



**GEXPERTISE  
CONSEIL**

Géomètres Experts depuis 1785

Dossier G191770 / Archive G17\_1319

Décembre 2019 / Indice D

DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE  
**SCEAUX**

71, rue Houdan  
3, rue du Four  
Rue Voltaire



En application de la loi  
n° 82-213 du 2/03/1982  
le présent acte a été déposé  
à la préfecture de Nanterre  
le ..... 3 JAN 2020 .....  
et publié le ..... 3 JAN 2020 .....

Le Directeur Général Adjoint des Services

# ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES IMMOBILIERS

*Document dressé à partir des plans "-1. R-1", "0. RDC" et "APD1 Plan de toiture",  
établis par COBE, Architecte à Paris*

Interlocuteurs pour Gexpertise Conseil :

M. Pierre MONSCOURT – Responsable au Service Copropriété et Divisions Complexes – e-mail : p.monscourt@gexpertise.fr

M. Patrick GERMAIN - Chargé de mission au Service Copropriété et Divisions Complexes - e-mail : p.germain@gexpertise.fr



## SOMMAIRE

EXPOSE .....	2
PRINCIPES DE DIVISION EN VOLUMES.....	2
DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	3
OBSERVATIONS PRELIMINAIRES.....	3
SERVITUDES .....	4
PLANS.....	4
DESIGNATION DES VOLUMES.....	4
TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES.....	6
SERVITUDES .....	6
Servitudes Générales .....	6
Servitude particulière.....	8

## **EXPOSE**

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

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

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

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

## **PRINCIPES DE DIVISION EN VOLUMES**

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

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

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

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

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

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

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

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



### DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique à un ensemble immobilier sis à SCEAUX (92330 - Hauts-de-Seine), 71, rue Houdan, 3, rue du Four et rue Voltaire, cadastré savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
K	75	Rue du Four	0a90
K	77	Rue du Four	0a36
K	81	71, rue Houdan	1a81
K	83	Rue Voltaire	1a57
K	88	Rue Voltaire	0a17
K	241	Rue du Four	1a57
K	258	Rue Houdan	1a36
K	264	Rue du Four	21a03
K	302	3, rue du Four	0a43
K	A créer		0a22
K	À créer		1a85
<b>TOTAL</b>			<b>31a27</b>

Parcelles cadastrés section K n<sup>os</sup> 75 et 83 à diviser.

Parcelles cadastrés section K n<sup>os</sup> – et -- à créer, issue du domaine public.

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

Etant précisé que la superficie résultant de l'application numérique des documents cadastraux tel que fournis par le Centre des impôts Fonciers fait apparaître une contenance totale des parcelles ci-dessus de 31a27ca ; la superficie graphique de l'assiette du présent EDDV est de 3 119 m<sup>2</sup>.

Cet ensemble immobilier situé à SCEAUX (92330 - Hauts-de-Seine), prévoit la construction de commerces, de logements (en accession, et étudiants), parc de stationnement en sous-sols et circulations piétonnes.

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

### OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

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

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

## SERVITUDES

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

## PLANS

Sont demeurés ci-annexés, les plans suivants établis par Gexpertise Conseil – Géomètres Experts à SEVRES (Hauts de Seine), 6 rue de Wolfenbüttel, à partir des plans "-1. R-1", "0. RDC" et "APD1 Plan de toiture", établis par COBE, Architecte à Paris, savoir :

- P1. Plan du tréfonds,
- P2. Plan du sous-sol,
- P3. Plan du rez-de-chaussée,
- P4. Plan de toiture et élévation,
- P5. Plan de la coupe A-A',
- P6. Plan de la coupe B-B',

## DESIGNATION DES VOLUMES

L'immeuble est divisé en DEUX (2) volumes numérotés CENT (100) et CENT-UN (101), dont la désignation suit.

### 1. VOLUME NUMERO CENT (100)

#### Le volume numéro CENT (100) est défini comme suit :

Un volume destiné à être déclassé, comprenant une partie de bâtiment à usage de commerces, logements et parking en sous-sols, fractionné pour sa description plus aisée en six (6) parties définies comme suit :

#### Fraction "a"

Situé au niveau tréfonds et rez-de-chaussée, sans limitation en profondeur, à l'altitude supérieure 108,35 NGF, correspondant au-dessous de la corniche la plus basse et d'une surface de base de 2142 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte verte aux plans n<sup>os</sup> 1 à 3 et 5 ci-annexés.

#### Fraction "b"

Situé au niveau tréfonds et sous-sols, sans limitation en profondeur, à l'altitude supérieure variable de 100,00 à 100,61 NGF correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher haut du premier sous-sol, y compris l'étanchéité + 5 cm et d'une surface de base de 397 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte verte aux plans n<sup>os</sup> 1, 2, 5 et 5 ci-annexés.

#### Fraction "c"

Situé au niveau tréfonds et rez-de-chaussée, sans limitation en profondeur, à l'altitude supérieure 111,40 NGF, correspondant au-dessous de la corniche la plus basse et d'une surface de base de 559 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte verte aux plans n<sup>os</sup> 1 à 3 et 5 ci-annexés.

#### Fraction "d"

Situé du niveau tréfonds au niveau toiture, sans limitation en profondeur et en élévation et d'une surface de base de 1 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte verte aux plans n<sup>os</sup> 1 à 3 ci-annexés.

**Fraction "e"**

Situé au niveau toiture, de l'altitude supérieure 108,35 NGF, correspondant au-dessous de la corniche la plus basse, sans limitation en élévation et d'une surface de base de 2158 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte verte aux plans n<sup>os</sup> 4 et 5 ci-annexés.

**Fraction "f"**

Situé au niveau toiture, de l'altitude inférieure 111,40 NGF, correspondant au-dessous de la corniche la plus basse, sans limitation en élévation et d'une surface de base de 571 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte verte aux plans n<sup>os</sup> 4 et 5 ci-annexés.

**2. VOLUME NUMERO CENT-UN (101)****Le volume numéro CENT-UN (101) est défini comme suit :**

Un volume demeurant au domaine public, fractionné pour sa description plus aisée en QUATRE (4) parties définies comme suit :

**Fraction "a"**

Situé au niveau rez-de-chaussée et toiture, de l'altitude inférieure variable de 100,00 à 100,61 NGF correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du rez-de-chaussée, à l'exclusion de l'étanchéité + 5 cm, sans limitation en élévation et d'une surface de base de 370 m<sup>2</sup>.

Telle que représentée par une teinte jaune aux plans n<sup>os</sup> 3 à 6 ci-annexés.

**Fraction "b"**

Situé au niveau rez-de-chaussée, de l'altitude inférieure variable de 100,00 à 100,13 NGF correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du rez-de-chaussée, à l'exclusion de l'étanchéité + 5 cm, à l'altitude supérieure 108,35 NGF, correspondant au-dessous de la corniche la plus basse et d'une surface de base de 11 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte jaune aux plans n<sup>os</sup> 3 et 5 ci-annexés.

**Fraction "c"**

Situé au niveau rez-de-chaussée, de l'altitude inférieure variable de 100,15 à 100,19 NGF correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du rez-de-chaussée, à l'exclusion de l'étanchéité + 5 cm, à l'altitude supérieure 108,35 NGF, correspondant au-dessous de la corniche la plus basse et d'une surface de base de 4 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte jaune au plan n<sup>o</sup> 3 ci-annexé.

**Fraction "d"**

Situé au niveau rez-de-chaussée, de l'altitude inférieure variable de 100,15 à 100,61 NGF correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du rez-de-chaussée, à l'exclusion de l'étanchéité + 5 cm, à l'altitude supérieure 111,40 NGF, correspondant au-dessous de la corniche la plus basse et d'une surface de base de 12 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte jaune aux plans n<sup>os</sup> 3 et 5 ci-annexés.



**TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES**

Numéro du Volume	SITUATION DU VOLUME					Nature du Volume
	Fraction	Surface de Base (m <sup>2</sup> )	Point Bas (Cotes N.G.F.)	Point Haut (Cotes N.G.F.)	Niveau	
100	"a"	2142	Sans limitation	108,35	Tréfonds Sous-sols	Bâti à déclasser
	"b"	397	Sans limitation	100,00 - 100,61	Tréfonds Sous-sols	
	"c"	559	Sans limitation	111,40	Tréfonds Sous-sols	
	"d"	1	Sans limitation	Sans limitation	Tréfonds Toiture	
	"e"	2158	108,35	Sans limitation	Toiture	
	"f"	571	111,40	Sans limitation	Toiture	
101	"a"	370	100,00 - 100,61	Sans limitation	Rez-de-chaussée Toiture	Domaine Public
	"b"	11	100,00 - 100,13	108,35	Rez-de-chaussée Etages	
	"c"	4	100,15 - 100,19	108,35	Rez-de-chaussée Etages	
	"d"	12	100,15 - 100,61	111,40	Toiture	

**SERVITUDES**

**SERVITUDES GENERALES**

**1) Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect.**

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage.

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

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

## **2) Servitude d'accrochage.**

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

## **3) Canalisations, gaines et réseaux divers.**

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour l'installation et le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété des services publics ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront, sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes ils seront indivis entre ces volumes et leur entretien et remplacement seront répartis entre les volumes concernés au prorata de leur surface de plancher construite.

## **4) Entretien - Réparations - Reconstruction.**

### **a) Obligation générale d'entretien et réparation.**

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

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

### **b) Travaux - Modifications - Reconstruction.**

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

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

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

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

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

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



judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

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

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

#### **5) Modalités d'exercice des servitudes ci-dessus.**

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

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

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

### **SERVITUDE PARTICULIERE**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le **volume 100** (fonds servant) constitue au profit du **volume 101**, (fonds dominant), à ses propriétaires successifs, à leurs ayants droit et préposés, une servitude pour la remontée de réseaux publics, la pose, la fixation et l'entretien d'éléments d'éclairage et de décoration.

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

La servitude ci-dessus définie s'exercera sur les façades du bâtiment à construire dans le volume 100.

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

Cette servitude est concédée à titre gratuit.

