichier : 0221_COUPE
 EURL Vagré Jérôme - 38 Avenue Jean Jaurès - ZAC de la Bectoire - 13410 LAMBESC
 Tél : 04 42 58 88 05 - Mail : jvagre.greometre@gmail.com - Site Web : www.vagre-geometre.fr

Nota : - Coupe dressée d'après l'état des lieux et EDDV.
 - Nivellement rattaché au NGF IGN 69 par méthode GPS (précision +/- 5cm).
 - Compte tenu de l'état de l'immeuble et son ancienneté, les cotes NGF indiquées sur les coupes sont des cotes moyennes pouvant varier dans la même pièce et entre les différentes pièces.

B'

B



Envoyé en préfecture le 08/04/2025

Reçu en préfecture le 08/04/2025

Publié le



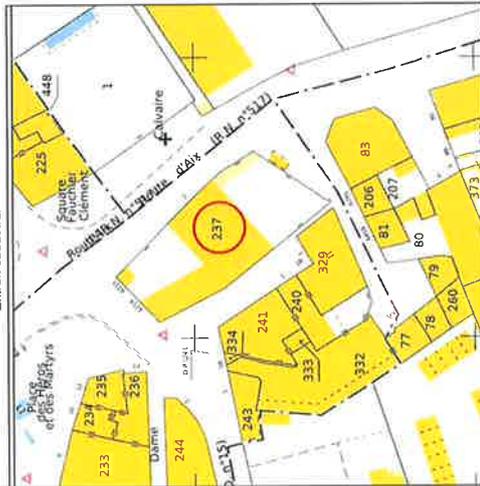
ID : 013-211300504-20250402-DB_2025_025-DE

BATIMENT DES TRINITAIRES PARCELLE CADASTREE SECTION AC NUMERO 237 PLAN DE DIVISION EN VOLUMES

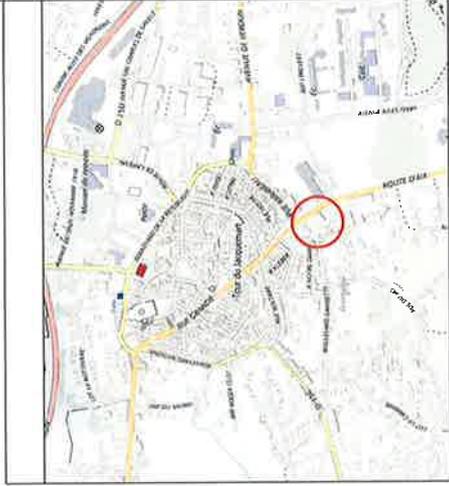
Grenier

Echelle : 1/100

Extrait cadastral



Plan de situation



EURL Vagné Jérémy
Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT

38 Avenue Jean Monnet - ZAC de la Bertrou

13410 LAMBESC

Tel : 04 42 58 08 05 - 09 33 03 31 62

Mail : jvagne.gemete@gmail.com

Site Web : www.vagne-gemete.fr



Plan dressé par le géomètre-expert soussigné à Lambesc le : 30/05/2021
Relève effectué le : 23 et 6 Avril 2021
Plan modifié le : 04/05/2023

Références :
Dossier : 0221 Fichier : 0221
Rattachement :
Rattachement planimétrique : RGF93-CC44
Rattachement altimétrique : N.G.F. - IGN69

Nota sur les superficies

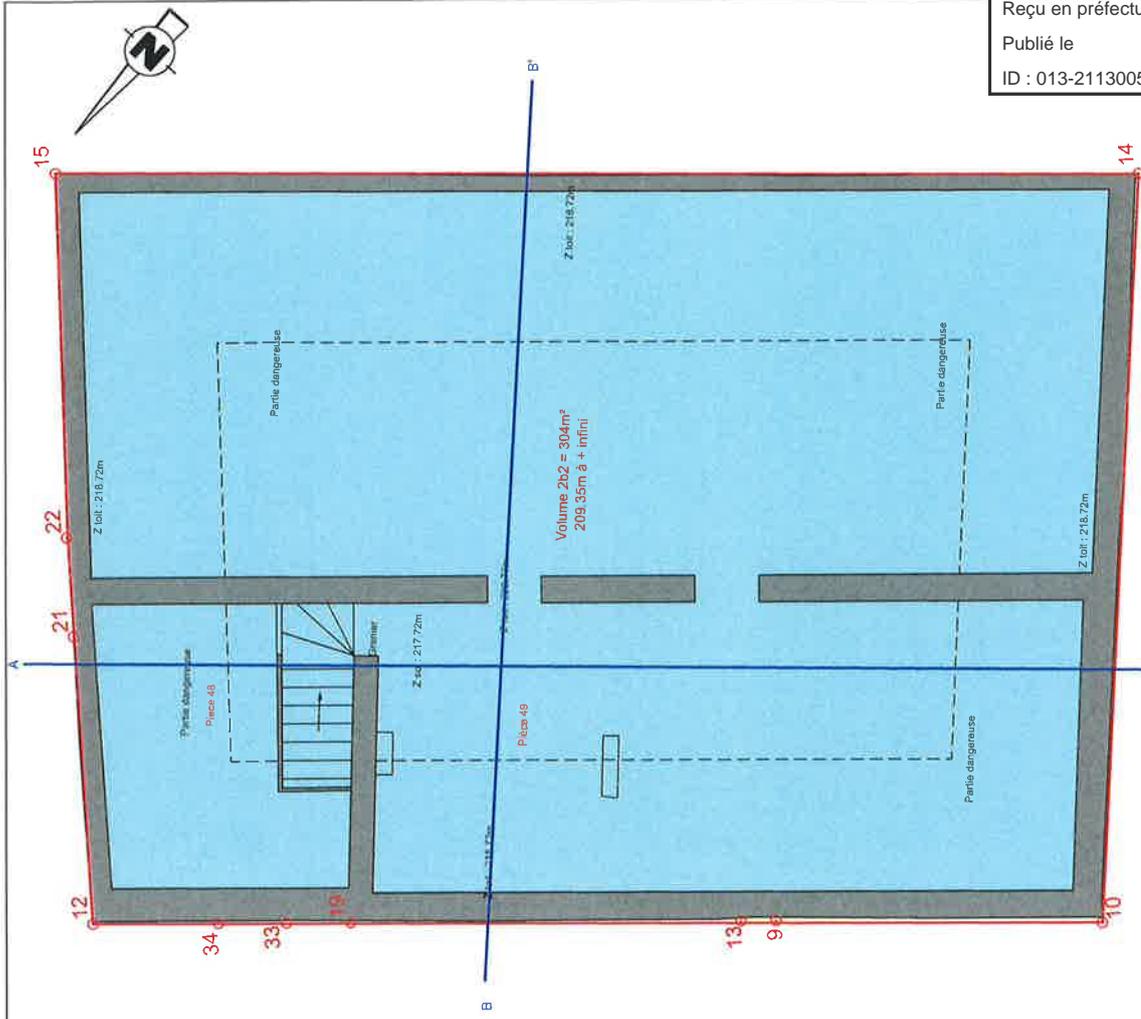
La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures géométriques effectuées sur le plan cadastral. Elle n'a qu'une valeur fiscale, la stationnaire n'étant pas un document à caractère juridique. Les superficies indiquées sur ce plan sont des superficies apparentes, qui ne constituent pas des limites de propriétés privées ou publiques, mais des données cadastrales.
La superficie réelle est obtenue par mesures prises sur le terrain et entre limites de propriétés, c'est à dire définies contractuellement avec les propriétaires (verbaux y compris la Commune pour les chemins ruraux, et (500) feux, unilatéralement par la procédure de l'alignement pour les voies communales, départementales et nationales). Les superficies indiquées sur ce plan sont des superficies apparentes, qui ne constituent pas des limites de propriétés privées ou publiques.

Nota sur les limites

— Limites des volumes issues du présent plan
— Limites certaines, définies par un plan de bornage ou un plan de division existant, par le cabret ou un cadastre
— Les autres limites de parcelles figurant au présent plan résultent de l'état des lieux auquel (venti) s'ajoute l'application cadastrale et prennent en compte les limites apparentes de possession. Ces limites n'ont qu'une valeur indicative et devront faire l'objet d'un bornage contradictoire et/ou d'un arrêté d'alignement individuel afin d'être fixés.

Nota : - Plan dressé d'après l'état des lieux.
- Le périmètre du terrain n'a pas fait l'objet d'une reconnaissance de limite ni d'une demande d'alignement.
- Les superficies et les cotations ne seront définitives qu'après procédure de bornage ou d'alignement
- Coordonnées rattachées au système RGF93-CC44 (classe 1).
- Nivellement rattaché au NGF IGN 69 par méthode GPS (précision +/- 5cm).

| Légende : | |
|-----------|--------------------------------------|
| | Nom de pièce |
| | Cote altimétrique du plancher |
| | Cote altimétrique du plafond visible |
| | Fenêtre |
| | Mur/doisson |
| | Escalier |
| | Volume 1 |
| | Volume 2 |



Envoyé en préfecture le 08/04/2025

Reçu en préfecture le 08/04/2025

Publié le



ID : 013-211300504-20250402-DB_2025_025-DE

Envoyé en préfecture le 08/04/2025

Reçu en préfecture le 08/04/2025

Publié le



ID : 013-211300504-20250402-DB_2025_025-DE

Envoyé en préfecture le 08/04/2025

Reçu en préfecture le 08/04/2025

Publié le

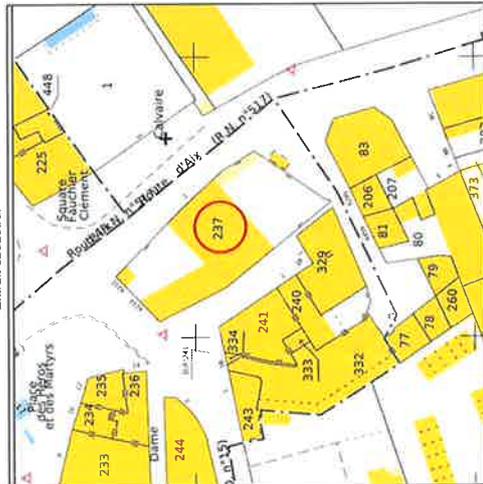


ID : 013-211300504-20250402-DB_2025_025-DE

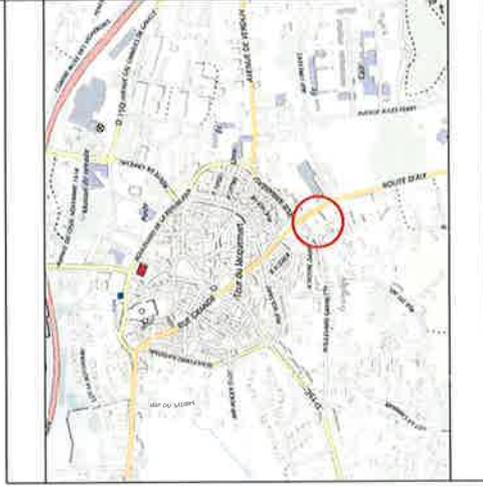
BATIMENT DES TRINITAIRES PARCELLE CADASTREE SECTION AC NUMERO 237 PLAN DE DIVISION EN VOLUMES R+2

Echelle : 1/100

Extrait cadastral



Plan de situation



EURL Vagné Jérémie
Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT

38 Avenue Jean Mermel, ZAC de la Bergère
13410 LAMBESC
Tel : 04 42 56 68 05 - 06 33 33 31 92
Mail : jvagne.gemetre@gmail.com
Site Web : www.vagne-gometre.fr



Plan dressé par le géomètre-expert sous-signé à Lambesc le 28/05/2021
Relève effectué les 2, 3 et 6 Avril 2021
Plan modifié le 04/05/2023

Références :
Dossier : 0221
Rattachement :
Rattachement planimétrique : RGF93-CC44
Rattachement altimétrique : N.G.F. - IGN69

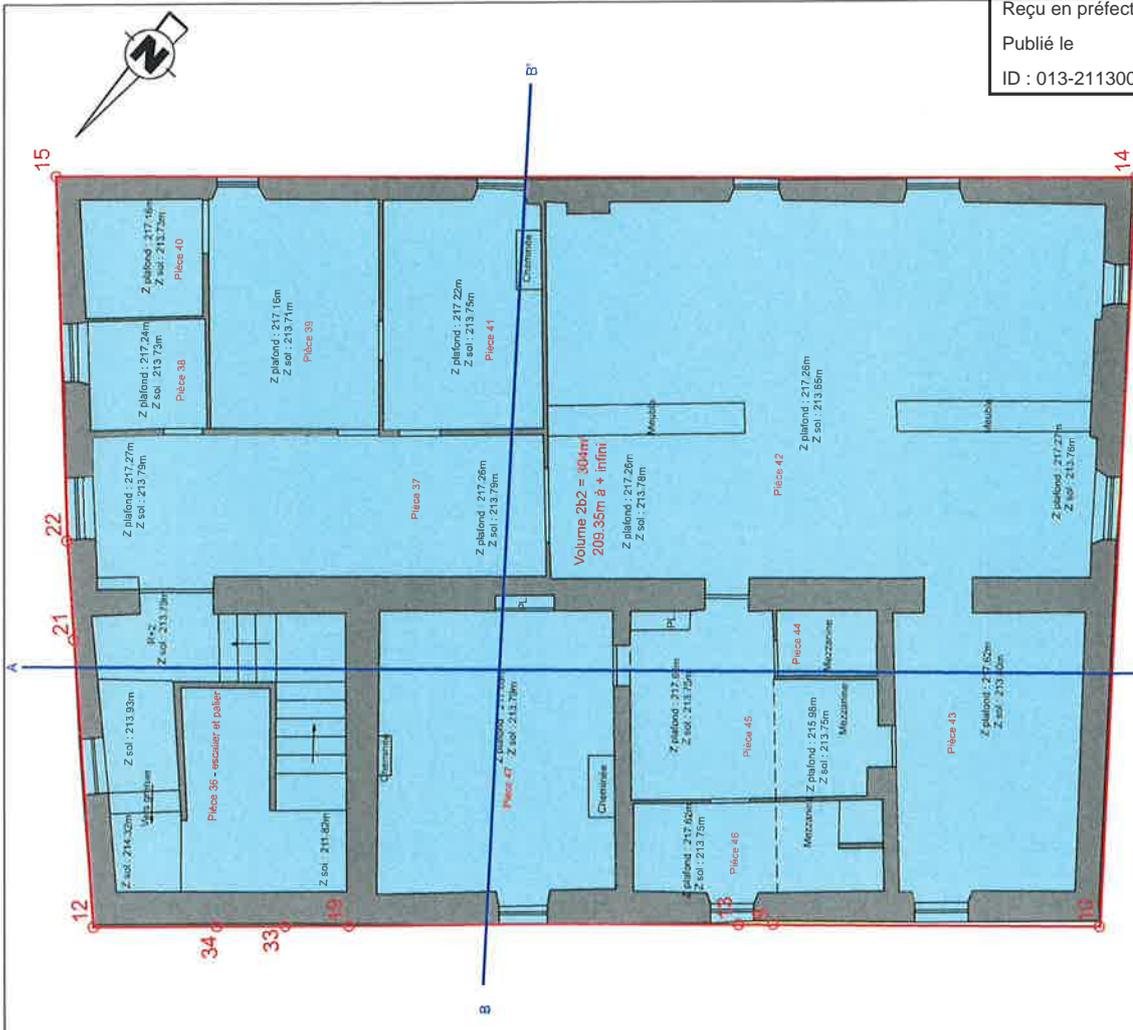
Nota sur les superficies

La superficie cadastrale est généralement obtenue par mesures géométriques effectuées sur le plan cadastral. Elle est, dans ce cas, locale, le cadastre ne permettant pas de tenir compte de la déformation du terrain. Elle est, dans ce cas, locale, le cadastre ne permettant pas de tenir compte de la déformation du terrain. Elle est, dans ce cas, locale, le cadastre ne permettant pas de tenir compte de la déformation du terrain. Elle est, dans ce cas, locale, le cadastre ne permettant pas de tenir compte de la déformation du terrain.

Nota sur les limites

Limites des volumes (leuvs) du présent plan
Limites certaines, définies par un plan de bornage ou un plan de division existant, par le cadastre ou un confère
Les autres limites de parcelles figurant au présent plan résultent de téla (des lieux auquel vient s'ajouter l'application cadastrale et prennent en compte les limites apparentes de possession. Ces limites (leur valeur indicative et devront être sujet d'un bornage contradictoire et/ou d'un acte d'alignement homologué afin d'être fixes

Nota : - Plan dressé d'après l'état des lieux.
- Le périmètre du terrain n'a pas fait l'objet d'une reconnaissance de limite ni d'une demande d'alignement.
- Les superficies et les cotations ne seront définitives qu'après procédure de bornage ou d'alignement.
- Coordonnées rattachées au système RGF93-CC44 (classe 1).
- Nivellement rattaché au NGF IGN 69 par méthode GPS (précision +/- 5cm).



| Légende : | |
|-----------|--------------------------------------|
| | Nom de pièce |
| | Côte altimétrique du plancher |
| | Côte altimétrique du plafond visible |
| | Fenêtre |
| | Mur/débois |
| | Escalier |
| | Volume 1 |
| | Volume 2 |

Envoyé en préfecture le 08/04/2025

Reçu en préfecture le 08/04/2025

Publié le



ID : 013-211300504-20250402-DB_2025_025-DE

Envoyé en préfecture le 08/04/2025

Reçu en préfecture le 08/04/2025

Publié le



ID : 013-211300504-20250402-DB_2025_025-DE