

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955

—

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	2
2. DESIGNATION DE L'ASSIETTE DES BIENS EN VOLUMES	2
2.1 Situation	2
2.2 Description	2
3. DEFINITION DES VOLUMES	3
4. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES VOLUMES IMMOBILIERS	5
5. SERVITUDES GENERALES	6
5.1.1 Appui - accrochage	6
5.1.2 Servitudes nécessaires à la réalisation de construction	6
5.1.3 Servitudes de canalisations et réseaux divers	6
5.2 Servitudes complémentaires	6
5.3 Entretien – réparation – réfection des ouvrages de base	7
5.4 Modifications des dalles et des structures porteuses	7
5.5 Reconstruction des ouvrages de base	7
6. PLANS DE SITUATION DES VOLUMES IMMOBILIERS	7

1. PREAMBULE

En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des ouvrages qu'il abrite, à savoir un centre commercial, une dalle extérieure de parkings, une tour de bureau et deux niveaux de parkings en sous-sol, en raison également de l'indépendance structurelle et fonctionnelle des différentes fractions composant l'ensemble immobilier, ledit ensemble immobilier objet des présentes sera conçu de façon à doter ses différents éléments d'une indépendance patrimoniale et juridique. Aussi, l'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 (issues de secours, accès pompiers, etc...).

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 **deux** 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.

2. DESIGNATION DE L'ASSIETTE DES BIENS EN VOLUMES

2.1 Situation

Le présent projet d'état descriptif de division en volumes concerne un ensemble immobilier sis 1, rue Saint-Denis à LA COURNEUVE (93120), cadastré section **AD numéro 64(a)** pour une contenance cadastrale de **1 hectare 26 ares 42 centiares**.

Tenant :

- Au nord : - à la parcelle cadastrée section **AD numéro 64(b)**
- A l'ouest : - à la rue Guerman Titov
- Au sud : - à la rue Saint-Denis et à la parcelle cadastrée section AD numéro 59
- A l'est : - à la parcelle cadastrée section AD numéro 58

Tel que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Il est précisé ici que les parcelles AD numéros **64(a) et 64(b)** sont issues de la division parcellaire de la parcelle cadastrée section AD numéro 64.

2.2 Description

Sur un terrain de forme irrégulière, un ensemble immobilier constitué d'un bâtiment à usage commercial et un bâtiment à usage de bureaux, élevés sur dalle et deux niveaux de sous-sols.

Le bâtiment commercial est élevé en rez-de-chaussée et la tour de bureaux est composée d'un rez-de-chaussée et 22 étages élevés sur deux niveaux en sous-sol.

La dalle en rez-de-chaussée reçoit notamment des stationnements extérieurs et est établie sur deux niveaux de parkings en sous-sol.

En conséquence, l'ensemble immobilier sera constitué de 2 volumes numérotés de 1 à 2.

3. DEFINITION DES VOLUMES

Les volumes sont définis :

- en planimétrie sur les plans ci-annexés desquels est issue une surface de base,
- en altimétrie par des cotes de nivellement (système altimétrique rattaché en NGF-IGN69).

Pour leur description aisée, les volumes sont divisés, si nécessaire, en fraction de volumes simples à l'intérieur desquels il n'existe aucune rupture de niveau inférieur et supérieur.

Les surfaces données ci-après sont des surfaces de base du volume exprimées en mètres carrés.

Les cotes de nivellement ci-dessus stipulées pour la désignation de chaque volume sont des cotes moyennes déterminées à partir des plans fournis et des relevés effectués sur site. Aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait une légère différence de niveaux.

Les limites entre volumes se situent :

Verticalement :

- entre deux volumes bâtis : dans l'axe des murs séparatifs sauf dans le cas de murs indépendants.
- entre un volume bâti et un autre non bâti : sur la face extérieure du mur du volume bâti.
- entre deux volumes non bâtis : selon plans et coupes de visualisation.

Horizontalement :

- entre deux volumes bâtis : au niveau supérieur du gros œuvre des dalles.
- entre un volume bâti supportant un volume non bâti : au niveau supérieur du gros œuvre des dalles y compris l'étanchéité et sa protection ou à un niveau défini supérieur à celui-ci, dans tous les cas la couche d'étanchéité appartient au volume inférieur.
- entre deux volumes non bâtis : selon plans et coupes de visualisation.

Les murs et structures porteurs seront la propriété du volume à l'intérieur duquel ils sont réalisés, grevé des servitudes d'appui ou d'accrochage ci-après décrites.

L'assiette foncière sera divisée en 2 volumes :

- Volume 1 : Volume à l'usage principal de locaux commerciaux, parkings aérien et souterrain.
Ce volume est rattaché à la parcelle **AD numéro 64(b)** pour constituer l'assiette d'un immeuble en copropriété
- Volume 2 : Volume à l'usage principal de bureaux et de parkings souterrains.

Pour les besoins de la publicité foncière, chacun de ces volumes est identifié selon la désignation suivante :

Volume Numéro UN (1)

Volume de forme irrégulière composé de onze (11) fractions différentes partiellement superposées et communiquant entre elles, figurant sous teinte bleue aux plans, défini comme suit :

- fraction **1a** d'une superficie de 2 038 m² sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur
- fraction **1b** d'une superficie de 84 m² sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur
- fraction **1c** d'une superficie de 3 539 m² de cote altimétrique inférieure de 32,72 m et sans limitation de hauteur
- fraction **1d** d'une superficie de 1 893 m² de cote altimétrique inférieure entre 35,20 et 35,33 (plan incliné) et sans limitation de hauteur
- fraction **1e** d'une superficie de 42 m² de cote altimétrique inférieure entre 34,40 et 35,30 (plan incliné) et sans limitation de hauteur
- fraction **1f** d'une superficie de 241 m² de cote altimétrique inférieure de 34,40 m et sans limitation de hauteur
- fraction **1g** d'une superficie de 13 m² de cote altimétrique inférieure de 38,00 m et sans limitation de hauteur
- fraction **1h** d'une superficie de 15 m² de cote altimétrique inférieure de 39,00 m et sans limitation de hauteur
- fraction **1i** d'une superficie de 14 m² de cote altimétrique inférieure de 36,00 m et sans limitation de hauteur
- fraction **1j** d'une superficie de 213 m² de cote altimétrique inférieure de 38,00 m et sans limitation de hauteur
- fraction **1k** d'une superficie de 1 169 m² de cote altimétrique inférieure de 35,33 m et sans limitation de hauteur

Volume Numéro DEUX (2)

Volume de forme irrégulière composé de dix (10) fractions différentes partiellement superposées et communiquant entre elles, figurant sous teinte orange aux plans, défini comme suit :

- fraction **2a** d'une superficie de 3 378 m² sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur
- fraction **2b** d'une superficie de 241 m² sans limitation de profondeur et de cote altimétrique supérieure de 34,40 m
- fraction **2c** d'une superficie de 213 m² sans limitation de profondeur et de cote altimétrique supérieure de 38,00 m
- fraction **2d** d'une superficie de 14 m² sans limitation de profondeur et de cote altimétrique supérieure de 36,00 m
- fraction **2e** d'une superficie de 42 m² sans limitation de profondeur et de cote altimétrique supérieure entre 34,40 et 35,30 (plan incliné)
- fraction **2f** d'une superficie de 1 893 m² sans limitation de profondeur et de cote altimétrique supérieure entre 35,20 et 35,33 (plan incliné)
- fraction **2g** d'une superficie de 15 m² sans limitation de profondeur et de cote altimétrique supérieure de 39,00 m
- fraction **2h** d'une superficie de 13 m² sans limitation de profondeur et de cote altimétrique supérieure de 38,00 m
- fraction **2i** d'une superficie de 3 539 m² sans limitation de profondeur et de cote altimétrique supérieure de 32,72 m
- fraction **2j** d'une superficie de 1 169 m² sans limitation de profondeur et de cote altimétrique supérieure de 35,33 m

4. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES VOLUMES IMMOBILIERS

Volum e	Numéro de fraction	Superficie	Cote altimétrique inférieure (NGF)	Cote altimétrique supérieure (NGF)	Référence aux plans	Teinte
UN (1)	1a	2 038 m ²	Sans limitation	Sans limitation	4.1/4.2/4.3/4.4	Bleue
	1b	84 m ²	Sans limitation	Sans limitation	4.1/4.2/4.3/4.4	
	1c	3 539 m ²	+32.72m	Sans limitation	4.1/4.2/4.3	
	1d	1 893 m ²	+35.20m +35.33m	Sans limitation	4.1/4.2	
	1e	42 m ²	+34.40m +35.30m	Sans limitation	4.1/4.2	
	1f	241 m ²	+34.40m	Sans limitation	4.1/4.2	
	1g	13 m ²	+38.00m	Sans limitation	4.2	
	1h	15 m ²	+39.00m	Sans limitation	4.2	
	1i	14 m ²	+36.00m	Sans limitation	4.2	
	1j	213 m ²	+38.00m	Sans limitation	4.2	
	1k	1 169 m ²	+35.33m	Sans limitation	4.1/4.2	
DEUX (2)	2a	3 378 m ²	Sans limitation	Sans limitation	4.1/4.2/4.3/4.4	Orange
	2b	241 m ²	Sans limitation	+34.40m	4.3/4.4	
	2c	213 m ²	Sans limitation	+38.00m	4.1/4.3/4.4	
	2d	14 m ²	Sans limitation	+36.00m	4.1/4.3/4.4	
	2e	42 m ²	Sans limitation	+34.40m +35.30m	4.3/4.4	
	2f	1 893 m ²	Sans limitation	+35.20m +35.33m	4.3/4.4	
	2g	15 m ²	Sans limitation	+39.00m	4.1/4.3/4.4	
	2h	13 m ²	Sans limitation	+38.00m	4.1/4.3/4.4	
	2i	3 539 m ²	Sans limitation	+32.72m	4.4	
	2j	1 169 m ²	Sans limitation	+35.33m	4.3/4.4	

5. SERVITUDES GENERALES

Dès lors que deux volumes appartiendront à des propriétaires différents, il y aura lieu de créer un réseau de servitudes gravant ces volumes les uns par rapport aux autres.

5.1.1 Appui - accrochage

Les dalles, murs et structures porteurs de chacun des volumes immobiliers sont grevés à titre de servitudes réelles et perpétuelles, au profit des autres volumes immobiliers supérieurs de toutes servitudes d'appuis permettant la réalisation des constructions et les aménagements prévus à l'intérieur de chacun des volumes immobiliers ainsi que leur utilisation, tant en infrastructure qu'en superstructure.

Toutefois et d'une manière générale, le propriétaire d'un volume immobilier ne pourra apporter aucune atteinte à la solidité des dalles, murs et structure de base. Les propriétaires mitoyens seront responsables des dégâts causés aux propriétaires voisins dans les termes du droit commun.

5.1.2 Servitudes nécessaires à la réalisation de construction

Les volumes immobiliers objets du présent état descriptif sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel de toutes servitudes de vue, de prospect et de surplomb nécessaires à la réalisation des constructions prévues à l'intérieur de chaque volume ainsi que d'une servitude de tour d'échelle sur les volumes immobiliers voisins pour permettre l'entretien, la construction ou la reconstruction.

5.1.3 Servitudes de canalisations et réseaux divers

Les volumes immobiliers objets du présent état descriptif sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel de toutes servitudes :

- de passage des divers réseaux et leurs organes annexes concernant notamment l'eau, l'électricité, les postes et télécommunications, l'éclairage, les égouts, le réseau hydrocarbure et bassin de rétention, la télédistribution, le chauffage urbain, etc... nécessaires aux constructions qui sont édifiées à l'intérieur des volumes immobiliers,
- de passage des cheminées, gaines de ventilation et d'aération,
- de passage nécessaire à la réalisation, au comptage, à l'entretien, la réparation ou le remplacement des réseaux et organes annexes en question.

Ces servitudes s'exerceront aux endroits les moins dommageables.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de concessionnaires, les tuyaux, canalisations, câbles et leurs organes annexes affectés à l'usage d'un volume immobilier pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone et de toute fourniture et pour l'évacuation des eaux usées seront la propriété de ce volume immobilier à partir des canalisations générales d'amenée ou jusqu'aux canalisations générales de vidange, même si ces ouvrages se situent à l'intérieur d'un autre volume immobilier.

Lorsque ces tuyaux, canalisations, câbles et leurs organes annexes seront sur une partie de leur parcours commun à deux ou plusieurs volumes immobiliers, ils seront indivis entre ces volumes immobiliers, et, leur entretien et leur remplacement se fera entre les propriétaires des volumes immobiliers concernés proportionnellement la surface de plancher des ouvrages réalisés dans les volumes concernés, voir tableau en paragraphe 5.6.

5.2 Servitudes complémentaires

L'un quelconque des propriétaires de volumes immobiliers pourra passer avec un ou plusieurs autres propriétaires de volumes immobiliers toutes conventions de servitudes complémentaires qu'ils jugeront utiles et ce, sans l'accord ni l'intervention des autres propriétaires de volumes immobiliers.

Chacun des propriétaires de volumes immobiliers du présent état descriptif devra assurer sa responsabilité à l'égard des propriétaires des autres volumes immobiliers et de toute tierce personne.

5.3 Entretien – réparation – réfection des ouvrages de base

Sans déroger aux stipulations ci-dessus, l'entretien, les réparations et les réfections éventuelles :

- des dalles des murs et des structures porteurs nécessaires à la constitution des différents volumes seront assurés par les propriétaires des volumes concernés,
- des murs mitoyens non porteurs, séparatifs d'entre deux volumes seront assurés par ces volumes seuls selon les règles de la mitoyenneté.

5.4 Modifications des dalles et des structures porteuses

Après la construction des dalles et des structures porteuses, et compte tenu de l'imbrication et de la superposition des volumes, il ne pourra être apporté à ces ouvrages aucune modification sans l'accord des propriétaires concernés.

Toutefois, tout propriétaire pourra changer ou modifier à son gré, leur revêtement, sans avoir besoin d'autorisation particulière des propriétaires des autres volumes.

Toute personne qui commettrait des dégradations à ces ouvrages sera responsable de la réparation des dégâts suivant les règles de la responsabilité de droit commun.

5.5 Reconstruction des ouvrages de base

En cas de destruction totale ou partielle des ouvrages de base permettant de matérialiser les différents volumes et d'assurer leur fonctionnement, chaque propriétaire de volume sera dans l'obligation de participer à la reconstruction de ces ouvrages.

6. PLANS DE SITUATION DES VOLUMES IMMOBILIERS

Sont joints et annexés les plans ci-après établis par la société RENFER & VENANT, Géomètres Experts Associés, à partir des plans fournis et des relevés complémentaires effectués sur site :

Plan n° 1 : Plan de visualisation de la parcelle AD n°64

Plan n° 2 : Plan de visualisation de la copropriété

Plan n° 3 : Plan de visualisation de la division foncière en sol

Plan n° 4.1 : Plan de visualisation de la division en volumes – Niveau Rez-de-chaussée

Plan n° 4.2 : Plan de visualisation de la division en volumes – Niveau R+1 et suivants

Plan n° 4.3 : Plan de visualisation de la division en volumes – Niveau Sous-sol-1

Plan n° 4.4 : Plan de visualisation de la division en volumes – Niveau Sous-sol-2 et tréfonds