



Dossier AB02958/01 – EDDV 1

DEPARTEMENT DU NORD

TEMPLEUVE

19 RUE DEMESMAY

◀ ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

EN VOLUMES IMMOBILIERS ▶

établi le 10 janvier 2024

Cabinet BERLEM Alexandre
5 RUE DU PALMARES
EUROPARC B7
59650 VILLENEUVE D'ASCQ
Tél : 03.28.02.75.00
Géomètre-Expert

Chargée d'étude : Delphine SCHELLAERT

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : DESIGNATION GENERALE	3
ARTICLE 2 : STATUTS JURIDIQUES	3
ARTICLE 3 : DIVISION DE L'IMMEUBLE	4
3.1 : OBSERVATIONS PREALABLES	4
3.2 : PLANS ET COUPES.....	4
3.3 : DESIGNATION DES VOLUMES	4
ARTICLE 4 : TABLEAU RECAPITULATIF	7
ARTICLE 5 : CAHIER DES CHARGES	7
5.1 : DOMAINE D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES	8
5.2 : PROPRIETE - ENTRETIEN ET REPARATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS	9
5.3 : REGLEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	11
5.4 : OBLIGATIONS D'ASSURANCE	12
ARTICLE 6 : SERVITUDES	8
ARTICLE 7 : PUBLICITE FONCIERE	15

Article 1 : Désignation générale

L'Immeuble, en l'état futur d'achèvement, objet du présent état descriptif de division en volumes immobiliers, se situe à TEMPLEUVE, 19 Rue Demesmay.

Cet Immeuble est repris au cadastre de la dite-Ville :

→ Section AS numéro 209 partie pour une contenance cadastrale de 2 ares et 5 centiares.

Observation étant ici faite que :

- ✓ La parcelle cadastrée section AS numéro 209 partie provient de la division cadastrale de la parcelle AS numéro 209 en AS numéros xxxx ; d'après le document modificatif du parcellaire cadastral n°xxx établi par le Cabinet BERLEM Alexandre, Géomètre Expert, 5 Rue du Palmarès - Europarc B7- 59650 Villeneuve d'Ascq vérifié et numéroté par l'administration fiscale le xxxxx.

Article 2 : Statuts juridiques

L'objet du présent état descriptif est de diviser en volumes l'unité foncière cadastrée section AS numéro 209 partie étant ici précisé que l'immeuble ne comporte pas de parties communes entre les volumes ci-après créés, par suite il se trouve exclu du champ d'application de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété. La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'immeuble présentant un intérêt collectif pour l'ensemble des propriétaires de l'immeuble, seront assurés par une Association Syndicale Libre dénommée « Association Syndicale du 19 Rue Demesmay - EDDV1 à TEMPLEUVE », régie par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 01/07/2004, du décret n° 2006-504 du 03/05/2006 et de tous autres textes d'application.

Une opération immobilière est projetée sur ce terrain et comprendra la réalisation d'un parking en rez-de-chaussée et de logements en étages accessibles depuis un bâtiment existant situé sur la parcelle voisine cadastrée section AS numéro 216 partie. En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des ouvrages que l'Immeuble abritera notamment la présence de logements d'une part et d'un parking d'autre part, en raison également de l'indépendance structurelle et fonctionnelle des différentes fractions composant l'immeuble, ledit immeuble 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.

La configuration des lieux entraîne la division de cette unité foncière en deux volumes numérotés respectivement I et II. Chaque volume est indépendant et possède sa propre entrée.

La surface de chaque volume est celle indiquée ci-après. Chacun des volumes est défini en altimétrie par sa cote minimum basse et sa cote maximum haute. A défaut, le volume comprend la fraction de sol (tréfonds et élévation) ou l'une des deux côtes uniquement.

La numérotation des volumes adoptée est la suivante :

- le premier chiffre correspond au numéro de volume auquel la dite fraction est rattachée (I ou II) ;
- le deuxième chiffre correspond à la numérotation de fraction (.1, .2, .3 ou...).

Chaque volume de l'immeuble constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport à l'autre volume, sans aucune quote-part de propriété indivise. Sous réserve des

stipulations figurant aux chapitres Cahier des Charges et S pourra faire l'objet notamment de tous les droits réels habituels, et donc de toute convention en découlant.

Article 3 : Division de l'immeuble

3.1 : Observations préalables

« Les cotes et les surfaces, figurant tant dans l'acte que sur les plans, ne sont données qu'à titre provisoire, les cotes et les surfaces exactes définitives devant résulter d'un récolement qui peut être effectué, après achèvement de l'ensemble immobilier, et dont le résultat sera déposé au rang des minutes de Maître xxxxx notaire à xxxxx, le cas échéant, dans le cadre d'un acte rectificatif prenant en considération la contrainte technique rencontrée durant la construction ».

Les altitudes reprises dans la description suivante sont des altitudes dites 'normales' rattachées au Système de Nivellement Général de la France (IGN 69).

La désignation qui est donnée aux volumes dans le présent acte est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans qui demeureront ci-annexés après mention d'usage.

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

En outre, les murs verticaux séparant deux volumes bâtis, seront la propriété pour moitié de chacun des volumes voisins, les murs extérieurs d'un volume étant quant à eux, partie intégrante de ce volume, sauf ce qui pourra être précisé ci-après.

3.2 : Plans et coupes.

Sont demeurés ci-joint et annexés après mention :

- Plans de division en volumes.

Ces plans sont établis d'après les plans AVP du 30 août 2023 établis par RELIEF ARCHITECTURE - 8bis Avenue de la Marne - 59200 Tourcoing. Ces plans sont annexés pour permettre l'identification des volumes et n'ont aucune valeur contractuelle quant à la disposition des équipements et des cloisons à l'intérieur des volumes.

3.3 : Désignation des volumes

Cet ensemble est divisé en deux volumes, savoir :

- ❖ un volume I, comprenant un parking.
- ❖ un volume II, comprenant des locaux à usage de logement et des poteaux de soutien.

➤ La désignation des volumes est effectuée ci-après :

VOLUME I

Un volume de forme irrégulière et le droit d'y réaliser à l'intérieur tous aménagements.

Ce volume de forme irrégulière est délimité sur les plans ci-annexés sous le numéro I (teinte vert) d'une surface de base de 204,28 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

VOLUME II

Un volume de forme irrégulière composé de différentes fractions communiquant entre elles et le droit d'y réaliser à l'intérieur tous aménagements.

Ce volume de forme irrégulière est délimité sur les plans ci-annexés sous le numéro **II** (teinte rose) et est composé de 13 fractions, savoir :

une première fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.1** d'une surface de base de 205 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessus du volume I et des fractions 2 à 13 du volume II.
- ⇒ niveau haut : sans limitation de hauteur

une deuxième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.2** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

une troisième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.3** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

une quatrième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.4** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

une cinquième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.5** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

une sixième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.6** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

une septième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.7** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

une huitième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.8** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

une neuvième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.9** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

une dixième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.10** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

une onzième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.11** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

une douzième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.12** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

une treizième fraction :

figurant aux plans sous le numéro **II.13** d'une surface de base de 0,06 m² environ et délimitée verticalement :

- ⇒ niveau bas : sans limitation de profondeur
- ⇒ niveau haut : situé approximativement à la cote de **50 m 31**, d'une manière générale, le dessous de la poutraison supportant le bâtiment, soit le dessous de la fraction 1 du volume II

*Il est ici précisé ce volume II est accessible depuis le bâtiment existant situé sur la parcelle voisine **section AS numéro 216partie**.*

Article 4 : Tableau récapitulatif

Cadastre	N° de Volume	Désignation	Fraction	Surface de base	Altitude	
					Inférieure	Supérieure
AS209pie	I	Parking	-	204,28 m ²	Sans limitation	50,31 m
	II	Logements	1	205,00 m ²	50,31 m	Sans limitation
			2	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m
			3	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m
			4	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m
			5	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m

Cadastre	N° de Volume	Désignation	Fraction	Surface de base		
					Inférieure	Supérieure
			6	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m
			7	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m
			8	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m
			9	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m
			10	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m
			11	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m
			12	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m
			13	0,06 m ²	Sans limitation	50,31 m

Article 5 : Cahier des charges

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 Publicité Foncière de TEMPLEUVE. Il en sera de même de tous actes modificatifs ultérieurs. De même, une copie du présent document sera délivrée à chaque propriétaire.

5.1 : Domaine d'application du cahier des charges

- Le cahier des charges, objet des présentes, est applicable à tous les volumes quels qu'ils soient ci-dessus définis dans l'état descriptif de division, de même qu'à ceux qui seraient issus de leur subdivision ou de leur réunion.
- Les dispositions des présentes s'imposeront de plein droit à tout titulaire d'un droit de propriété, d'un droit réel ou d'un droit de jouissance sur un volume ou une partie de volume compris dans l'immeuble, ainsi qu'à leurs ayants droit ou ayants cause, du seul fait de la publication du présent acte au fichier immobilier (et antérieurement même à cette

publication si le titulaire d'un des droits susvisés en a adhéré aux obligations qui en résultent).

- Lorsqu'il est question aux présentes des propriétaires, cela s'entend non seulement des propriétaires individuellement mais également, s'il y a lieu et en tant que besoin, des syndicats des copropriétaires ou des associations syndicales de propriétaires les regroupant ainsi que des éventuels titulaires d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique.
- Les différents volumes auront leurs propres réseaux d'eau et d'électricité et comprendront un branchement et un compteur particulier.
- En ce qui concerne les eaux usées et pluviales, chacun des volumes sera raccordé au réseau principal de l'immeuble, sauf accord particulier ou directive du concessionnaire pour l'installation d'un réseau autonome.

5.2 : Propriété – Entretien et réparation des Ouvrages et Equipements

➤ Règles générales :

Chacun des volumes constitue une propriété privative sans que la superposition qui résulte de la division ainsi faite, n'entraîne d'indivision sur quelques éléments que ce soient du sol et des constructions.

Chaque propriétaire de volume sera propriétaire des ouvrages, aménagements ou autres qu'il réalise ou fera réaliser à l'intérieur de son volume avec tous les attributs que comporte le droit de propriété.

Aucun propriétaire d'un volume ne pourra revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre volume.

Dans les rapports entre les propriétaires des volumes ainsi que dans ceux de leurs ayants causes successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions compris dans leur volume sans égard à leur distribution intérieure.

Chaque propriétaire de volume pourra procéder à toutes subdivisions de son volume et constituer toute copropriété sans que l'accord ou l'intervention des autres propriétaires de volume soit nécessaire, sauf à respecter les conditions et servitudes résultant des présentes et sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires.

Il peut également, et sous la même réserve, en modifier la distribution intérieure, les conditions de jouissance ou l'affectation, sous réserves des restrictions de servitudes résultant de son titre de propriété.

Les différents volumes seront liés entre eux par des relations de servitudes définies, ci-après, qui seront créées d'une part pour tenir compte 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.

Ces différentes servitudes auront un caractère réel et ne pourront cesser que par l'effet soit de convention, soit de confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds dominants et servants.

En principe, tous les ouvrages, quels qu'ils soient (gros ouvrages ou menus ouvrages, éléments constitutifs ou non) ainsi que les éléments d'équipement de toutes natures situés dans les limites d'un volume à l'exception des séparations mitoyennes sont à la charge exclusive du propriétaire de ce volume.

Par exception à ce principe, les réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume mais qui sont situés, à titre de servitude, dans un autre volume, seront la propriété du propriétaire du volume dont ils assurent la desserte ; lequel en assumera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

Si des réseaux, canalisations et éléments d'équipement de la coiffe de l'entretien et des réparations serait réparti entre les propriétaires de volumes concernés.

Il est à noter que la participation des volumes aux différentes charges communes sera fonction de leurs mises en service.

Les réparations des éléments mitoyens assurant la séparation de deux volumes sur le plan vertical seront supportées par moitié par les propriétaires des volumes situés de part et d'autre (sauf pour les murs séparés eux-mêmes par un joint de dilatation dont les réparations incomberont respectivement au(x) propriétaire(s) de chacun des volumes situés de part et d'autre de ce joint). Mais les frais de peinture et d'entretien superficiel des murs mitoyens ainsi que d'entretien ou de réparation des revêtements qui auraient pu y être placés, seront à la charge exclusive du ou des propriétaires du volume du côté duquel se trouve la paroi en cause desdits murs. En revanche, les réparations des murs expressément compris dans la composition d'un volume, ainsi que les frais d'entretien et de réfection de leurs extérieurs (peinture, habillage) seront à la charge exclusive du ou des propriétaires de ce volume.

L'entretien et les réparations des dalles, poutres et poutrelles supportant cette dalle seront financés par les propriétaires des volumes concernés, jusqu'à et y compris la protection d'étanchéité là où elle existe.

➤ Entretien - 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 et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'immeuble présentant un intérêt collectif pour l'ensemble des propriétaires de l'immeuble, le cas échéant, pourront être assurés par une Association Syndicale Libre, régie par les dispositions de la loi du 21 Juin 1865 sur les Associations Syndicales de propriétaires et des textes subséquents.

➤ Modification des volumes :

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'immeuble 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'immeuble, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés ou avec celui de l'Association Syndicale Libre. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage des éléments de l'immeuble 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'immeuble et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent, seront applicables cumulativement.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'immeuble devra être exécuté 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.

5.3 : Règlement de l'immeuble

➤ Usage et utilisation des volumes :

Les constructions édifiées dans l'emprise des volumes composant l'immeuble, objet des présentes, peuvent être librement utilisées par leurs propriétaires respectifs, sous réserve des servitudes qui les grèvent, des engagements pris par ceux-ci dans leurs actes d'acquisition, de l'obtention des autorisations administratives qui seraient requises et d'une façon générale, de la réglementation administrative générale ou particulière de l'immeuble et des servitudes les grevant.

Les règles de sécurité et d'hygiène devront toujours être respectées dans l'immeuble en conformité avec les règlements administratifs.

Les constructions et leurs dépendances devront être maintenues par leurs propriétaires respectifs de telle sorte que la propreté et l'aspect de l'immeuble ne s'en trouvent pas altérés.

Les éléments d'isolation phonique ou thermique entre les différents volumes existants lors de la construction devront être maintenus en parfait état d'entretien par leurs propriétaires respectifs.

Les propriétaires des volumes ont l'obligation d'entretenir et de faire réparer les systèmes d'alerte et les installations de sécurité, d'accepter les visites de contrôle et de surveillance de leurs locaux par les commissions désignées par les administrations compétentes.

Ils ont également l'obligation de faire exécuter les installations qui seraient prescrites par ces commissions ou administrations.

Pour garantir à l'ensemble des propriétaires que les indemnités allouées par les assurances en cas de sinistre, seront bien utilisées à la remise en état des lieux, et notamment des éléments de structure, le bénéfice du contrat d'assurance que chaque propriétaire de volume aura contracté se trouvera, du seul fait de son acquisition, nanti au profit des autres propriétaires.

La police souscrite devra constater la délégation d'indemnités éventuelles au profit des autres propriétaires (composant l'Association Syndicale libre).

Les justifications des assurances devront être fournies à chacun des propriétaires, des syndicats de copropriétaires et du Président de l'Association des propriétés.

En cas de carence de l'un des propriétaires de volume dans l'obligation de souscrire les assurances, ci-dessus, l'Association aura la faculté d'y procéder en ses lieux et place, auprès de l'assureur de son choix, à charge pour le propriétaire défaillant de lui en rembourser le coût.

L'acquisition d'un volume par un acquéreur emportera pour lui adhésion impérative à la présente clause.

Indépendamment de l'exercice des servitudes constituées aux présentes, les locaux construits dans des volumes superposés ou contigus pourront être mis en communication avec l'accord des propriétaires ou des collectivités des propriétaires des locaux situés de part et d'autre, sous réserve de ne porter atteinte ni à la solidité des constructions, compte tenu de leur imbrication, ni aux conditions d'utilisation des autres volumes de l'immeuble, et sous réserve d'obtenir les autorisations administratives qui seraient requises et de respecter toutes les règles techniques et règlements de sécurité applicables ; le ou les propriétaires qui procéderaient une telle communication seront responsables de tous affaissements, dégradations ou autres conséquences qui se produiraient, directement ou indirectement du fait des travaux réalisés.

➤ Obligations de reconstruire :

En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé, par les propriétaires des volumes concernés, à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après :

Le droit de reconstruire se répartira entre les différents volumes composant l'immeuble au prorata des droits de construire utilisés lors de la construction initiale des bâtiments édifiés dans lesdits volumes.

Par droits de construire, il est entendu : " droits de construire au sens des dispositions d'urbanisme alors en vigueur ".

Pour la mise en œuvre de ce qui précède, il sera fait référence aux plans des dossiers de permis de construire et de leurs rectificatifs.

La reconstruction se fera, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes et à qualités équivalentes aux constructions démolies.

En cas de destruction totale ou partielle, le ou les propriétaires de chaque volume devront procéder à la reconstruction de celui-ci en tenant compte des servitudes le grevant aux termes des présentes.

Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipement dans l'emprise de chaque volume seront supportées par le ou les propriétaires dudit volume.

Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans des volumes différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilations et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs volumes, seront supportées par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus en ce qui concerne leur réparation.

Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux volumes seront supportées par moitié par les propriétaires des volumes situés de part et d'autre.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre volume, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

En cas de carence du ou des propriétaires d'un volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres volumes seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessous, pour en user et les conserver, par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression. Si, par la suite, le ou les propriétaires de ce volume décident de le reconstruire, ils pourront utiliser les éléments implantés par le ou les propriétaires du ou des volumes dominants, à condition qu'il n'en résulte aucune perturbation quant à la solidité ou à la stabilité des ouvrages réalisés et à condition de verser au (x) propriétaire (s) du ou des volumes dominants une quote-part du coût de ces éléments évalués à la date où cette faculté est exercée.

5.4 : Obligations d'assurance

➤ Assurance " Multirisques Immeuble "

A la prise de possession, chacun des propriétaires souscrira une police d'assurance " multirisque immeuble ", pour les parties d'immeuble lui appartenant et s'engage à en justifier à toute demande des autres propriétaires de volume.

Cette police d'assurance devra notamment reprendre les garanties suivantes :

- l'incendie et ses risques annexes en valeur à neuf
- foudre, explosion, dommages électriques

- les tempêtes, ouragan, tornade et cyclone, trombe et grêle, neige et la neige sur les toitures
- les sauvetages et fumées
- la chute d'appareils de navigation aérienne
- le choc de véhicule terrestre à moteur
- les dégâts des eaux
- les émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage, de vandalisme et autres garanties telles que :
- catastrophes naturelles
- recours des voisins et des tiers en général
- etc ...,

Ainsi qu'une police d'assurances garantissant tous risques de responsabilité civile, matériels, immatériels et corporels pour des montants suffisants.

Les propriétaires renoncent réciproquement entre eux à recours en cas de dommages atteignant leurs biens respectifs et de dommages immatériels consécutifs. Cette renonciation bénéficie également aux assureurs de chacun. De même, chaque propriétaire de volume obtiendra, du ou des occupants à quel titre que ce soit (locataire, etc....), le respect des dispositions précédentes de renonciation à recours.

Ces polices devront couvrir l'obligation pour le propriétaire du volume assuré, de reconstruire les ouvrages sinistrés en tenant compte des contraintes et surcharges liées à la reconstruction des volumes supérieurs ou contigus.

Les risques " incendie ", explosions et foudre seront garantis en valeur à neuf et le contrat contiendra une clause d'indexation.

En outre, les propriétaires des volumes composant l'immeuble devront respectivement assurer les responsabilités pouvant leur incomber en raison notamment du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant.

Tout contrat d'assurance devra contenir renonciation à tout recours contre les propriétaires des autres volumes, les locataires ou occupants des locaux de l'immeuble à quelque titre que ce soit et cas de malveillance excepté.

Cette renonciation s'entend pour tous dommages pouvant affecter le matériel, le mobilier, les aménagements, embellissements et installations réalisés dans les lieux loués ou occupés et, plus généralement, tous biens meubles déposés dans lesdits lieux.

Elle s'entend également pour tous dommages immatériels, consécutifs ou non.

Toutes obligations prévues au présent article devront être exécutées, suivant le cas, par le propriétaire du volume ou par le preneur à bail à construction lesquels ne pourront transférer la charge de les exécuter à une autre personne physique ou morale. Dans l'hypothèse de subdivision d'un volume, le règlement de copropriété dressé par le propriétaire vendeur (ou par le preneur à bail cédant), devra prévoir la souscription par le syndicat des copropriétaires, au nom et pour le compte de chacun d'eux, d'une assurance collective " multirisque immeuble " garantissant tous risques prévus au présent article et contenant toutes renonciations et dispositions ci-dessus énoncées.

➤ Autres assurances

Chaque propriétaire ou occupant garantira par une assurance suffisante les aménagements ou embellissements réalisés par lui, ses immeubles par destination, ses biens meubles, contre : incendie, explosions, foudre, tempête, dégâts des eaux, dommages à la suite de vol ou tentative de vol, dommages électriques, bris de glace, catastrophes naturelles.

Il garantira aussi le recours des tiers situés hors de l'immeuble et sa responsabilité dans l'hypothèse où elle serait recherchée sur la base des articles 1382 et suivants du Code Civil.

Article 6 : Servitudes

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents volumes composant l'immeuble et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront souffrir et respecter les servitudes ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'immeuble sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel et réel. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires ainsi que leurs ayants droit seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité quelconque.

1/ Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect, de vue et de surplomb

L'immeuble 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 servitudes d'appui, de servitude d'ancrage (d'éléments constitutifs) ou d'accrochage (d'éléments d'équipement) sur des éléments constitutifs des ouvrages dépendant d'un autre volume.

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

Les différents volumes sont grevés et bénéficient réciproquement de servitudes d'implantation et de passage de tous les éléments porteurs fondations ou ouvrages destinés à assurer la solidité des constructions comprises dans les différents volumes et à la stabilité de l'ouvrage.

2) Canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour l'implantation, le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement des réseaux, canalisations (notamment d'eau, d'électricité, de téléphone, de chauffage, de climatisation, d'eaux usées, d'égout, de ventilation, conduit d'extraction, ...) et des éléments d'équipement de quelque nature qu'ils soient, le tout avec leurs gaines, coffrages, cages, emplacements techniques, fourreaux nécessaires à l'utilisation de tout ou partie de l'immeuble.

Les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage exclusif d'un volume seront la propriété de ce volume sur tout le parcours à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations et réseaux desserviront plusieurs volumes, elles appartiendront à chacun des volumes desservis dans la partie de leur parcours comprise entre le branchement au raccordement précédent jusqu'à leur propre branchement ou raccordement.

Ces canalisations et réseaux seront entretenus par les propriétaires des volumes concernés.

Les différents volumes seront grevés et bénéficieront de servitudes de branchement, pour la desserte des constructions comprises dans un volume, sur les réseaux divers de toute nature dépendant d'un autre volume, dans les limites de leur capacité et sous réserve de ne pas porter atteinte aux facultés d'utilisation normale des constructions desservies pour les dits réseaux.

Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

3) Mitoyenneté

Tous murs et cloisons verticaux séparant deux volumes et non expressément compris dans un de ces volumes seront réputés mitoyens.

Le ou les propriétaires de chaque volume pourra utiliser les d'une mitoyenneté assurant la séparation sur le plan vertical d'avec un autre volume, notamment pour y placer ou fixer des revêtements, des canalisations ou des installations de toute nature, sous réserve de ne pas compromettre leur solidité et de ne pas porter atteinte à leurs caractéristiques initiales d'isolation phonique ou thermique.

4) Servitudes d'écoulement des eaux et d'étanchéité

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'encontre du (ou des) volumes inférieurs de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie et de nettoyage.

Les éventuels équipements nécessaires (tuyauteries, caniveaux, canalisations, etc...) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical seront entretenus et remplacés par le propriétaire du volume supérieur qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires (accès, passage, etc...) sur le ou les volumes inférieurs.

5) Servitude d'accès

Il est institué une servitude générale et réciproque de passage entre les volumes là où la disposition des lieux ne permet pas à un propriétaire d'accéder directement à ses équipements.

Ainsi les différents volumes composant l'immeuble sont grevés de toute servitude de passage pour les besoins des réparations à faire aux constructions situées dans l'un ou l'autre des volumes composants ledit immeuble ou de l'entretien, des réparations ou du remplacement de leurs éléments d'équipement.

En conséquence, l'accès des constructions édifiées dans les différents volumes composant l'immeuble pour l'exercice des servitudes ci-dessus constituées, devra être supporté par le ou les propriétaires occupants desdites constructions, notamment pour l'implantation, l'utilisation, la vérification, l'entretien, la réparation, le remplacement des ouvrages, éléments d'équipement ou locaux objet de servitudes ci-dessus, et d'une façon générale en conséquence de celles-ci, pour les réparations à faire aux constructions de l'immeuble.

Le droit d'accès dont il est question, ci-dessus, pourra s'exercer par les circulations ou escaliers compris dans chaque volume, d'une façon générale par les moyens de liaison horizontaux et verticaux qui y sont compris.

Tous les frais de remise en état consécutifs à l'exercice des servitudes ci-dessus seront à la charge de leur (s) bénéficiaire (s).

Mais les propriétaires des constructions dans lesquelles s'exercent des servitudes de passage de canalisations ou de branchements ou d'implantation d'éléments techniques devront prendre toutes dispositions pour en faciliter les travaux de vérification, d'entretien et de réparation, notamment en prévoyant une possibilité d'accès normal aux dits éléments.

Les propriétaires ou occupants de l'immeuble devront souffrir, sans indemnité, les troubles de jouissance qui pourraient résulter de la mise en œuvre des servitudes ci-dessus, notamment de la réalisation des travaux en conséquence pour autant que ceux-ci soient effectués dans des conditions normales quant à leurs modalités et leur durée.

6) Servitudes de ventilation et d'aération

Les prises et rejets d'air se feront conformément à la législation applicable et chaque volume sera tenu de supporter les servitudes pouvant en résulter.

Article 7 : Publicité Foncière

Une expédition du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent.