



GEXPERTISE  
CONSEIL

Géomètres Experts depuis 1785

Mission : M21/002652 - Lieu : LI/0022215

Décembre 2021 - Indice E

(92330 - HAUTS-DE-SEINE)

# SCEAUX

1, rue du Four

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES IMMOBILIERS

-

## CAHIER DES SERVITUDES

***Nota :** Document dressé à partir des plans projet phase PC, transmis les 9 août, 10 septembre, 15 et 28 octobre et 3 novembre 2021, établis par CoBe, Architectes à PARIS.*

**Interlocuteurs pour Gexpertise Conseil :**

Mme **Maïté FAHRASMANE** - Ingénieure Géomètre confirmée - e-mail : m.fahrasmane@gexpertise.fr

M. **Pierre MONSCOURT** - Ingénieur Géomètre confirmé - e-mail : p.moncourt@gexpertise.fr

## SOMMAIRE

<b>I. GENERALITES.....</b>	<b>2</b>
1. EXPOSE.....	2
2. PRINCIPES DE DIVISION EN VOLUMES.....	2
<b>II. DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....</b>	<b>3</b>
3. OBJET DU PRESENT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES IMMOBILIERS.....	3
4. OBSERVATIONS PRELIMINAIRES.....	3
5. SERVITUDES EXISTANTES.....	3
6. PLANS ANNEXES.....	3
<b>III. DESIGNATION DES VOLUMES.....</b>	<b>4</b>
7. VOLUME NUMERO ONZE (11).....	4
8. VOLUME NUMERO DOUZE (12).....	4
<b>IV. TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES.....</b>	<b>5</b>
<b>V. SERVITUDES.....</b>	<b>6</b>
9. SERVITUDES GENERALES.....	6
10. SERVITUDE PARTICULIERE.....	7

## **I. GENERALITES**

### **1. EXPOSE**

En raison de l'hétérogénéité et de l'imbrication des divers éléments de l'ensemble immobilier, il a été décidé de ne pas soumettre cet ensemble au statut de la copropriété, mais de le diviser en plusieurs volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées pour tenir compte d'une part, de l'imbrication et de la superposition des volumes, et d'autre part pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Chaque volume créé pourra être librement subdivisé en deux ou plusieurs volumes par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et l'encombrement des constructions comprises dans leur volume, sans égard à leur distribution intérieure et à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance ; il pourra aussi soumettre librement son ou ses volumes au régime de la copropriété.

### **2. PRINCIPES DE DIVISION EN VOLUMES**

Les constructions édifiées dans les différents volumes seront soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division, le principe est :

- Que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause et après réalisation des constructions, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus. Toutefois, s'il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à l'axe médian.

- Que la dalle brute séparative entre deux volumes, y compris son étanchéité et sa protection d'étanchéité, est la propriété du volume du dessous, exception faite du plancher bas du dernier sous-sol, qui est intégré dans chacun des volumes situés à ce niveau.

Le tout sauf parti différent résultant de la description des volumes ci-après effectuée.

- Que le volume résiduel incluant le tréfonds est grevé au profit de l'ensemble des autres volumes d'une servitude d'appui ceci afin de permettre la réalisation des éléments de fondation et s'il y a lieu de toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier. Ledit volume sera aussi tenu de supporter le passage de tous réseaux et équipement annexes.

- Que les cotes de niveau utilisées pour la définition des volumes sont définies par rapport au Nivellement Général de la France IGN 69.

Aucun propriétaire de volume ne pourrait s'en prévaloir dans le cas où, à la réalisation, il apparaîtrait quelques centimètres de différence dus notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et à la tolérance réglementaire en pareil cas.

## II. DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

### 3. OBJET DU PRESENT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES IMMOBILIERS

Le présent état descriptif de division en volumes s'applique à un ensemble immobilier sis à **SCEAUX** (92330 - Hauts-de-Seine), 1, rue du Four, cadastré savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
K	240p	1 rue du Four	<b>1a 74ca</b>

Parcelles cadastrées section K n° 240 à diviser.

Les surfaces surlignées en jaune seront définitives après instruction du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

Etant précisé que la superficie résultant de l'application numérique des documents cadastraux, tels que fournis par le Centre des impôts Fonciers, fait apparaître une superficie graphique de 174 m<sup>2</sup> qui sera utilisée dans le présent document.

Cet ensemble immobilier prévoit la construction de commerces, de bureaux (coworking) de logements (en accession et sociaux) d'un parc de stationnement en sous-sols et de circulations piétonnes.

Le tout tel que cet ensemble immobilier, avec les bâtiments et les constructions qui le composent, est figuré au jeu de plans annexé au présent état descriptif de division en volumes.

### 4. OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé que l'ensemble immobilier objet des présentes, ne sera pas régi par la loi du 10 juillet 1965, en tant qu'elle institue le régime de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin, le présent état descriptif de division identifie des volumes immobiliers de pleine et entière propriété, dans le cadre du régime du droit de superficie. Il énonce également l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes, qui permettent leur coexistence.

### 5. SERVITUDES EXISTANTES

Cet ensemble immobilier supportera toutes les servitudes actives et passives pouvant présentement exister, les obligations résultant des mitoyennetés avec les immeubles voisins et notamment les servitudes résultants des actes relatés en annexe qui demeureront joints aux présentes.

### 6. PLANS ANNEXES

La division de l'ensemble immobilier est expliquée par les plans\* projet phase PC, transmis les 9 août, 10 septembre, 15 et 28 octobre et 3 novembre 2021, établis par CoBe, Architectes à PARIS, complétés et annotés par GEXPERTISE CONSEIL, Géomètres-Experts à SEVRES, savoir :

- Plan n° 1 : du tréfonds au premier sous-sol,
- Plan n° 2 : rez-de-chaussée,
- Plan n° 3 : du premier étage au surplomb,
- Plan n° 4 : coupe AA' (schématique).

Les plans sont repris sous les références suivantes :

« Mission : M21/002652 – Lieu : LI/0022215 – Indice E  
Date : Décembre 2021 – Resp : MF/PM »

\*Plans utilisés :

« Plan R-1 général.dwg », « 1 RDC.dwg », « PC5.2 Façades Batiment B.dwg », « PC3 Coupes AA\_ BB.dwg » et « PC5.4 Plan des toitures.dwg ».

### III. DESIGNATION DES VOLUMES

L'immeuble est divisé en **DEUX (2)** volumes numérotés **ONZE (11)** et **DOUZE (12)**, dont la désignation suit.

#### **7. VOLUME NUMERO ONZE (11)**

##### **Le volume numéro ONZE (11) est défini comme suit :**

Un volume destiné à être cédé, comprenant une partie de bâtiment à usage de commerces, logements et parkings en sous-sols, fractionné pour sa description plus aisée en TROIS (3) parties définies comme suit :

##### **Fraction "a"**

Située du tréfonds au rez-de-chaussée,  
sans limitation en profondeur,  
à l'altitude supérieure 106,10 NGF, correspondant au-dessous de la modénature la plus basse,  
et d'une surface de base de 153 m<sup>2</sup>.

Telle que représentée par une teinte verte aux plans n<sup>os</sup> 1, 2 et 4 ci-annexés.

##### **Fraction "b"**

Située du tréfonds au premier sous-sol,  
sans limitation en profondeur,  
à l'altitude supérieure 100,15 NGF correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher haut du premier sous-sol, y compris le complexe d'étanchéité et sa protection + 5 cm,  
et d'une surface de base de 21 m<sup>2</sup>.

Telle que représentée par une teinte verte aux plans n<sup>os</sup> 1 et 4 ci-annexés.

##### **Fraction "c"**

Située du premier étage au surplomb,  
de l'altitude inférieure 106,10 NGF, correspondant au-dessous de la modénature la plus basse,  
sans limitation en élévation,  
et d'une surface de base de 158 m<sup>2</sup>.

Telle que représentée par une teinte verte aux plans n<sup>os</sup> 3 et 4 ci-annexés.

#### **8. VOLUME NUMERO DOUZE (12)**

##### **Le volume numéro DOUZE (12) est défini comme suit :**

Un volume demeurant au domaine public, fractionné pour sa description plus aisée en DEUX (2) parties définies comme suit :

##### **Fraction "a"**

Situé au rez-de-chaussée,  
de l'altitude inférieure 100,15 NGF correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher haut du premier sous-sol, à l'exclusion du complexe d'étanchéité et sa protection + 5 cm,  
à l'altitude supérieure 106,10 NGF, correspondant au-dessous de la modénature la plus basse,  
et d'une surface de base de 5 m<sup>2</sup>.

Telle que représentée par une teinte jaune aux plans n<sup>os</sup> 2 et 4 ci-annexés.

##### **Fraction "b"**

Située du rez-de-chaussée au surplomb,  
de l'altitude inférieure 100,15 NGF correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher haut du premier sous-sol, à l'exclusion de l'étanchéité et sa protection + 5 cm,

sans limitation en élévation,  
et d'une surface de base de 16 m<sup>2</sup>.

Telle que représentée par une teinte jaune aux plans n<sup>os</sup> 2, 3, et 4 ci-annexés.

#### IV. TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES

Numéro du Volume	SITUATION DU VOLUME					Nature du Volume
	Fraction	Surface de Base (m <sup>2</sup> )	Point Bas (Cotes N.G.F.)	Point Haut (Cotes N.G.F.)	Niveau	
11	"a"	153	Sans limitation	106,10	Du tréfonds au rez-de-chaussée	<b>Partie de bâtiment destinée à être cédée</b>
	"b"	21	Sans limitation	100,15	Du tréfonds au premier sous-sol	
	"c"	158	106,10	Sans limitation	Du premier étage au surplomb	
12	"a"	5	100,15	106,10	Rez-de-chaussée	<b>Domaine Public</b>
	"b"	16	100,15	Sans limitation	Du rez-de-chaussée au surplomb	

## V. SERVITUDES

### 9. SERVITUDES GENERALES

#### 9.1. Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect.

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, 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'accrochage.

Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes, de vue, de prospect et de surplomb, rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées et telles qu'elles résultent du projet faisant l'objet du dépôt des permis de construire devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

#### 9.2. Servitude d'accrochage.

Dans le cas où la dalle constituant le plafond ou le plancher d'un local n'appartiendra pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un « volume » supérieur ou inférieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

#### 9.3. Canalisations, gaines et réseaux divers.

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour l'installation et le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers 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 ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété des services publics ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux divers 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, communs à deux ou plusieurs volumes ils seront indivis entre ces volumes et leur entretien et remplacement seront répartis entre les volumes concernés au prorata de leur surface de plancher construite.

#### 9.4. Entretien - Réparations - Reconstruction.

##### **9.4.1. Obligation générale d'entretien et réparation.**

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

À cet effet, chaque fonds bénéficie sur les fonds qui lui sont contigus, des servitudes de tour d'échelle pour permettre l'exécution des travaux sur les murs de façades.

##### **Travaux - Modifications - Reconstruction.**

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés. Il

pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux. Cette indemnisation aura lieu dans des conditions fixées soit à l'amiable soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devra obligatoirement être exécutés en respectant :

- Les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- Les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur.
- Et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

#### 9.5. Modalités d'exercice des servitudes ci-dessus.

Les modalités d'exercice des servitudes ci-dessus seront, le cas échéant, ultérieurement précisées aux termes d'une convention conclue entre tous les propriétaires des ouvrages de l'ensemble immobilier.

Cette convention définira notamment les modalités d'entretien, réparations, reconstruction ou assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes et fixera, s'il y a lieu, la répartition de certaines dépenses entre les propriétaires concernés.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter et consentir sans indemnité les servitudes non prévues au présent acte et qu'il s'avérerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents volumes.

### **10. SERVITUDE PARTICULIERE**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le **volume 11** (fonds servant) constitue au profit du **volume 12** (fonds dominant), à ses propriétaires successifs, à leurs ayants droit et préposés, une servitude pour la remontée de réseaux publics, la pose, la fixation et l'entretien d'éléments d'éclairage et de décoration.

Cette servitude n'est pas représentée sur les plans ci-annexés.

La servitude ci-dessus définie s'exercera sur les façades du bâtiment à construire dans le **volume 11**.

L'utilisation de la servitude, objet des présentes, ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant, ou à ses locataires et ayants droits, par dégradation de son propre fonds ou par un usage inadapté à l'assiette de cette servitude ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Cette servitude est concédée à titre gratuit.