

2010 D N° 13921

Date : 11/06/2010

EDDI

Volume : 2010 P N° 6668

(pour l'établissement

B490

125,00 EUR

BUREAU  
DES  
HYPOTHÈQUES

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

EDDI

SALAIRES:

15

TOTAL

28416701  
JCR/HC/

L'AN DEUX MILLE DIX,  
LE VINGT NEUF AVRIL

A ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes, au siège de l'Office Notarial  
d'Ecully, ci-après nommé,

Maitre Jean-Claude RAVIER, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle "Jean-Claude RAVIER, Nicolas DUC-DODON, Philippe MEUDIC,  
Olivier BARLET, et Xavier BOUVET Notaires Associés" titulaire d'un Office  
Notarial sis à ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée ALLIADE HABITAT, Société Anonyme d'Habitations à  
Loyer Modéré au capital de 24.716.608,00 EUR, dont le siège est à LYON (69007),  
173 avenue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le numéro 960506152 et  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Représentée par Madame Martine RODIER, Directeur du Service Ventes,  
domiciliée professionnellement à LYON 7<sup>ème</sup>, 173 avenue Jean Jaurès, en vertu des  
pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Patrice TILLET, aux termes d'une  
procuration sous seing privé en date à LYON du 26 avril 2010, dont l'original  
demeurera ci-annexé après mention.

Monsieur Patrice TILLET agissant lui-même en qualité de Directeur Général  
de la société ALLIADE HABITAT, fonction à laquelle il a été nommé par décision du  
Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2007.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :

I - L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES concernant un  
ensemble immobilier situé à VILLEURBANNE (69100) 173 rue du 4 août 1789, 35 et  
37 rue Louis Goux, dénommé Résidence « LE PERISTYLE »

II LE CAHIER DES CHARGES.

PREAMBULE

**Le plan du présent acte est le suivant :**

**Première partie : état descriptif de division en volumes**

Désignation – description et division de l'immeuble ;  
 Définition des volumes ;  
 Division en volumes ;  
 Résumé de l'état descriptif ;  
 Tableau des coordonnées des points périmétriques

**Deuxième partie : cahier des charges**

Dispositions afférentes aux constructions ;  
 Servitudes générales et particulières ;  
 Dispositions diverses.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

**P R E M I E R E   P A R T I E**

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

**I - DESIGNATION - DESCRIPTION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

**DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à un ensemble immobilier situé à VILLEURBANNE (RHONE) 69100, 173 rue du 4 août 1789, 35 et 37 rue Louis Goux, dénommé Résidences « LE PERISTYLE »

Et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BS	64	39 RUE LOUIS GOUX	31a 04ca

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section BS numéro 64 provient de la réunion des parcelles cadastrées section G numéros 115, 117, 118 et 119, en vertu d'un procès-verbal de remaniement du cadastre suivant arrêté préfectoral du 13 mars 1997, publié au troisième bureau des hypothèques de LYON le 11 juin 2001 volume 2001P numéro 5829.

La Société requérante est propriétaire de l'assiette foncière au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre " origine de propriété ".

**DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier est constitué de trois bâtiments formant deux résidences distinctes :

- une résidence située au 173 rue du 4 Août 1789
- une résidence située aux 35 et 37 rue Louis Goux

Ces deux résidences sont implantées sur deux ensembles distincts de parkings en sous-sol formant ouvrage dalle et possédant chacune leur propre rampe d'accès.

Elles possèdent chacune leur propre espace vert.

Compte tenu de l'imbrication verticale des sous-sols, accès et immeubles en élévation, le recours à la volumétrie a été jugé indispensable par le requérant pour individualiser chaque entité.

Les deux résidences sont définies comme suit :

**1) Résidence 173 rue du 4 août 1789**

Elle est constituée par :

- le bâtiment A1, situé 173 rue du 4 Août 1789, qui s'élève sur rez-de-chaussée de 8 étages et comprend 44 logements à usage d'habitation,
- un ensemble de 44 boxes de garages en sous-sol accessible depuis la rampe située au 37 rue Louis Goux. Ce parking est également accessible depuis la cage d'escalier et l'ascenseur du bâtiment A1.
- un espace vert clos de mur et séparé de la résidence du 35-37 rue Louis Goux par une clôture mitoyenne.

**2) Résidence 35-37 rue Louis Goux**

Elle est constituée par :

- le bâtiment A2, situé 35 rue Louis Goux, qui s'élève sur rez-de-chaussée de 4 étages et comprend 14 logements à usage d'habitation
- le bâtiment B2, situé 37 rue Louis Goux, qui s'élève sur rez-de-chaussée de 4 étages et comprend 14 logements à usage d'habitation
- un ensemble de 28 boxes de garages en sous-sol accessible depuis la rampe située au 35 rue Louis Goux. Ce parking est également accessible directement depuis la cage d'escalier et l'ascenseur du bâtiment A2, et par un trottoir piéton le long de la rampe.
- un espace vert clos de mur et séparé de la résidence située 173 rue du 4 Août 1789 par une clôture mitoyenne.

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

**L'IMMEUBLE** objet des présentes a fait l'objet :

- d'un permis de construire numéro PC06926693-0116 délivré par Monsieur le Maire de VILLEURBANNE en date du 15 novembre 1993, portant la construction d'un ensemble immobilier comprenant 72 logements, 1 local commun et 1 transformateur E.D.F. ; et la réalisation de 72 places de stationnement en sous-sol.
- d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 22 octobre 1996 déclarant la totalité des travaux achevée depuis le 22 octobre 1996.
- d'un certificat de conformité en date du 28 janvier 1997.

Les copies desdits documents sont demeurées jointes et annexées aux présentes après mention.

**URBANISME**

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, après visa et mention du Notaire Soussigné, les pièces suivantes :

**Note de renseignement d'urbanisme**

Il résulte d'une note de renseignement d'urbanisme dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 24 février 2010 par le cabinet d'urbanisme REYNARD, 41 rue du Lac 69422 LYON CEDEX 03, que :

**Droit de préemption :**

Le terrain est compris dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption urbain.

Le terrain n'est pas compris dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption urbain "renforcé" (article L211-4 du Code de l'Urbanisme).

Le terrain n'est pas compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.)

Le terrain n'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles des départements (article L142-1 du Code de l'Urbanisme)

**Bénéficiaire du droit de préemption urbain :** Communauté Urbaine de Lyon

**Nature des Dispositions d'urbanisme applicables au terrain :**

Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon

Approuvé le 11/07/2005

Révision simplifiée n°2 du 28/09/2009

Modification n°6 du 11/01/2010

Mise à jour n°6 du 08/01/2010

Zone : UBa

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Servitudes de canalisations électriques (I4)

Plan de prévention des risques d'inondation (PM1) (zone supplémentaire)

Servitudes d'urbanisme particulières :

Mixité sociale (L123-1 16° du CU)

Observations et prescriptions particulières :

Situé dans une zone d'exposition au bruit.

#### Note de voirie

Une note de renseignements de voirie dont l'original est demeuré ci-annexé, a été délivrée par la Communauté Urbaine de Lyon, 20 rue du Lac BP 3103 69399 LYON CEDEX 03, le 24 février 2010. Il résulte de cette note que : « Au vu du Document d'Urbanisme opposable, l'immeuble n'est pas intéressé par l'emprise d'une opération de voirie communautaire. »

#### Certificat de non-péril

Il résulte d'un courrier délivré par la mairie de VILLEURBANNE (69100) le 17 décembre 2009, dont l'original demeurera ci-annexé après mention, que « le bâtiment de référence cadastrale section BS/64 situé 35-37 rue Louis Goux/173 du 4 août 1789 sur le territoire de la commune de Villeurbanne, ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril ou d'interdiction d'habiter, et ne se trouve pas en zone géotechnique de sismicité. »

#### ASSAINISSEMENT

Le requérant déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes est raccordé au réseau public d'assainissement, ainsi constaté par une lettre délivrée le 7 septembre 2009 par la Direction de l'Eau, 20 rue du Lac BP 3103 69399 LYON CEDEX 03, dont l'original demeurera ci-annexé après mention.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné appartient à la société ALLIADE HABITAT, anciennement dénommée AXIADE RHONE-ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, ayant changé de dénomination suivant délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de ladite Société, en date du 28 juin 2006,

Pour lui avoir été apporté par la Société dénommée SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT, société anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 6.015.258 Euros, dont le siège est à LYON (69007) 173 avenue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le n° 956 514 129 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,

Par suite des faits et actes suivants :

I - TRAITE de FUSION par ABSORPTION de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT par la société AXIADE RHONE ALPES - DELIBERATIONS

A/ Le traité de fusion par absorption a été établi par acte sous seings privés en date à LYON du 28 juin 2006, contenant fusion par voie d'absorption de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT par la société AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE devenue ALLIADE HABITAT.

Ce traité d'apport a été soumis aux conditions suspensives suivantes, savoir :

. approbation le 28 juin 2006 des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005 de chacune des deux sociétés,

. approbation le 28 juin 2006 par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'AXIADE de la fusion par voie d'absorption de la S.L.P.H. dans les conditions déterminées audit traité, et celles prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur,

. approbation le 28 juin 2006 par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la S.L.P.H. dudit projet de fusion.

B/ Aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2006 des actionnaires de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT, lesdits actionnaires ont notamment :

- approuvé le projet de fusion par absorption sus-visé,
- approuvé la dissolution de la Société sans liquidation et sous réserve et à compter de la réalisation définitive de la fusion.

C/ Aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2006 des actionnaires de la Société AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, lesdits actionnaires ont notamment :

- approuvé le projet de fusion par absorption sus-visé,
- décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 6.014.544 Euros pour le porter de 24.078.064 Euros à 30.092.608 Euros au moyen de la création de 375.909 actions nouvelles d'une valeur nominale de 16 Euros chacune entièrement libérées,
- procédé à une réduction du capital d'un montant de 5.376.000 Euros par annulation de 336.000 actions que la Société AXIADE RHONE ALPES détient, pour le porter de 30.092.608 Euros à 24.716.608 Euros,
- décidé le changement de sa dénomination sociale de « AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE » en « ALLIADE HABITAT », société anonyme d'habitations à loyer modéré,
- décidé la mise en conformité de ses statuts avec les dispositions du décret n° 2005-1416 du 16 novembre 2005.

## **II - DEPOT de PIECES -POUVOIRS**

Un acte contenant :

1/ dépôt, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, du projet de traité de fusion par voie d'absorption de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT par la société AXLADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE,

2/ dépôt simple des procès-verbaux des assemblées générales mixtes sus-visées contenant approbation dudit traité,

A été établi par Maître PREBOIS, Notaire à LYON, le 29 novembre 2006.

Cet acte a été enregistré au droit fixe de 125 Euros.

Aux termes dudit acte, il a été donné tous pouvoirs avec faculté de substituer et d'agir ensemble ou séparément, à :

1°) Au Directeur Général de la société ALLIADE HABITAT, alors en exercice, Monsieur Pascal PARENT, nommé à ces fonctions en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 28 juin 2006,

2°) Et à tous clerks habilités ou assermentés du notaire détenteur de la minute dudit acte,

A l'effet de passer tous actes établissant la désignation et l'origine de propriété des biens apportés par la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la société AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE devenue ALLIADE HABITAT.

III - Un premier acte complémentaire a été reçu par Maître PREBOIS, Notaire à LYON, le 29 Novembre 2006, contenant la désignation et l'origine de propriété de partie des biens immobiliers apportés à titre de fusion par la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la société ALLIADE HABITAT, afin que la transmission du patrimoine immobilier de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la Société

ALLIADE HABITAT soit régulièrement publiée aux différents bureaux d'hypothèques compétents.

IV — Une copie authentique de l'acte contenant le dépôt des pièces relatives à ladite fusion, et du premier acte complémentaire a été publiée, notamment au troisième bureau des hypothèques de LYON le 31 Janvier 2007, volume 2007P numéros 1291 et 1294.

V — Un deuxième acte complémentaire a été reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 25 mai 2007, contenant la désignation et l'origine de propriété des autres biens immobiliers apportés à titre de fusion par la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la société ALLIADE HABITAT, et notamment de l'ensemble immobilier objet des présentes sis à VILLEURBANNE (69100) 173 rue du 4 Août 1789, 35 et 37 rue Louis Goux.

La copie authentique dudit acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de LYON le 20 juillet 2007 volume 2007P numéro 8271.

VI - Un ACTÉ RECTIFICATIF au premier acte complémentaire du 29 novembre 2006 et au deuxième acte complémentaire du 25 mai 2007 a été reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 22 juin 2007, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de LYON le 20 juillet 2007 volume 2007P numéro 8271.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est relatée dans une note qui demeurera ci-annexée après mention, telle qu'elle résulte du paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du deuxième acte complémentaire reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 25 mai 2007, sus-visé.

#### RAPPEL DE SERVITUDES

Le représentant de la société requérante déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur l'ensemble immobilier objet des présentes, et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la loi, de l'usage ou de la situation naturelle des lieux, des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme, à l'alignement, et des anciens titres de propriété.

Il résulte du deuxième acte complémentaire reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 25 mai 2007, ce qui suit littéralement rapporté :

« Dans l'acte de vente de la parcelle cadastrée Section G n° 115, il a été « rappelé qu'il n'existait aucune servitude en dehors de celles de mitoyenneté de murs « révélés par les titres.

« Dans l'acte de vente des parcelles cadastrées section G n° 118 et 119, il a « été rappelé qu'il n'existait aucune servitude, « si ce n'est celle d'alignement sur la « rue du 4 Août dont il est question dans l'acte du 11 Février 1950, le vendeur « précisant que l'alignement prévu a été effectué et réalisé ».

« Dans l'acte de vente de la parcelle cadastrée section G n° 117, il a été « stipulé ce qui suit ci-après littéralement retranscrite :

##### « CONDITIONS PARTICULIERES - SERVITUDES

« Un poste de transformation M.T./B/T/ devant être implanté dans un local « situé à l'angle Sud-Ouest d'un bâtiment dont la Société Acquéreur envisage la « construction, local situé dans la partie de cette construction dont l'assiette se « trouvera sur le terrain vendu, les parties ont convenu de ce qui suit :

« 1° - l'acquéreur concède à E.D.F à titre de servitude, au profit du réseau les « droits suivants :

« a) Occuper à titre définitif l'emplacement dans lequel ledit poste de « transformation et les canalisations y aboutiront.

« b) Permettre en toutes circonstances, l'accès au poste de transformation à « ses agents ou ceux des entrepreneurs, dûment accrédité par elle, en vue de sa

« construction, de son exploitation, de son entretien et de son renouvellement, ainsi  
« que des canalisations qui y pénètrent ou en sont issues.

« 2° - L'acquéreur conservera sur la propriété tous les droits comptables avec  
« l'exercice des servitudes ainsi constituées, s'interdisant de ne rien faire qui puisse  
« porter atteinte à la sécurité de l'installation, et notamment d'entreposer des matières  
« inflammables contre la cabine du transformateur.

« 3° - L'acquéreur s'engage à reproduire dans les actes de vente ou de  
« location de parcelle de terrain les dispositions faisant l'objet des paragraphes 1° et  
« 2° qui précèdent, et à obliger les acquéreurs ou les locataires à les respecter afin  
« qu'elles conservent leur plein effet vis à vis d'eux. De même, l'acquéreur s'engage,  
« en cas de classement dans la voirie publique d'une partie du terrain, à dénoncer à la  
« commune les servitudes dont celui-ci est grevé.

« 4° - Toutes les installations électriques réalisées en application du  
« paragraphe 1° feront partie intégrante des ouvrages de la concession de distribution  
« de l'énergie électrique.

« 5° - Les droits concédés au paragraphe 1° le sont sans le versement  
« d'aucune indemnité

« Les dégâts qui pourraient être éventuellement causés au terrain à l'occasion  
« de la construction et de l'entretien des installations électriques ouvriront droit à  
« l'indemnité au profit du propriétaire ou des tiers acquéreurs qui lui seront  
« ultérieurement substitués.

« Ces dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne  
« s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci serait fixée par un arbitre  
« choisi d'un commun accord ou désigné, à défaut d'entente, par le juge d'instance de  
« la situation des lieux.

« 6° - Il a été entendu, en outre, que tout déplacement éventuel des  
« installations électriques demandé ultérieurement par le propriétaire ou ses ayants-  
« droit pour les reporter à un nouvel emplacement à déterminer d'un commun accord  
« serait entièrement à la charge dudit propriétaire ou des ses ayants-droit et à ses  
« frais exclusifs. »

## **II - DEFINITION DES VOLUMES**

### **1 - Principes généraux**

Les volumes englobent l'ensemble des bâtiments ainsi que le tréfonds et le sursol dans la limite de l'assiette foncière.

Du fait de leur complexité, les volumes seront décomposés en fractions de volumes.

Les fractions constitueront des tranches horizontales superposées correspondant chacune à un niveau de la construction ou de l'espace.

Les fractions de volumes sont désignées par le numéro de volume dont elles dépendent, suivi d'un indice alphabétique correspondant au niveau de la construction où elles se situent :

- Niveau tréfonds : indice z
- Niveau sous-sol : indice a
- Niveau rez-de-chaussée : indice b
- Niveau +1 à sursol : indice c

Lorsqu'une partie de volume, correspondant à un niveau donné, est elle-même morcelée en plusieurs parties non jointives, ou de hauteurs différentes, chacune de ces parties est désignée par un indice numérique à la suite (Exemple : 1z1 correspond à la partie n° 1 du volume 1, au niveau tréfonds).

Chaque fraction de volumes est délimitée par :

1. des points périmétriques déterminés en coordonnées Lambert II
2. l'altitude inférieure de la dalle plancher lui servant de base
3. l'altitude de son plafond.

Le nivellement est rattaché au nouveau système I.G.N. 69 (altitude normale).

## **2 - Définition des limites**

### **2-1 - Niveaux :**

Chaque volume possède la dalle qui le supporte y compris les structures porteuses horizontales à l'exception des dalles supérieures sous terrasse et espaces libres qui sont intégrées en totalité y compris l'étanchéité dans les volumes bâtis qu'elles délimitent.

Tous les éléments annexes à un volume, édifiés sur ses terrasses, tels que les manches à air, pyrodromes, skydomes, massifs végétalisés ainsi que les acrotères ou murs en saillie sur terrasses, appartiennent en totalité aux volumes sur lesquels ils sont édifiés, y compris le revêtement d'étanchéité les recouvrant.

De même, les éléments annexes à un volume situé dans le volume de tréfonds, telles que les fondations, appartiennent en totalité au volume auquel ils sont rattachés.

### **2-2 - Murs séparatifs :**

a) Lorsque le volume est limitrophe de la limite de propriété, le mur séparatif appartient en totalité au volume concerné.

Pour les façades, il y a lieu d'inclure au volume tous les éléments en saillies, tant sur le domaine public que sur le domaine privé (balcons, loggias, ornements de façade, etc.).

b) Lorsque deux volumes sont séparés par deux murs distincts accolés, la limite se situe à l'axe du joint de dilatation.

c) Lorsque deux volumes sont séparés par un seul mur, la limite se situe à l'axe de ce mur.

### **3-3 - Piliers porteurs :**

Les piliers appartiennent au volume qu'ils traversent.

## **3 - Définition numérique**

Chaque volume ou fraction de volume est défini numériquement, en planimétrie et en altimétrie, dans l'assiette foncière. La définition numérique des volumes a été réalisée à partir des plans établis par le CABINET PERRAUD et associés le 1<sup>er</sup> Octobre 2009.

Un relevé précis de l'ensemble immobilier a été réalisé par le CABINET PERRAUD et associés, Géomètre-Expert.

### **3.1. - Définition planimétrique**

A chaque niveau, le volume ou la fraction de volume est délimité en plan par un périmètre dont les sommets sont constitués par des points numérotés définis en coordonnées Lambert II.

### **3.2. - Définition altimétrique**

La base et le sommet de chaque volume ou fraction de volume sont définis par un plan coté en altitude normale dans le système I.G.N. 69.

## **DOSSIER TECHNIQUE - P L A N S**

Le présent état descriptif de division en volumes a été établi sur la base du dossier technique et des plans dressés par le CABINET PERRAUD et Associés, Géomètre-Expert, 31 rue Smith 69002 LYON.

Demeureront ci-annexés après mention les plans suivants :



- Assiette foncière de l'état descriptif de division en volumes, à l'échelle 0,002p.m.,
- Représentation planimétrique des volumes : niveau tréfonds (z), à l'échelle 0,005p.m.,
- Représentation planimétrique des volumes : niveau sous-sol (a), à l'échelle 0,005p.m.,
- Représentation planimétrique des volumes : niveau rez-de-chaussée (b), à l'échelle 0,005p.m.,
- Représentation planimétrique des volumes : niveau 1<sup>er</sup> étage à sursol (c), à l'échelle 0,005p.m.,
- Représentation altimétrique des volumes : coupe AA', à l'échelle 0,005p.m.,
- Représentation altimétrique des volumes : coupe BB', à l'échelle 0,005p.m.,
- Représentation altimétrique des volumes : coupe CC', à l'échelle 0,005p.m.,
- Représentation altimétrique des volumes : coupe DD', à l'échelle 0,005p.m.,

### **III - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EN LOTS DE VOLUMES**

L'IMMEUBLE sera divisé en DEUX (2) lots de volumes, dénommés ci-après « VOLUME » numérotés de UN (1) à DEUX (2)

#### **DESIGNATION DES VOLUMES**

##### **I - VOLUME 1**

Le volume 1 est constitué par les fractions 1z, 1a1 à 1a6, 1b1, 1b2, 1c représentées par une teinte JAUNE sur les plans annexés.

##### **1 - Description**

Ce volume comprend :

- le tréfonds sous le bâtiment A1 et sous le bâtiment parking de la résidence du 173 rue du 4 Août 1789, non compris sous les parties de parking situées sous le bâtiment B2
- le parking en sous-sol de la résidence du 173 rue du 4 Août 1789 y compris sa rampe, et le vide d'air au dessus
- les vides d'air dans les garages n°1, 2 et 3 de la résidence du 173 rue du 4 Août 1789 situés sous le bâtiment B2
- la totalité du bâtiment d'habitation A1
- les espaces verts et aménagements situés au sud de la clôture séparative avec la résidence du 35-37 rue Louis Goux
- le sursol au dessus du bâtiment A1 et des espaces verts précédemment cités.

##### **2 - Définition des fractions de volume**

###### **1z : niveaux Tréfonds**

Composition : pleine terre

Délimité par les sommets : 3-4-5-6-7-8-24-23-22-21-20-19-18-17-16-15-14-13-12-3

Superficie : 1260 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : - ∞

Altitude supérieure : 165,55 correspondant au niveau de la dalle des parkings en sous-sol moins un mètre (marge de sécurité)

###### **1a1 : niveau Sous-sol**

Composition : pleine terre, partie du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789 et sous-sol du bâtiment A1

Délimité par les sommets : 3-4-5-6-7-8-24-23-22-21-20-19-18-17-16-15-14-13-12-3

Superficie : 1260 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 165,55 correspondant au niveau de la dalle des parkings en sous-sol moins un mètre (marge de sécurité)

Altitude supérieure : 169,20 correspondant au niveau du dessus de l'étanchéité de la dalle béton sur laquelle repose une partie des espaces verts

1a2 : niveau Sous-sol

Composition : Rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789 située sous le bâtiment B2 et le vide d'air au dessus

Délimité par les sommets : 39-40-41-42-43-44-45-46-39

Superficie : 32 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : variable de 166,64 à 168,85 correspondant au dessous de la dalle béton formant la rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789

Altitude supérieure : 169,20 correspondant au niveau du dessus de l'étanchéité de la dalle béton sur laquelle repose une partie des espaces verts

1a3 : niveau Sous-sol

Composition : vide d'air à l'intérieur du garage n°1 du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789

Délimité par les sommets : 31-32-33-34-35-36-37-31

Superficie : 19 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 166,55 correspond au niveau de la dalle du sous-sol

Altitude supérieure : 168,99 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le sous-sol du rez-de-chaussée du bâtiment B2

1a4 : niveau Sous-sol

Composition : vide d'air à l'intérieur du garage n°2 du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789

Délimité par les sommets : 27-28-29-30-27

Superficie : 1 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 166,55 correspond au niveau de la dalle du sous-sol

Altitude supérieure : 168,99 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le sous-sol du rez-de-chaussée du bâtiment B2

1a5 : niveau Sous-sol

Composition : vide d'air à l'intérieur du garage n°3 du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789

Délimité par les sommets : 16-25-26-16

Superficie : 1 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 166,55 correspond au niveau de la dalle du sous-sol

Altitude supérieure : 168,99 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le sous-sol du rez-de-chaussée du bâtiment B2

1a6 : niveau Sous-sol

Composition : vide d'air et une partie de la rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789

Délimité par les sommets : 17-18-39-38-17

Superficie : 1 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : variable de 166,35 à 166,64 correspondant au dessous de la dalle béton formant la rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789

Altitude supérieure : 168,93 correspondant au dessous de la dalle séparant le sous-sol du rez-de-chaussée du bâtiment B2

1b1 : niveau Rez-de-chaussée

Composition : Partie du bâtiment A1 et espaces verts de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789

Délimité par les sommets : 4-5-6-7-8-52-51-50-49-4

Superficie : 1145 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 169,20 correspondant au niveau du dessus de l'étanchéité de la dalle béton sur laquelle repose une partie des espaces verts

Altitude supérieure : 171,74 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le vide d'air au-dessus de la rampe d'accès du parking de la résidence 173 Rue du 4 août 1789, et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B2

**1b2 : niveau Rez-de-chaussée**

Composition : vide d'air au dessus de la rampe d'accès au parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789

Délimité par les sommets : 40-41-42-43-44-45-47-48-40

Superficie : 32 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 169,20 correspondant au niveau du dessus de l'étanchéité de la dalle béton sur laquelle repose une partie des espaces verts

Altitude supérieure : 171,74 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le vide d'air au-dessus de la rampe d'accès du parking de la résidence 173 Rue du 4 août 1789, et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B2

**1c : niveau +1 à sursol**

Composition : Partie du bâtiment A1 et le vide d'air au-dessus, le vide d'air au-dessus des espaces verts de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789

Délimité par les sommets : 4-5-6-7-8-52-51-50-49-4

Superficie : 1145 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 171,74 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le vide d'air au-dessus de la rampe d'accès du parking de la résidence 173 Rue du 4 août 1789, et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B2

Altitude supérieure : + ∞

**II - VOLUME 2**

Le volume 2 est constitué par les fractions 2z1 à 2z5, 2a1, 2a2, 2b1 à 2b5, 2c représentées par une teinte BEIGE sur les plans annexés.

**1 - Description**

Ce volume comprend :

- le tréfonds sous les bâtiments A2 et B2, sous le bâtiment parking de la résidence du 35-37 rue Louis Goux et sous les espaces verts situés au Nord de la clôture séparative
- le parking en sous-sol de la résidence du 35-37 rue Louis Goux y compris sa rampe
- la totalité des bâtiments d'habitation A2 et B2, non compris la rampe d'accès au sous-sol de la résidence du 173 rue du 4 Août 1789 et le vide d'air au dessus
- les espaces verts et aménagements situés au Nord de la clôture séparative avec la résidence du 173 rue du 4 Août 1789
- le sursol au dessus des bâtiments d'habitation A2 et B2 et des espaces verts précédemment cités.

**2 - Définition des fractions de volume**

**2z1 : niveau Tréfonds**

Composition : pleine terre

Délimité par les sommets : 1-2-3-12-13-14-15-16-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-19-20-21-22-23-24-8-9-10-11-1

Superficie : 1822 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : - ∞

Altitude supérieure : 165,55 correspondant au niveau de la dalle des parkings en sous-sol moins un mètre (marge de sécurité)

**2z2 : niveau Tréfonds**

Composition : pleine terre

Délimité par les sommets : 17-18-39-38-17

Superficie : 1 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : -  $\infty$

Altitude supérieure : variable de 166,35 à 166,64 correspondant au dessous de la dalle béton formant la rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789

2z3 : niveau Tréfonds

Composition : pleine terre et partie de la dalle du parking de la résidence du 173 Rue du 4 Août 1789

Délimité par les sommets : 31-32-33-34-35-36-37-31

Superficie : 19 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : -  $\infty$

Altitude supérieure : 166,55 correspond au niveau de la dalle du sous-sol

2z4 : niveau Tréfonds

Composition : pleine terre et partie de la dalle du parking de la résidence du 173 Rue du 4 Août 1789

Délimité par les sommets : 27-28-29-30-27

Superficie : 1 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : -  $\infty$

Altitude supérieure : 166,55 correspond au niveau de la dalle du sous-sol

2z5 : niveau Tréfonds

Composition : pleine terre et partie de la dalle du parking de la résidence du 173 Rue du 4 Août 1789

Délimité par les sommets : 16-25-26-16

Superficie : 1 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : -  $\infty$

Altitude supérieure : 166,55 correspond au niveau de la dalle du sous-sol

2a1 : niveau Sous-sol

Composition : pleine terre, parking de la résidence du 35-37 Rue Louis Goux et sous-sol du bâtiment A2

Délimité par les sommets : 1-2-3-12-13-14-15-16-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-40-41-42-43-44-45-46-19-20-21-22-23-24-8-9-10-11-1

Superficie : 1790 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 165,55 correspondant au niveau de la dalle des parkings en sous-sol moins un mètre (marge de sécurité)

Altitude supérieure : 169,20 correspondant au niveau du dessus de l'étanchéité de la dalle béton sur laquelle repose une partie des espaces verts

2a2 : niveau Sous-sol

Composition : pleine terre

Délimité par les sommets : 39-40-41-42-43-44-45-46-39

Superficie : 32 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 165,55 correspondant au niveau de la dalle des parkings en sous-sol moins un mètre (marge de sécurité)

Altitude supérieure : variable de 166,64 à 168,85 correspondant au dessous de la dalle béton formant la rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789

2b1 : niveau Rez-de-chaussée

Composition : Partie des bâtiments A2 et B2 et espaces verts de la résidence du 35-37 Rue Louis Goux

Délimité par les sommets : 1-2-4-49-50-51-52-8-9-10-11-1

\* Périmètre à déduire :

(40-41-42-43-44-45-47-48-40)

(17-18-39-38-17)

(31-32-33-34-35-36-37-31)

(27-28-29-30-27)

(16-25-26-16)

Superficie : 1905 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 169,20 correspondant au niveau du dessus de l'étanchéité de la dalle béton sur laquelle repose une partie des espaces verts

Altitude supérieure : 171,74 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le vide d'air au-dessus de la rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789, et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B2

2b2 : niveau Rez-de-chaussée

Composition : Partie du bâtiment B2

Délimité par les sommets : 17-18-39-38-17

Superficie : 1 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 168,93 correspondant au dessous de la dalle séparant le sous-sol du rez-de-chaussée du bâtiment B2

Altitude supérieure : 171,74 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le vide d'air au-dessus de la rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789, et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B2

2b3 : niveau Rez-de-chaussée

Composition : Partie du bâtiment B2

Délimité par les sommets : 31-32-33-34-35-36-37

Superficie : 19 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 168,99 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le sous-sol du rez-de-chaussée du bâtiment B2

Altitude supérieure : 171,74 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le vide d'air au-dessus de la rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789, et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B2

2b4 : niveau Rez-de-chaussée

Composition : Partie du bâtiment B2

Délimité par les sommets : 27-28-29-30-27

Superficie : 1 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 168,99 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le sous-sol du rez-de-chaussée du bâtiment B2

Altitude supérieure : 171,74 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le vide d'air au-dessus de la rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789, et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B2

2b5 : niveau Rez-de-chaussée

Composition : Partie du bâtiment B2

Délimité par les sommets : 16-25-26-16

Superficie : 1 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 168,99 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le sous-sol du rez-de-chaussée du bâtiment B2

Altitude supérieure : 171,74 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le vide d'air au-dessus de la rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789, et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B2

2c : niveau +1 à sursol

Composition : Partie des bâtiments A2 et B2 et le vide d'air au-dessus, vide d'air au-dessus des espaces verts de la résidence du 35-37 Rue Louis Goux

Délimité par les sommets : 1-2-4-49-50-51-52-8-9-10-11-1

Superficie : 1959 m<sup>2</sup>

Altitude inférieure : 171,74 correspondant au dessous de l'isolation de la dalle séparant le vide d'air au-dessus de la rampe d'accès du parking de la résidence du 173 Rue du 4 août 1789, et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B2

Altitude supérieure : + ∞

**IV - RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

### Tableaux récapitulatifs

#### VOLUME 1

Le volume 1 est représenté par une teinte JAUNE sur les plans annexés

N° VOL	FRAC-TION VOLUME	NIVEAU	ALTITUDES		N° DE REPERAGE DU PERIMETRE	SURFACE DE LA BASE m²	REF. AUX COUPES	NATURE
			BASE	SOMMET				
1	z	Tréf.	- ∞	165,55	3-4-5-6-7-8-24-23-22-21-20-19-18-17-16-15-14-13-12-3	1260	AA' CC' DD'	Pleine terre
	a1	-1	165,55	169,20	3-4-5-6-7-8-24-23-22-21-20-19-18-17-16-15-14-13-12-3	1260	AA' CC' DD'	Pleine terre, partie du parking de la rés. du 173 rue du 4 août 1789 et sous-sol du bâtiment A1
	a2	-1	Variable de 166,64 à 168,85	169,20	39-40-41-42-43-44-45-46-39	32	BB' CC'	Rampe d'accès du parking de la rés. du 173 rue du 4 août 1789, vide d'air
	a3	-1	166,55	168,99	31-32-33-34-35-36-37-31	19	BB' DD'	Vide d'air à l'intérieur du garage n°1 rés. du 173 rue du 4 août 1789
	a4	-1	166,55	168,99	27-28-29-30-27	1	/	Vide d'air à l'intérieur du garage n°2 rés. du 173 rue du 4 août 1789
	a5	-1	166,55	168,99	16-25-26-16	1	/	Vide d'air à l'intérieur du garage n°3 rés. du 173 rue du 4 août 1789

a6	-1	Variable de 166,35 à 166,64	168,93	17-18-39-38-17	1	/	Partie de la Rampe d'accès du parking de la rés. du 173 rue du 4 août 1789, vide d'air
b1	rdc	169,20	171,74	4-5-6-7-8-52-51-50-49-4	1145	AA' CC' DD'	Partie du bâtiment A1 et espaces verts de la rés. du 173 rue du 4 août 1789
b2	rdc	169,20	171,74	40-41-42-43-44-45-47-48-40	32	BB' CC'	Vide d'air
c	+1 à sursol	171,74	+ ∞	4-5-6-7-8-52-51-50-49-4	1145	AA' CC' DD'	Partie du bâtiment A1, vide d'air

### VOLUME 2

Le volume 2 est représenté par une teinte BEIGE sur les plans annexés

N° VOL	FRACTION VOLUME	NIVEAU	ALTITUDES		N° DE REPERAGE DU PERIMETRE	SURFACE DE LA BASE m²	REF. AUX COUPES	NATURE
			BASE	SOMMET				
2	z1	Tréf.	- ∞	165,55	1-2-3-12-13-14-15-16-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-19-20-21-22-23-24-8-9-10-11-1	1822	AA' BB' CC' DD'	Pleine terre
	z2	Tréf.	- ∞	Variable de 166,35 à 166,64	17-18-39-38-17	1	/	Pleine terre

z3	Tréf.	- ∞	166,55	31-32-33-34-35-36-37-31	19	BB' DD'	Pleine terre, partie de la dalle du parking de la rés. du 173 rue du 4 août 1789
z4	Tréf.	- ∞	166,55	27-28-29-30-27	1	/	Pleine terre, partie de la dalle du parking de la rés. du 173 rue du 4 août 1789
z5	Tréf.	- ∞	166,55	16-25-26-16	1	/	Pleine terre, partie de la dalle du parking de la rés. du 173 rue du 4 août 1789
a1	-1	165,5 5	169,20	1-2-3-12-13-14-15-16-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-40-41-42-43-44-45-46-19-20-21-22-23-24-8-9-10-11-1	1790	AA' BB' CC' DD'	Pleine terre, parking de la rés. du 35-37 rue L. Goux, sous-sol bâtiment A2
a2	-1	165,5 5	Variable de 166,64 à 168,85	39-40-41-42-43-44-45-46-39	32	BB' CC'	Pleine terre
b1	rdc	169,2 0	171,74	1-2-4-49-50-51-52-8-9-10-11-1 * Périmètre à déduire : (40-41-42-43-44-45-47-48-40) (17-18-39-38-17) (31-32-33-34-35-36-37-31) (27-28-29-30-27) (16-25-26-16)	1905	AA' BB' CC' DD'	Espaces verts de la rés. du 35-37 rue L. Goux, partie des bâtiments A2 et B2



2	b2	rdc	168,93	171,74	17-18-39-38-17	1	/	Partie du bâtiment B2
	b3	rdc	168,99	171,74	31-32-33-34-35-36-37	19	BB' DD'	Partie du bâtiment B2
	b4	rdc	168,99	171,74	27-28-29-30-27	1	/	Partie du bâtiment B2
	b5	rdc	168,99	171,74	16-25-26-16	1	/	Partie du bâtiment B2
	c	+1 à sursol	171,74	+ ∞	1-2-4-49-50-51-52-8-9-10-11-1	1959	AA' BB' CC' DD'	Partie des bâtiments A2 et B2, vide d'air

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les lots ci-dessus créés et que, par ailleurs, le sol n'est pas mis en indivision forcée, aucune quote-part indivise dans la propriété du sol n'étant attribuée aux lots ci-dessus créés.

Ces lots seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

#### TABLEAU DES COORDONNEES DES POINTS PERIMETRIQUES

N°	X	Y
1	798735.219	88218.355
2	798733.833	88178.856
3	798747.930	88178.451
4	798752.439	88178.358
5	798755.330	88159.931
6	798755.436	88159.935
7	798786.312	88163.300
8	798781.760	88203.131
9	798774.528	88267.361
10	798759.554	88268.760
11	798767.347	88217.283
12	798748.010	88180.979
13	798749.219	88180.939
14	798749.377	88185.598
15	798750.187	88185.564
16	798750.232	88186.642
17	798750.546	88195.606
18	798749.037	88195.632
19	798749.116	88198.099
20	798760.013	88197.720
21	798764.862	88198.262
22	798764.579	88200.798
23	798780.806	88202.612
24	798780.761	88203.017
25	798749.935	88189.356
26	798750.331	88189.399
27	798750.336	88189.551
28	798749.919	88189.505
29	798749.653	88191.941
30	798750.422	88192.025
31	798750.428	88192.207
32	798749.455	88192.100
33	798749.553	88191.196

34	798745.930	88191.405
35	798745.075	88192.269
36	798745.218	88195.135
37	798750.523	88194.939
38	798750.528	88195.105
39	798749.022	88195.160
40	798737.328	88195.591
41	798737.332	88195.738
42	798737.152	88195.744
43	798737.208	88198.049
44	798737.387	88198.042
45	798737.396	88198.313
46	798749.109	88197.901
47	798748.840	88197.910
48	798748.752	88195.170
49	798752.715	88178.473
50	798757.651	88186.428
51	798758.124	88199.396
52	798761.243	88200.780

## DEUXIEME PARTIE

### CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe :

- les règles de droit privé établissant pour le présent et pour l'avenir les relations des propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier objet des présentes ;
- les servitudes réciproques et perpétuelles qui seront applicables à cet ensemble immobilier.

Ce cahier des charges sera divisé en trois parties principales qui comprendront :

- les dispositions afférentes aux constructions ;
- les servitudes générales et particulières ;
- et les dispositions diverses.

#### I - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

##### EDIFICATION

L'ensemble immobilier dont s'agit comprend :

- 1/ des éléments, structures, équipements et espaces collectifs qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier ;
- 2/ des éléments, structures, équipements et espaces privatifs qui sont à l'usage exclusif et particulier d'un seul propriétaire de volume.

##### PROPRIETE DU SOL ET DES CONSTRUCTIONS

A/ Propriété du sol : comme indiqué dans la désignation de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus, et par dérogation aux dispositions de l'article 552, alinéa premier, du Code civil, seul le droit de propriété de volume ou de superficie déterminé par rapport au plan de sustentation des parcelles constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier, sera compris dans les actes de cession.

B/ Propriété des constructions : les constructions édifiées à l'intérieur d'un volume appartiennent en principe au propriétaire de ce volume.

> Toutefois, les éléments affectés à l'usage et l'utilité d'un seul propriétaire, même s'ils sont situés dans l'emprise d'un autre volume à titre de servitude, appartiennent à ce propriétaire. Ainsi, 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, même s'ils sont situés dans l'emprise d'un autre volume à titre de servitude. De même, et ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les fondations situées dans le volume de tréfonds appartiennent en totalité au volume auquel elles sont rattachées.

Ces éléments à usage privatif sont notamment : les dalles comprises dans un volume, l'ensemble du gros-œuvre, poteaux, murs porteurs, compris dans un volume ; les carrelages, dallages, parquets et, en général, tous revêtements de sol ; les plafonds, faux-plafonds, planchers, cloisons intérieures d'un volume avec leurs portes et, d'une manière générale, les ouvertures et vues d'un propriétaire ; les enduits intérieurs des murs et cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints ; les canalisations, gaines propres aux volumes considérés, appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, branchements et raccordements particuliers ; tous les accessoires de ces éléments privatifs et tout ce qui concourt à leur aménagement et à leur décoration.

> Les éléments collectifs, affectés à l'usage de tous les propriétaires ou de plusieurs d'entre eux, restent appartenir au propriétaire du volume dans lequel ils sont situés.

Ce sont, notamment : les canalisations, gaines, réseaux de toute nature, dont les tuyaux, tout à l'égout, drains, branchements d'égout, prises d'eau, les canalisations principales d'eau, d'électricité, mais uniquement pour les parties de leur parcours communs à plusieurs volumes, ainsi que la cheminée de ventilation haute ou le local de chauffage urbain.

#### DESTINATION

Tout propriétaire de volume s'oblige à ne pas conférer aux constructions situées dans son volume une autre destination que celle résultant du permis de construire sans recueillir l'accord unanime des autres propriétaires de volumes de l'ensemble immobilier.

#### MODIFICATIONS

Il est expressément stipulé que chaque propriétaire ne pourra entreprendre sur les ouvrages lui appartenant des travaux ou effectuer des constructions complémentaires ou additionnelles de caractère définitif ou provisoire ni aucune modification des constructions autorisées par le ou les permis de construire qu'à la condition qu'ils n'affectent en rien la sécurité et la stabilité de l'ensemble immobilier ou l'usage des éléments appartenant à un autre propriétaire.

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 des autres propriétaires de volume.

Les autres propriétaires de volume pourront exiger 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 aux autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces autres 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 l'autre propriétaire, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

En tout état de cause, l'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront 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 conditions diverses conclues pour chaque propriétaire lors de son acquisition,
- les dispositions des règlements de copropriété des ensembles immobiliers correspondant à chaque volume.

#### **ENTRETIEN - CONSERVATION - REPARATION DES OUVRAGES PRIVATIFS**

Il est précisé que chaque propriétaire d'un volume est responsable de l'entretien, de la conservation, de l'assurance, des réparations des ouvrages qui lui appartiennent et de la reprise des vices et défauts les affectant, afin qu'ils ne remettent pas en cause la sécurité et la solidité de l'ensemble immobilier et n'entraient pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

Pour l'application de cette disposition, il est précisé notamment que :

##### **1 - Charges de ravalement et d'entretien des façades**

Chaque propriétaire de volume procédera sous son initiative, à ses frais et dans le respect de la réglementation principale, aux travaux d'entretien et de ravalement des façades dépendant du volume intéressé.

Néanmoins, les travaux projetés devront être soumis à l'accord préalable de l'ensemble des propriétaires de volumes qui devra s'assurer que les travaux projetés ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'harmonie et l'esthétique de l'ensemble immobilier.

##### **2 - Répartition des charges intéressant le gros œuvre**

Chaque propriétaire de volume assure l'entretien et la conservation de la partie du gros œuvre dont il est propriétaire, sans préjudice des droits résultant de la garantie des vices de construction prévue par la législation en vigueur.

Les parties de gros œuvre mitoyennes entre deux volumes sont entretenues à frais partagés et par part égale entre les propriétaires des volumes concernés.

Lorsque deux volumes sont séparés par un joint de dilatation, chaque propriétaire entretient le mur compris dans son volume. Par contre, les couvre-joints de dilatation sont entretenus à frais partagés et par parts égales entre les deux propriétaires concernés.

Tout désordre intéressant le gros œuvre et impliquant plusieurs volumes, fera l'objet, en ce qui concerne les charges de remise en état, d'une réparation déterminée par voie d'expertise.

##### **3 - Entretien des toitures**

Chaque propriétaire de volume entretiendra les toitures situées dans son volume.

**4 - Charges afférentes à la zone d'accès à la rampe desservant le parking de la résidence du 173 rue du 4 août, située dans le volume 2 grevé d'une servitude de passage au profit du volume 1**

Les frais d'entretien et de réfection de la zone d'accès à la rampe seront répartis par parts égales entre les volumes

Par ailleurs, il appartiendra à chaque propriétaire de maintenir en parfait état de fonctionnement les équipements de sécurité se trouvant dans son volume.

Enfin, il est précisé que si le propriétaire des dalles et autres éléments de structure négligeait d'assurer l'entretien de ces ouvrages, les autres propriétaires auront la faculté de faire exécuter ces travaux aux frais du propriétaire des ouvrages concernés, huit jours après une simple mise en demeure restée sans effet. Ils bénéficieront dans ce cas de tous droits de passage et d'accès utile.

#### **ENTRETIEN - CONSERVATION - REPARATION DES OUVRAGES « COLLECTIFS »**

Chaque volume est en principe autonome et assume ses propres charges.

Toutefois, la complexité de l'ensemble immobilier, de ses réseaux de fluides, l'usage commun de certains réseaux et équipements, l'imbrication des structures porteuses, impliquent nécessairement des charges communes et exigent une répartition de celles-ci.

#### **Charges communes**

Les charges comprennent à l'exception de celles ci-dessus définies et faisant l'objet d'une répartition particulière :

- les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement des canalisations communes,
- les impôts, contributions et taxes de toute nature intéressant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier ou un service collectif rendu par la collectivité aux propriétaires.

Cette énumération n'est pas limitative.

#### **Tableau de répartition des charges communes**

<b>VOLUME</b>	<b>NATURE</b>	<b>QUOTE-PART</b>
VOLUME 1	Bâtiment A1, parking et espace vert de la résidence du 173 rue du 4 août 1789	610
VOLUME 2	Bâtiments A2 et B2, parking et espace vert de la résidence du 35-37 rue Louis Goux	390
		<b>1000/1000e-1</b>

Il est précisé que cette répartition a été faite en pondérant les surfaces mesurées des logements et garages.

Les coefficients suivants ont été appliqués pour le calcul :

- volume à usage de logement: coefficient = 1
- volume à usage de garage: coefficient = 0,2

#### **Paiement et recouvrement des charges communes**

Dans la mesure où il n'est pas constitué d'association syndicale libre ni aucun organe de gestion de l'ensemble immobilier objet des présentes, l'ensemble des dépenses afférentes aux éléments collectifs seront réglées par le propriétaire du lot volume 1.

Par conséquent, à titre de charge réelle et perpétuelle, le propriétaire du lot volume 2 s'oblige à rembourser chaque année, ou dans des délais plus courts, au propriétaire du lot volume 1, à première demande de celui-ci, sur présentation d'une facture détaillée et de tous justificatifs utiles, la quote-part de ces dépenses selon la clé de répartition retenue ci-dessus.

En cas de non-paiement un mois après la demande, le propriétaire du lot volume 1 sera fondé à demander au propriétaire du lot volume 2 défaillant un intérêt de retard et à en exiger le paiement, ainsi que le paiement du principal, par voie de justice.

Ces intérêts courront de plein droit, du seul fait du retard intervenu dans le paiement d'un acompte sans que le propriétaire du lot volume 1 soit tenu d'adresser une mise en demeure à l'acquéreur défaillant. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du taux annuel de l'intérêt légal majoré de 3%.

Précision étant ici faite que lorsque les ouvrages situés dans un lot volume font l'objet d'une mise en copropriété, c'est le syndicat des copropriétaires qui s'oblige au remboursement sus-visé, ou perçoit celui-ci, faisant son affaire personnelle de la répartition et de la récupération ou du remboursement auprès des copropriétaires.

## **ASSURANCE – RECONSTRUCTION**

### **Assurances**

Tous les propriétaires ou groupes de propriétaires d'un ou plusieurs volumes devront assurer les ouvrages dont ils sont propriétaires auprès d'une compagnie notoirement solvable, en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte de toutes les charges, obligations et servitudes, de toute nature, résultant des présentes et des stipulations particulières qui vont suivre, au titre des dommages causés par l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les dommages causés par l'électricité, les dégâts des eaux y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie et les intempéries.

En outre, chaque propriétaire devra assurer spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison 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 appartenant à un autre covolumier qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant.

### **Reconstruction**

En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, chaque propriétaire ou groupe de propriétaires devra procéder à leur reconstruction dans les principes et conditions ci-après.

#### **Répartition des droits à construire – Autorisation d'urbanisme**

Les droits à construire se répartiront entre les différents volumes au prorata des surfaces hors œuvre brute initialement construites dans l'emprise desdits volumes. Chaque propriétaire sollicitera les autorisations d'urbanisme nécessaires aux opérations de reconstruction ou de remise en état des ouvrages lui appartenant, les propriétaires consentant d'ores et déjà à concourir en tant que de besoin aux demandes d'autorisation formulées par le covolumier.

#### **Reconstruction à l'identique**

Le propriétaire des ouvrages détruits devra procéder à la reconstruction de ces ouvrages, à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, tant en ce qui concerne l'aspect extérieur initial, l'implantation du volume et les prospects éventuels, et en tenant compte des servitudes grevant son volume.

#### **Charge de la reconstruction**

La reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipements est à la charge de leur propriétaire.

A cet égard, il est rappelé que les réseaux, gaines et canalisations situées dans un volume mais assurant la desserte exclusive d'un autre volume sont la propriété de ce dernier. Par conséquent, leur reconstruction sera à la charge exclusive du propriétaire de ce volume, et ce de manière identique à ce qui a été indiqué s'agissant des dépenses d'entretien et de réparations.

Les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions restent à la charge exclusive du propriétaire du volume dans l'emprise duquel elles sont situées.

En revanche, la reconstruction des gaines, réseaux et canalisations, pour les parties de leur parcours communs à plusieurs volumes, est à la charge de l'ensemble des propriétaires desdits volumes, selon la clé de répartition définie au paragraphe « ENTRETIEN – CONSERVATION – REPARATION DES OUVRAGES « COLLECTIFS » ».

Si l'un des propriétaires se refusait à procéder aux reconstructions auxquels il est tenu en vertu de ce qui vient d'être dit, les autres propriétaires seraient en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires pour conserver et exécuter les servitudes dont ils bénéficient, sans que le propriétaire récalcitrant ne puisse s'opposer ni en demander la suppression. Dans ce cas, l'indemnité d'assurance revenant au propriétaire récalcitrant sera en premier lieu affectée et utilisée à la reconstruction de tous les ouvrages nécessaires à l'exercice de ces servitudes. Il ne percevra que le surplus éventuel de l'indemnité lui revenant. Si la destruction n'était pas sujette à indemnisation par une compagnie d'assurance, le propriétaire récalcitrant devra indemniser les autres propriétaires du coût des reconstructions qu'ils ont entreprises.

Si ses covolumiers renonçaient à faire exécuter eux-mêmes ces travaux de reconstruction, le propriétaire récalcitrant devra les indemniser du préjudice qui résultera pour eux de la non-reconstruction des ouvrages détruits.

Ces indemnisations auront 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.

#### Mise en œuvre

Pour garantir la bonne mise en œuvre des dispositions qui précèdent quant à la reconstruction, chaque propriétaire donne mandat au propriétaire du volume 1 de percevoir les indemnités qui pourraient lui être dues par la compagnie d'assurance avec mission soit de les affecter aux dépenses de reconstruction si elle a lieu, soit de les remettre au bénéficiaire. Chaque propriétaire s'engage à cet effet à faire diligence en tant que de besoin auprès de la compagnie d'assurance.

Par ailleurs, les reconstructions sont en principe entreprises à l'initiative du propriétaire des ouvrages sur lesquelles elles portent et sous sa maîtrise d'ouvrage. Toutefois, en cas de destruction importante affectant des ouvrages appartenant à différents propriétaires, les covolumiers pourront à l'unanimité décider de désigner un maître d'ouvrage unique.

Par ailleurs, en cas de destruction totale de l'ensemble immobilier, ils pourront à l'unanimité décider de ne pas le reconstruire.

Enfin, il est précisé que lorsqu'un volume fait l'objet d'une mise en copropriété, l'ensemble des décisions appartenant au propriétaire du volume aux termes du présent paragraphe sont prises par le syndicat des copropriétaires dans les conditions de la loi du 10 juillet 1965.

## **II - SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES**

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, passage, vue, réparations et remplacement.

En raison de la superposition de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier, et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, certaines précisions sont à apporter quant aux servitudes.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement.

Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque. Les propriétaires des volumes grevés supporteront le cas échéant les troubles de nuisances en résultant sans qu'ils puissent avoir de recours à l'encontre du requérant aux présentes.

Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel, réel et gratuit et s'imposeront en conséquence à tous les propriétaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droit sans aucune indemnité et ne pourront cesser que par l'effet soit de la convention, soit de la confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds dominants et servants.

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code civil est expressément écartée.

L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés, que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages-intérêts.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

### **1. Servitudes générales**

#### **a - Servitude générale d'appui, d'accrochage, de vue 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 et d'une manière générale tous les ouvrages sont grevés de servitudes de vue et prospect, de surplomb, de débordement de toiture et de fondations rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

#### **b - Servitudes d'accrochage**

Lorsque la dalle constituant le plafond d'un local n'appartiendra pas au propriétaire de ce local, mais au propriétaire du volume supérieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, etc) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local a 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.

Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

#### **c - Canalisations, gaines et réseaux divers**

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes les canalisations, gaines et réseaux divers existants nécessaires à l'alimentation et à 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 normale des ouvrages 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 l'utilisation des canalisations, gaines et réseaux sera commune à deux ou plusieurs volumes, ces ouvrages seront la propriété du volume qu'ils traversent mais leur entretien et remplacement seront exécutés aux frais des volumes utilisateurs.



## **2. Servitude particulière de passage**

Le volume 1 bénéficie d'une servitude de passage grevant le volume 2 pour permettre l'accès à la rampe desservant les garages situés dans le volume 1.

Cette servitude s'exercera en tous temps et heures.

Son assiette est représentée en hachures bleues au plan du rez-de-chaussée et sur la coupe CC'. Ce passage s'exerce sur une bande de terrain de 2,31 m de large depuis la sortie de la rampe d'accès jusqu'au trottoir public de la rue Louis Goux.

Fonds dominant : Volume 1

Fonds servant : Volume 2

## **III - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Lot de tréfonds**

Le propriétaire du lot de tréfonds ne sera tenu envers les propriétaires des autres lots de volume à aucune garantie de l'état du sol et du sous-sol, et il ne pourra être exercé tant contre lui que contre les propriétaires successifs de ce lot de tréfonds par les autres propriétaires aucun recours pour cause de mauvais état de ce sol ou sous-sol, vices de toutes natures, apparents ou cachés, pour cause de fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous éboulements, excavations ou affaissements qui viendraient à sa produire.

Le lot de tréfonds est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'existence tant en infrastructure qu'en superstructure, de toutes les constructions ou ouvrages généralement quelconques qui seront édifiés dans les lots de volume.

Ces servitudes comporteront, notamment pour les propriétaires des fonds dominants, le droit d'accéder au tréfonds pour tous aménagements qui pourraient se révéler nécessaires au cas où la nature de ce tréfonds serait reconnue provocatrice de troubles et vices de constructions édifiées.

Au regard de ces servitudes, le terrain sera fonds servant et les constructions qui y seront édifiées, à quelque époque que ce soit, seront fonds dominant.

### **Communication du cahier des charges**

Le cahier des charges général devra être porté à la connaissance de tout propriétaire ou locataire de lot de volume.

Tout propriétaire s'engage à faire figurer dans tout contrat emportant mutation ou location, que l'acquéreur ou locataire a pris connaissance du cahier des charges et s'engage à le respecter. Le tout sous la responsabilité du propriétaire vendeur.

D'autre part, si un lot de volume devient la propriété de plusieurs copropriétaires, le règlement de copropriété ou les décisions des assemblées générales des copropriétaires ne pourront pas modifier les dispositions prévues au cahier des charges.

### **Modification des lots volume**

Chaque propriétaire de volumes pourra, sans l'accord des propriétaires des autres lots, mais sous réserve de leurs droits qu'elle qu'en soit la nature, de ceux de leurs ayants-cause et de ceux des tiers :

- diviser un lot volume en deux ou plusieurs nouveaux lots volume;
- réunir deux ou plusieurs lots volume contigus.

L'état descriptif sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au bureau des hypothèques.

## **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent état descriptif de division en lots de volumes sera publié au 3EME Bureau des Hypothèques de LYON, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### **POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble objet de l'association.

### **FRAIS**

Les frais d'établissement du présent état et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par la société ALLIADE HABITAT.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Le comparant fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : S.C.P Jean Claude RAVIER, Nicolas DUC-DODON, Philippe MEUDIC, Olivier BARLET et Xavier BOUVET Notaires associés à ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes. Téléphone : 04.78.33.92.60 Télécopie : 04.78.43.32.75 Courriel : notaires.ecully@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### **DONT ACTE sur vingt-six pages.**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, sur production d'un extrait SIREN.

Il certifie la présente copie contenue en 27 pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

ECULLY, le 7 juin 2010

