

MF/CB/HB 100856501

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE ,
A ,**

Maître Matthieu FOURES , Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Matthieu FOURÈS et Stéphanie BOCQUET », titulaire d'un Office Notarial à PERPIGNAN (Pyrénées-Orientales), 25, Quai Vauban,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La **COMMUNE DE FORMIGUERES**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Pyrénées-Orientales, dont l'adresse est à FORMIGUERES (66210), HOTEL DE VILLE, identifiée au SIREN sous le numéro 216600825.

Représentée par :

Monsieur Philippe LOOS, en qualité de maire de la commune, dûment habilité aux présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 13 novembre 2018 dûment visée en Préfecture en date du et dont une copie certifiée conforme demeurera annexée aux présentes.

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

I- L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à FORMIGUERES (PYRENEES-ORIENTALES), Lieudit LA CALMASELLA.

II - LE CAHIER DES CHARGES

P R E A M B L E

Le plan du présent acte est le suivant :

- Exposé

-première partie : état descriptif de division en volumes.

Désignation de l'ensemble immobilier ;

Division en volumes.

-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.

EXPOSE

Le présent acte constitue un mode particulier de répartition de la propriété d'un **IMMEUBLE** ainsi que de l'organisation d'un groupement de propriétaires, mode particulier excluant la soumission au statut de la copropriété

La terminologie employée, que ce soit **IMMEUBLE** ou **ENSEMBLE IMMOBILIER** ne se rapporte pas aux dispositions de l'article 1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, aucun des volumes à créer ne devant comprendre une quote-part de parties communes.

La présente division en volume a pour objet de permettre à la commune de FORMIGUERES de distinguer les parties d'immeuble qui feront l'objet du domaine privé de la commune de celles qui feront partie du domaine public.

A ce titre, le Requérant indique que les lots-volumes numéros

DEUX (2),

TROIS (3),

QUATRE (4),

CINQ (5),

SIX (6),

SEPT (7) (partie a, b),

HUIT (8),

NEUF (9) (partie a, b),

DIX (10) (partie a, b),

ONZE (11),

DOUZE (12),

TREIZE (13) (partie a, b, c, d, e)

ET QUATORZE (14) (partie a, b)

seront extraits du domaine public communal

Précision étant ici faite que « *seul le volume UN (1) qui comprend lui-même onze (11) parties dénommées « partie a...à...partie j », comprend les parties en volume de l'immeuble qui sont directement affectés au service public de l'exploitation de la station de ski, demeure compris dans le domaine public communal* ».

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 13 novembre 2018, télétransmise en Préfecture le ++++++, dont une copie est demeurée jointe et annexée, celui-ci a :

- constaté la désaffectation d'une partie, en volume, savoir des lots volumes 2 à 14, ci-dessus relatés, de l'ensemble immobilier « LA CALMAZEILLE » à l'usage direct du public de l'emprise dont il s'agit,

Une ampliation de cette délibération est annexée.

Le représentant de la commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que de l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,

- que le BIEN est toujours désaffecté à ce jour.

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 13 novembre 2018, télétransmise en Préfecture le ++++++, dont une copie est demeurée jointe et annexée, celui-ci a :

• en conséquence procédé à son déclassement du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, et à leur incorporation par voie de conséquence, dans le domaine privé communal de la commune de FORMIGUERES, des lots volumes suivants :

DEUX (2),
TROIS (3),
QUATRE (4),
CINQ (5),
SIX (6),
SEPT (7) (partie a, b),
HUIT (8),
NEUF (9) (partie a, b),
DIX (10) (partie a, b),
ONZE (11),
DOUZE (12),
TREIZE (13) (partie a, b, c, d, e)
ET QUATORZE (14) (partie a, b)
Une ampliation de cette délibération est annexée.

Le représentant de la commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que de l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,
- que le BIEN est toujours désaffecté à ce jour.

PREMIERE PARTIE

CHAPITRE I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à un **IMMEUBLE** édifié sur un terrain situé à FORMIGUERES (PYRÉNÉES-ORIENTALES), Lieudit LA CALMASELLA.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	392	LA CALMASELLA	00 ha 03 a 36 ca
B	456	LA CALMASELLA	00 ha 16 a 80 ca

Total surface : 00 ha 20 a 16 ca

Division cadastrale

L'immeuble est désigné sous le terme lot A, au plan annexé.

La parcelle cadastrée Section B numéro 456 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section B numéro 391 lieudit LA CALMASELLA pour une superficie de douze hectares soixante-quatorze ares vingt-quatre centiares (12ha 74a 24ca), dont le surplus restant appartenir non compris aux présentes est désormais cadastré section B numéro 457 lieudit LA CALMASELLA pour une superficie de douze hectares cinquante-sept ares quarante-quatre centiares (12ha 57a 44ca), désigné sous le terme lot B.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Emmanuelle GONTHARET géomètre expert à SAINTE MARIE LA MER (66470), 1, rue du Canigou, le 9 août 2018 sous le numéro 554W

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Une copie de ce document est annexée aux présentes.

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

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier objet des présentes est situé à FORMIGUERES (66210) (PYRÉNÉES-ORIENTALES), Lieudit LA CALMASELLA

DESIGNATION PAR NIVEAUX

Le présent immeuble est divisé en QUATORZE (14) Volumes :

PLANS

L'état descriptif de division en volumes objet des présentes a été établi, avec les plans ci-après par Madame GONTHARET Emmanuelle, Géomètre Expert DPLG sis à SAINT MARIE DE LA MER (66470), 1, rue du Canigou.

Demeurera ci-annexé l'état descriptif de division avec les plans suivants:

- Plan 1/5 TREFONDS et SERVITUDES PARTICULIERES
- Plan 2/5 PLAN RDC
- Plan 3/5 PLAN R+1
- Plan 4/5 PLAN R+2 et TOITURES
- Plan 5/5 PLAN TOITURES

URBANISME

Les pièces suivantes sont annexées :

- *un certificat d'urbanisme
- *un certificat d'alignement
- *un certificat de numérotage

EFFET RELATIF

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne l'immeuble cadastré Section B numéro 392

L'immeuble dont s'agit est la propriété de la Commune de FORMIGUERES :

- Le terrain pour faire partie de son domaine privé en vertu de tous justes et légitimes titres remontant à plus de trente ans et plus antérieurs au premier janvier mil neuf cent cinquante-six.
- Et les bâtiments pour les avoir faits édifier dans le courant des années 1985, achèvement troisième trimestre 1986.

En ce qui concerne l'immeuble cadastré Section B numéro 456

L'immeuble dont s'agit appartient à la Commune de FORMIGUERES en vertu de tous justes et légitimes titres remontant à plus de trente ans et plus antérieurs au premier janvier mil neuf cent cinquante-six.

SERVITUDE

La parcelle anciennement cadastrée Section B numéro 391 (de laquelle provient la parcelle cadastrée Section B numéro 456 après division, objet des présentes) est grevée d'une servitude ENEDIS créée suivant acte reçu par Maître BERTRAND GOUVERNAIRE, Notaire à MILLAS, le 11 décembre 2017 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 2^{ème}, le 19 décembre 2017, volume 2017P, numéro 10101 et ci-après littéralement retranscrite :

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Suivant acte sous signatures privées en date à PERPIGNAN (Pyrénées-Orientales) du 13 juillet 2017 pour la Société dénommée ENEDIS et en date à FORMIGUERES (Pyrénées-Orientales) du 27 juin 2017 pour la commune de FORMIGUERES, représenté par Monsieur Philippe LOOS, en sa qualité de maire de ladite commune, celui-ci a reconnu à la Société ENEDIS sur le bien ci-dessus désigné, **une servitude ci-après littéralement retranscrite :**

« Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de « distribution d'électricité tant par les articles L323-4 à L323-9 du Code de l'Energie » que par le décret n° 70-492 du 11 juin 1970, vu le décret n° 67-886 du 6 octobre « 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis et à « titre de reconnaissance de ces droits, sont convenues de ce qui suit :

« ARTICLE 1 — Droits de servitudes consentis à Enedis

« Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur la parcelle, ci-dessus désignée, le propriétaire reconnaît à Enedis, « que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

« 1.1/ Etablir à demeure dans une bande de 1 mètre(s) de large, 1 « canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 12 mètres ainsi « que ses accessoires.

« 1.2/ Etablir si besoin des bornes de repérage.

« 1.3/ Sans coffret

« 1.4/ Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de « toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de « remplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, « chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé que « Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et « s'engage à respecter la réglementation en vigueur.

« 1.5/ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les « opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution « d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

« Par voie de conséquence, Enedis pourra faire pénétrer sur la propriété ses « agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la « construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la « rénovation des ouvrages ainsi établis.

« Enedis veille à laisser la/les parcelle(s) concernée(s) dans un état similaire « à celui qui existait avant son/intervention(s).

« Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas « d'urgence.

« ARTICLE 2 . Droits et obligations du propriétaire

« Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais « renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification « des ouvrages désignés à l'article 1 er.

« Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à « l'article 1er, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation « d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou « construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation, et la « solidité des ouvrages.

« Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité desdits « ouvrages,

« Il pourra toutefois :

« élever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des « ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou

« plantations et l'ouvrage(les ouvrages) visé(s) à l'article 1er, les distances de « protection prescrites par la réglementation en vigueur
« planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à « condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des « ouvrages.

« ARTICLE 3 — Indemnités

« 3.1/ A titre de compensation forfaitaire et définitive des préjudices spéciaux « de toute nature résultant de l'exercice des droits reconnus à l'article 1er, Enedis « s'engage à verser lors de l'établissement de l'acte notarié prévu à l'article 7 ci-après :

« au propriétaire qui accepte, une indemnité unique et forfaitaire de « zéro euro (DE).

« Le cas échéant, à l'exploitant qui accepte, une indemnité unique et « forfaitaire de zéro euro (€).

« Dans le cas des terrains agricoles, cette indemnité sera évaluée sur la « base des protocoles agricoles' conclus entre la profession agricole et Enedis, en « vigueur à la date de signature de la présente convention.

« 3.21 Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, « forêts et aux biens à l'occasion de la construction, la surveillance, l'entretien, la « réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages (à l'exception des « abattages et élagages d'arbres indemnisés au titre du paragraphe 3.1) feront l'objet « d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire soit à « l'exploitant, fixée à l'amiable, ou à défaut d'accord par le tribunal compétent.

« ' Protocoles "dommages permanents" et "dommages instantanés" relatifs à « l'implantation et aux travaux des lignes électriques aériennes et souterraines « situées en terrains agricoles

« ARTICLE 4 — Responsabilité

« Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et « indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par « son fait ou par ses installations.

a Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne « s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal « compétent du lieu de situation de l'immeuble.

« ARTICLE 5- Litiges

« Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou « l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un « règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal « compétent du lieu de situation des parcelles.

« ARTICLE 6 — Entrée en vigueur

« La présente convention prend effet à compter de la date de signature par « les parties. Elle est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question à « l'article 1er ou de tous autres ouvrages qui pourraient leur être substitués sur « l'emprise des ouvrages existants ou le cas échéant, avec une emprise moindre.

« En égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise « Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

« ARTICLE 7 - Formalités

« La présente convention ayant pour objet de conférer à Enedis des droits « plus étendus que ceux prévus à L323-4 du Code de l'Energie, pourra être authentifiée, en vue de sa publication au service de la Publicité Foncière, par acte « notarié, les frais dudit acte restant à la charge d'Enedis.

Elle vaut, dès sa signature par le propriétaire, autorisation d'implanter « l'ouvrage décrit à l'article 1er.

« Nonobstant ce qui précède, le propriétaire s'engage, dès maintenant, à « porter la présente convention à la connaissance des personnes, qui ont ou qui « acquièrent des droits sur la parcelle traversée par les ouvrages, notamment en « cas de transfert de propriété ou de changement de locataire.

« Il s'engage, en outre, à faire reporter dans tout acte relatif à la parcelle « concernée par les ouvrages électriques définis à l'article 1er, les termes de la présente convention. »

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

EVALUATION

Pour la perception de la taxe de publicité foncière si elle est exigible et celle de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à cent cinquante euros (150,00 eur).

Rappel d'un bail

Aux termes d'un acte contenant Constatation de la Condition suspensive, reçu par Maître Jacques TRINQUIER, Notaire à VINÇA, le 10 décembre 1986 publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 2EME, il a été rappelé ce qui est ci-après littéralement retranscrit :

« Aux termes d'un acte au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle "Jacques TRINQUIER et Henri POUS" titulaire d'un Office Notarial à Vinça, du 13 Novembre 1985, enregistré à Prades R.P. le 6 Décembre 1985, bordereau 385/2, folio 63;

- La COMMUNE DE FORMIGUERES, comparante de première part, et la C.C.A.S. sus-nommée comparante de seconde part, ont établi une convention de location aux termes de laquelle la C.C.A.S. prenait à titre de bail l'immeuble ci-après désigné :

Désignation

- Un bâtiment sis en la Commune de FORMIGUERES, lieudit "La Calmazeille", cadastré, section B numéro 392, pour 3 ares 36 centiares ;

Origine de propriété

L'immeuble dont s'agit est la propriété de la Commune de FORMIGUERES :

- Le terrain pour faire partie de son domaine privé en vertu de tous justes et légitimes titres remontant à plus de 30 ans et plus antérieurs au premier Janvier mil neuf cent cinquante-six

- Et les bâtiments pour les avoir faits édifier dans le courant des années 1985, achèvement troisième trimestre 1986.

Ce bail a été conclu pour une durée de 40 années entières et consécutives qui commenceront à courir le jour de la réalisation de la condition suspensive après rappelée-

Il a en outre été conclu sous diverses charges et conditions stipulées au dit acte.... »

CHAPITRE II – DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME

L'IMMEUBLE sera divisé en QUATORZE (14) volumes numérotés de UN (1) à QUATORZE (14).

PRINCIPES DE DIVISION

Les constructions édifiées dans les volumes ci-dessous définis 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 volumétrique, 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, il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à leur axe médian ;
- que les limites horizontales sont précisées dans la description des volumes ;
- que le volume de tréfonds, ou limites en partie basse, comprend les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier ;

- que les superficies énoncées aux présentes ont été calculées sur plan projet et sont par suite approchées. Il s'agit des superficies des bases des volumes et non des superficies utiles ;
- que les revêtements superficiels - au-dessus de la dalle ou au-dessous de la chape de protection de l'étanchéité - appartiendront au volume supérieur.

Un état descriptif de division en volumes a été établi par Madame GONTHARET Emmanuelle, géomètre expert à SAINTE MARIE LA MER (66470), 1, rue du Canigou, en date à SAINTE MARIE LA MER du 14 août 2018 et demeure ci-annexé après mention.

Il en résulte notamment ce qui est littéralement rapporté :

« L'ensemble est divisé en volumes selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après.

Il est précisé quant à la désignation des volumes ce qui suit :

-Chaque volume est décrit dans sa composition, sa surface, sa partie basse, sa partie haute.

-Chacun des volumes faisant l'objet de la présente, quand il supporte lui-même un volume, a pour limite la face supérieure des dalles brutes supérieures ou inférieures.

-Il est ainsi limité à des cotes NGF (Nivellement Général de la France) basses et hautes ci-après précisées sauf pour les volumes très profonds et supérieurs.

-La limite entre les murs verticaux et les structures verticales séparant deux volumes bâtis se situe à l'axe de ces murs, à l'exception des parties de volumes donnant sur l'extérieur où les murs périphériques seront parties intégrantes du volume bâti.

-La limite au niveau des toitures se situe au-dessous de la structure métallique de la toiture.

Les cotes utilisées pour la définition des volumes :

- En planimétrie sont des points communs dans le système LAMBERT CC43

- En altimétrie sont des cotes rattachées au système NGF

Ces cotes sont des cotes moyennes. Aucun propriétaire de volume ne pourrait s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait quelques différences dues notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux, au tassement de terrain et aux mouvements propres des constructions.

-Une servitude d'appui est créée sur les volumes qui supportent d'autres volumes. Cette servitude est limitée à la charge nécessaire pour supporter les constructions prévues.

-A chacun des volumes ci-après désignés est attaché, en cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, le droit de réaliser des constructions et aménagements permis à l'intérieur des volumes, conformément à leurs destination et au permis de construire et à ses modificatifs éventuels et à charge pour chacun des constructeurs de se conformer aux prescriptions administratives et à la législation en vigueur, ainsi qu'aux stipulations du cahier des charges établi entre les propriétaires des volumes.

-Chaque volume supportera ou bénéficiera selon le cas des diverses servitudes nécessaires au fonctionnement de l'ensemble, compte tenu de la division en volumes et notamment des servitudes d'appui, d'accrochage, de passage, de prospect, de vues, celles liées aux réseaux, celles de mitoyenneté et de surplomb, telles qu'elles sont définies par le cahier des charges qui s'applique à l'ensemble sous réserve des dispositions particulières contenues aux présentes.

-Le propriétaire de chacun des volumes demeure naturellement libre de soumettre son propre volume au régime de la copropriété en le fractionnant en parties privatives et parties communes.

- le volume de tréfonds comprend les fondations et les structures de l'immeuble le traversant. Il sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à toute nouvelle construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier ;

-Les superficies énoncées aux présentes ont été calculées. Il s'agit des superficies des bases des volumes et non des superficies utiles ou autres...

-Les revêtements superficiels (au-dessus de la dalle brute ou au-dessous de la chape de protection de l'étanchéité) appartiendront au volume supérieur, sous réserve de ce qui pourra être mentionné dans la désignation particulière de chacun des volumes.

La désignation ci-après des volumes qui composeront cet Ensemble Immobilier Complexe, est effectuée à partir du niveau le plus bas jusqu'au niveau le plus élevé. »

DIVISION EN VOLUME

VOLUME numéro UN (1)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace destiné à être intégré dans le domaine Public

Il est teinté de jaune sur les plans annexes.

Pour une meilleure lisibilité et définition, il sera décomposé en onze parties :

PARTIE a

Partie tréfonds du BATIMENT SUD sur l'assiette foncière B-456

Elle se définit au niveau altimétrie sans limite de profondeur et se développe jusqu'à la face supérieure de la dalle brute plancher niveau Rez-de-chaussée (cotes NGF variant de 1751.86m à 1751.90m). Elle comprend la couche d'étanchéité comprise sous la partie cursive (sous parties d et e)

Elle a une surface de base de 1 456 m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE b

Partie tréfonds jusqu'au R+1 du BATIMENT NORD sur l'assiette foncière B-456

Elle se définit au niveau altimétrie sans limite de profondeur et se développe jusqu'à la face supérieure de la dalle brute plancher niveau R+2 (cotes NGF 1758.38m)

Elle a une surface de base de 224m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE c

Partie espace Rez-de-chaussée du bâtiment SUD sur l'assiette foncière B-456

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1751.90mNGF et se développe jusqu'à la face supérieure de la dalle brute plancher niveau R+1 (cotes NGF 1755.12m).

Elle comprend la couche d'étanchéité pour la partie située sous le porche arrière de la salle hors sac 1 (partie h) et pour les parties situées sous les terrasses extérieures du R+1

Au niveau du porche arrière R+1 de la salle hors sac 1 ; elle se développe jusqu'à la cote NGF 1755.00m.

Elle a une surface de base de 929 m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE d

Partie espace « coursive » du bâtiment SUD sur l'assiette foncière B-456

Niveau Rez-de-chaussée

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1751.86m NGF et se développe jusqu'à la face inférieure de la tôle constituant sa toiture (cotes NGF variant de 1753.66m à 1754.65m).

Sauf sous la partie « Salle Hors Sac 2 » où elle se développe jusqu'à la cote 1755.12m.

Elle a une surface de base de 157m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE e

Partie espace « escaliers Ouest » du bâtiment SUD sur l'assiette foncière B-456

Niveau Rez-de-chaussée

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1751.86m NGF et se développe jusqu'à la face inférieure de la tôle constituant la toiture recouvrant cet espace (cotes NGF variant de 1754.63 à 1757.52m).

Elle a une surface de base de 28m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE f

Partie espace « EDF » du bâtiment SUD sur l'assiette foncière B-456

Niveau Rez-de-chaussée

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1751.90m NGF et se développe jusqu'à la face inférieure de la tôle constituant la toiture recouvrant cet espace (cote NGF variant de 1753.34 à 1754.41m).

Elle a une surface de base de 37m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE g

Partie espace « porche arrière salle hors sac 1 » du bâtiment SUD sur l'assiette foncière B 456

Niveau R+1

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1755.00m NGF (hors étanchéité) et se développe jusqu'à la face inférieure de la tôle constituant la toiture recouvrant cet espace

(cote NGF variant de 1756.60m à 1757.66m).

Elle a une surface de base de 8m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE h

Partie espace « escaliers centre » du bâtiment SUD sur l'assiette foncière B-456

Niveau R+1

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1755.12m NGF et se développe jusqu'à la face inférieure de la toiture recouvrant cet espace (cote NGF variant de 1758.79m à 1760.86m).

Elle a une surface de base de 29m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE I

Partie espace « bureaux et hangar » du bâtiment NORD sur l'assiette foncière B-456

Niveau R+2

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1758.38mNGF et se développe jusqu'à la face inférieure de la toiture recouvrant cet espace (cote NGF variant de 1760.00m à 1764.48m).

Elle a une surface de base de 323m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE I

Partie espace «terrasse devant bureaux » du bâtiment NORD sur l'assiette foncière B-456

Niveau R+2

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1758.38m NGF (hors étanchéité) et se développe sans limitation supérieure.

Elle a une surface de base de 22m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro DEUX (2)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « Ecole de Ski Français »

Il est teinté de bleu sur les plans annexes.

Il se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1751.90.m NGF et se développe jusqu'à la cote NGF1755.12m face supérieure de la dalle brute plafond avec étanchéité.

Elle a une surface de base de 119m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro TROIS (3)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « Ski Club »

Il est teinté de gris sur les plans annexes.

Il se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1751.90.m NGF et se développe jusqu'à la cote NGF1755.12m face supérieure de la dalle brute plafond avec étanchéité.

Elle a une surface de base de 35m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro QUATRE (4)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « Boutique2 »

H est teinté de vert sur les plans annexes.

Il se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1751.90.m NGF et se développe jusqu'à la cote NGF1755.12m face supérieure de la dalle brute plafond avec étanchéité.

Elle a une surface de base de 66m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro CINQ (5)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « Boutiquel »

Il est teinté de vert sur les plans annexes.

Il se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1751.90.m NGF et se développe jusqu'à la cote NGF1755.12m face supérieure de la dalle brute plafond avec étanchéité.

Elle a une surface de base de 71m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro SIX (6)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à la partie espace « devant la boutique 1 » du bâtiment SUD sur l'assiette foncière 13-391p au Niveau Rez-de-chaussée Il est teinté de marron sur les plans annexes.

Il se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1751.90mNGF et se développe jusqu'à la face supérieure de sa dalle plafond RDC (avec étanchéité) cote NGF de 1755.12m.

Elle a une surface de base de 14m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro SEPT (7)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « CCAS »

Il est teinté de jaune orangé sur les plans annexes.

Pour une meilleure lisibilité et définition, il sera décomposé en deux parties :

PARTIE a

Partie tréfonds l'assiette foncière B-392

Elle se définit au niveau altimétrie sans limite de profondeur et se développe jusqu'à la face supérieure de la dalle brute plancher niveau R+1 (cotes NGF 1755.12m).

Elle a une surface de base de 347m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE b

Partie supérieure niveau R+2 de l'ensemble nommé « CCAS »

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la cote NGF 1755.12m et se développe jusqu'à la face inférieure de la tôle constituant la toiture recouvrant cet espace (cotes NGF variant de 1756.05m à 1759.59m).

Elle a une surface de base de 364m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro HUIT (8)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « BAR » du R+1

Il est teinté de marron sur les plans annexes.

Il se définit au niveau altimétrie depuis la côte 1755.12m NGF et se développe jusqu'à la cote NGF 1758.38m face supérieure de la dalle brute plafond avec étanchéité au niveau de la partie située sous la terrasse du R+2

Elle a une surface de base de 121m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro NEUF (9)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « RESTAURANT » du R+1

Il est teinté de bleu sur les plans annexes.

Pour une meilleure lisibilité et définition, il sera décomposé en deux parties :

PARTIE a

Partie restaurant

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la cote NGF 1755.12m et se développe jusqu'à la face inférieure de la tôle constituant la toiture recouvrant cet espace (cotes NGF variant de 1757.76m à 1760.86m).

Elle a une surface de base de 324m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE b

Partie annexe sur la terrasse

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la cote NGF 1755.12m et se développe sans limitations supérieures

Elle a une surface de base de 11m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro DIX (10)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « TERRASSES R+1 »

Il est teinté de vert sur les plans annexes.

Pour une meilleure lisibilité et définition, il sera décomposé en trois parties :

PARTIE a

Partie Ouest

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la cote NGF 1755.12m (hors étanchéité) et se développe sans limitation supérieure

Elle a une surface de base de 344m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE b

Partie sous toiture

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la cote NGF 1755.12m (hors étanchéité) et se développe jusqu'à la face inférieure de la tôle constituant la toiture recouvrant cet espace (cotes NGF variant de 1757.54m à 1758.03m).

Elle a une surface de base de 40m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE c

Partie Est

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la cote NGF 1755.12m (hors étanchéité) et se développe sans limitation supérieure

Elle a une surface de base de 65m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE d

Partie Terrasse 2

Elle se définit au niveau altimétrie depuis la cote NGF 1755.12m (hors étanchéité) et se développe jusqu'à la face inférieure de la tôle constituant la toiture recouvrant cet espace (cotes NGF variant de 1756.85m à 1757.86m).

Elle a une surface de base de 38m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro ONZE (11)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « SALLE HORS SAC 1 » du R+1

Il est teinté de violet sur les plans annexes.

Il se définit au niveau altimétrie depuis la cote 1755.12m NGF et se développe jusqu'à la face inférieure de la tôle constituant la toiture recouvrant cet espace (cotes NGF variant de 1755.80m à 1760.86m)

Elle a une surface de base de 246m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro DOUZE (12)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « TOITURES COURSIVE et ESCALIERS OUEST » du R+1

Il est teinté de violet sur les plans annexes.

Il se définit au niveau altimétrie depuis les côtes NGF variant de 1753.66m à 1758.03m et se développe sans limitation supérieure

Elle a une surface de base de 215m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro TREIZE (13)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace «TOITURES SUR RESTAURANT ET CCAS » du R+1

Il est teinté de marron sur les plans annexes.

Pour une meilleure lisibilité et définition, il sera décomposé en cinq parties :

PARTIE a

Partie Est

Elle se définit au niveau altimétrie depuis les cotes NGF variant de 1756.05m à 1759.59m et se développe sans limitation supérieure

Elle a une surface de base de 322m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE b

Elle se définit au niveau altimétrie depuis les cotes NGF variant de 1756.60m à 1758.27m et se développe sans limitation supérieure

Elle a une surface de base de 50m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE c

Partie sur locaux EDF

Elle se définit au niveau altimétrie depuis les cotes NGF variant de 1753.34m à 1754.41m et se développe sans limitation supérieure

Elle a une surface de base de 36m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE d

Partie sur restaurant

Elle se définit au niveau altimétrie depuis les cotes NGF variant de 1757.75m à 1760.86m et se développe sans limitation supérieure

Elle a une surface de base de 618m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE e

Partie sur avancée salle hors sac 2

Elle se définit au niveau altimétrie depuis les cotes NGF variant de 1755.80m à 1757.74m et se développe sans limitation supérieure

Elle a une surface de base de 20m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

VOLUME numéro QUATORZE (14)

C'est un volume de forme irrégulière qui correspond à l'espace « TOITURES SUR PARTIES BATIMENT BUREAUX ET HANGAR » du R+2

Il est teinté de bleu sur les plans annexes.

Pour une meilleure lisibilité et définition, il sera décomposé en deux parties :

PARTIE a

Partie Nord

Elle se définit au niveau altimétrie depuis les cotes NGF variant de 1760.70m à 1764.48m et se développe sans limitation supérieure

Elle a une surface de base de 154m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

PARTIE b

Partie Sud

Elle se définit au niveau altimétrie depuis les cotes NGF variant de 1760.00m à 1764.48m et se développe sans limitation supérieure

Elle a une surface de base de 168m².

Elle est définie par différents points altimétriques figurant sur les plans ci-annexés et dans le tableau ci-annexé.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

Tableau récapitulatif

VOLUMES	FRACTIONS	SURFACE Base	NGF bas	NGF haut	SITUATION
1	a	1456 m ²	infini	1751.86 à 1751.90m	tréfonds bâtiment sud 456
	b	224 m ²	infini	1758.38m	tréfonds bâtiment nord 456
	c	929 m ²	1751.90m	1755.00 à 1755.12m	D public RDC
	d	157 m ²	1751.86m	1753.66 à 1754.65m 1755.12	coursive
	e	28 m ²	1751.86m	1754.63 à 1757.52m	escaliers des terrasses
	f	37 m ²	1751.90m	1753.34m à 1754.41m	edf

	g	8 m ²	1755.00m	1756.60 à 1757.66m	porche arrière salle hors sac 1
	h	29 m ²	1755.12m	1758.79 à 1760.86m	escaliers salles hors sac
	i	323 m ²	1758.38m	1760.00 à 1764.48m	bureaux et hangar r+2
	j	22 m ²	1758.38m	Infini	terrasse r+2
2		119 m ²	1751.90m	1755.12m	esf
3		m ²	1751.90m	1755.12m	ski club
4		m ²	1751.90m	1755.12m	boutique 2
5		m ²	1751.90m	1755.12m	boutique -1
6		14 m ²	1751.90m	1755.12m	devant boutique 1
7	a	347 m ²	infini	1755.12m	tréfonds b392
	b	364 m ²	1755.12m	1756.05 à 1759.59m	b-392 r+1
8		121 m ²	1755.12m	1758.38m	bar
9	a	324 m ²	1755.12m	1757.76 à 1760.86m	restaurant
	b	11 m ²	1755.12m	infini	annexe restaurant
10	a	344 m ²	1755.12m	infini	terrasse ouest
	b	40 m ²	1755.12m	1757.54 à 1758.03m	terrasse sous toit
	c	65 m ²	1755.12m	infini	terrasse coté restaurant
	d	38 m ²	1755.12m	1756.85 à 1757.86m	Terrasse 2 r+1

11		246 m ²	1755.12m	1755.80 à 1760.86m	Salles hors sac
12		215 m ²	1753.66m à 1758.03m	infini	toiture coursive et escaliers des terrasses
13	a	322 m ²	1756.05 à 1759.59m	infini	toiture b392 est
	b	50 m ²	1756.60 à 1758.27m	infini	toiture
	c	36 m ²	1753.34 à 1754.41m	Infini	toiture sur edf
	d	618 m ²	1757.75 à 1760.86m	Infini	toiture sur restaurant
	e	20 m ²	1755.80 à 1757.74m	Infini	toiture sur avancée salle hors sac 2
14	a	154 m ²	1760.70 à 1764.48m	Infini	toiture r+2 coté nord
	b	168 m ²	1760.00 à 1764.48m	Infini	toiture r+2 coté sud

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes créés ci-dessous 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 volumes créés.

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

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.

TITRE I

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

Edification

L'ensemble immobilier 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.

En ce qui concerne les cours et jardins, dans la mesure où il en existe, il est précisé qu'ils sont destinés à la jouissance exclusive et particulière du volume auquel ils sont rattachés.

Propriété 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 à son propriétaire. Il y a lieu toutefois d'effectuer la distinction suivante :

- définition des éléments à usage collectif : ces éléments sont affectés à l'usage de tous les propriétaires ou de plusieurs d'entre eux. 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, avec tous leurs accessoires et tous appareils et installations divers, le tout jusqu'à non compris les branchements particuliers à chaque propriétaire ou groupe de propriétaires. Et, en général, tous les accessoires de ces éléments collectifs généraux, les appareils et équipements de toutes natures affectés au service général de l'ensemble immobilier.

- définition des éléments à usage privatif : ces éléments sont ceux affectés à l'usage et l'utilité d'un seul propriétaire, même s'ils sont situés dans l'emprise de la propriété d'un autre propriétaire. Ce 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.

Destination

Tout propriétaire de volume s'oblige, au regard de la réglementation administrative uniquement, à ne pas conférer aux constructions une autre destination que celle résultant du permis de construire.

Si, administrativement, une nouvelle destination était admise, tout propriétaire pourrait conférer à son volume cette nouvelle destination, sans avoir à demander un consentement à ce sujet aux autres propriétaires des autres volumes.

Modifications

Il est stipulé qu'aucune construction complémentaire ou additionnelle de caractère définitif ou provisoire ni aucune modification des constructions autorisées par le ou les permis de construire ne pourront être effectuées, sauf si les constructions nouvelles ou les modifications obéissent à la condition d'obtention préalable des autorisations administratives nécessaires.

Entretien

Il est précisé que chaque propriétaire d'un volume ou de droit de superficie assurera l'entretien et la réparation des structures qui lui appartiennent, compte tenu de la définition des volumes figurant dans l'état descriptif de division de l'ensemble et de ce qui peut être précisé aux présentes.

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

Dalles brutes :

La dalle brute séparative de deux volumes est la propriété du volume du dessous, à l'exception du revêtement de la face supérieure, lequel appartiendra au volume de dessus.

Dans l'hypothèse où un volume bâti supporte un volume non bâti, le volume inférieur aura la propriété de la totalité de la dalle brute supérieure, son étanchéité et sa protection d'étanchéité, seul le revêtement de cette dalle brute appartiendra au volume du dessus.

Dans cette même hypothèse, le propriétaire du volume inférieur devra assurer à ses frais exclusifs l'entretien, les réparations et la réfection de la dalle brute, ainsi que de son étanchéité, les frais attachés à l'entretien et aux réparations touchant au revêtement supérieur de la dalle brute incomberont alors au propriétaire du volume supérieur.

Il est précisé que le propriétaire du volume du dessus pourra fixer dans les dalles brutes du dessous les éléments nécessaires à l'équipement de ses locaux à condition de ne pas porter atteinte à la solidité de ces dalles brutes et à la couche d'étanchéité s'il y en a une.

Cette disposition s'applique également aux structures des toitures.

Structures porteuses :

Les structures porteuses se trouvant à l'intérieur d'un volume pour soutenir les dalles brutes et les ouvrages reposant dessus appartiendront au propriétaire de ce volume.

MURS SEPARATIFS.

- 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 ;

- que la conception des dalles est prévue pour l'utilisation fixée au programme d'aménagement, de manière que chacun des propriétaires en deçà ou en delà des niveaux séparatifs ne puisse en aucun cas être troublé d'une quelconque manière, sous réserve toutefois des limites techniques.

Gestion de l'ensemble immobilier

La gestion des éléments collectifs de l'ensemble immobilier et des réseaux non pris en charge par les concessionnaires incombe à l'association syndicale libre.

Répartition des charges

Les dépenses d'entretien et de réparation des réseaux, locaux, canalisations et autres éléments d'équipement qui assurent la desserte de plusieurs volumes seront supportés par les propriétaires de ces derniers. La répartition en sera faite par l'association syndicale libre au prorata des surfaces hors œuvre brutes autorisées par le permis avec les pondérations suivantes :

Il est précisé que 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 aux propriétaires 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 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.

Obligation de participation aux dépenses

Tout propriétaire d'un volume s'oblige à rembourser chaque année à l'association syndicale libre une quote-part de toutes les dépenses consécutives à l'existence, au fonctionnement et à l'entretien des éléments collectifs généraux de l'ensemble immobilier.

Lorsqu'un volume devient la propriété de plusieurs propriétaires, ce sont ces derniers qui s'obligent au remboursement sus visé.

En cas de non-paiement un mois après la date d'échéance, l'association sera fondée à demander au propriétaire 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 l'association soit tenue 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%.

Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, le propriétaire du ou des volumes détruits devra, s'il décide de réparer ou reconstruire, le faire à l'identique et sans modification :

- de l'aspect extérieur initial ;
- de l'implantation du volume,
- et des prospects.

Il est, par les présentes, donné tous pouvoirs à la direction de l'association syndicale libre pour intervenir dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire ayant pour objet la reconstruction à l'identique et ses modifications.

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.

Dans le cas où l'un ou plusieurs des propriétaires ne désireraient pas reconstruire, l'indemnité leur revenant sera en premier lieu affectée et utilisée à la reconstruction de tous les ouvrages occupant leur volume nécessaires à la reconstruction et à l'utilisation des autres volumes. Ils ne percevront que le surplus éventuel de l'indemnité leur revenant.

Ravalement

Chaque propriétaire de volume sera tenu d'effectuer le ravalement et l'entretien des façades qui lui appartiennent selon les modalités fixées par la réglementation. De même, il pourra effectuer le ravalement quand bon lui semblera.

Toutefois dans ces deux cas, et de manière à préserver l'harmonie de l'ensemble, il est précisé que les travaux d'entretien affectant les façades, et généralement tout ce qui sera visible de l'extérieur, devront avant d'être commencés avoir été autorisés par l'association syndicale libre statuant aux conditions de majorité fixées par ses statuts.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas aux vitrines et devantures de magasins

L'association syndicale libre, statuant aux conditions de majorité fixées par ses statuts pourra imposer à tout propriétaire de volume d'effectuer les travaux d'entretien et de ravalement de l'ensemble immobilier pour tout ce qui sera visible de l'extérieur.

TITRE II

SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

Servitudes générales

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.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des volumes est considéré à l'égard de tout ou partie des autres volumes comme fonds dominant et réciproquement.

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.

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.

Les servitudes ont un caractère réel, elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention soit de confusion en une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages, constructions, équipements et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages, constructions, équipements devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

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

Par le seul fait de l'acquisition de ce volume, les propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans indemnité quelconque.

Servitudes générales d'appui — d'accrochage — d'ancrage et de prospect

L'ensemble étant composé de divers ouvrages et constructions superposés et imbriqués, les ouvrages et constructions qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages et constructions appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'ancrage, d'accrochage, de vue, d'ensoleillement et prospect, de surplomb et autres rendues nécessaires par la structure et l'utilisation même de l'ensemble.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de construction ultérieures, reconstructions ou toute modification des ouvrages, constructions et équipements compris dans chaque volume.

Servitudes générales d'accrochage et de passage des réseaux et canalisations

Toute dalle séparative de volume sera grevée d'une servitude d'accrochage et de passage des équipements divers (canalisations, réseaux, faux plafonds, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures porteuses.

Chaque volume devra supporter le passage des canalisations, gaines de désenfumage, conduits, tuyauterie et réseaux divers, en ce compris les conduits d'évacuation de ruissellement (fluides, courant fort et courant faible) nécessaire au fonctionnement de l'ensemble ainsi que l'existence et l'utilisation des éléments d'équipement de ceux-ci.

Les différents ouvrages appartenant aux propriétaires sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes les canalisations, gaines et réseaux divers, nécessaires à l'alimentation et à l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes seront 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, les canalisations, gaines, et réseaux affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

Servitudes générales d'entretien — réparation

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

Lorsque des travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier ou affectent l'usage d'éléments de cet ensemble, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de l'autre propriétaire.

Chaque volume est grevé de servitudes réciproques pour le PASSAGE du personnel d'entretien aux fins d'assurer la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers, qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et à l'évacuation technique de toutes les parties du bâtiment. 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 de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les tuyaux, les canalisations, gaines de désenfumage, gaines et réseaux affectés à l'usage exclusif 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.

Servitudes de surplomb

L'ensemble des volumes est grevé au bénéfice des autres volumes des servitudes générales de surplomb notamment dues à la configuration architecturale des différents volumes (débords de toit, ...)

Servitudes d'apposition de plaques, panneaux, mobilier urbain...

L'ensemble des volumes est grevé d'une servitude d'apposition sur les bâtiments, de plaques, de panneaux de signalisation, d'éclairage, de bornes poteaux, panneaux indicateurs...éventuellement nécessaire.

Servitude de passage d'antenne

Tous les lots de volumes sont grevés de servitude de passage d'antenne de toute nature au profit de l'ensemble des lots de volumes.

Servitude de passage secours et incendies

Tous les lots de volumes sont grevés de servitude de passage en tout temps et à toute heure pour l'accès des services de lutte contre l'incendie et de secours aux victimes.

VI- SERVITUDES PARTICULIERES

ACCES/PASSAGE

Les VOLUMES 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 bénéficient d'une servitude d'accès pour piétons grevant le VOLUME 1

Fond servant VOLUME 1

Fonds dominants VOLUMES 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

Les VOLUMES 8-9-11-1 bénéficient d'une servitude d'accès pour piétons grevant le VOLUME 10

Fond servant VOLUME 10

Fonds dominants VOLUMES 8-9-11-1

D'une manière générale, tous les volumes sont grevés d'une servitude de passage et d'accès au bénéfice des services de lutte contre l'incendie.

CONDUITS DE CHEMINEE

Les VOLUMES 9 et 7 bénéficient d'une servitude de passage de conduits de cheminée grevant le volume 13.

Fond servant VOLUME 13

Fonds dominants VOLUMES 9 et 7

ECOULEMENT DES EAUX DE TOITURE

Le volume 14 bénéficie d'une servitude de descente d'eaux pluviales grevant le volume 1 et la parcelle B-457

Fond servant : volume 1 parcelle B-457

Fond dominant : volume 14

Les volumes 1,14, 13 bénéficient d'une servitude de descente d'eaux pluviales grevant le volume 10

Fond servant : volume 10

Fond dominant : volumes 1, 13, 14

Le volume 13 bénéficie d'une servitude de descente d'eaux pluviales grevant le volume 11

Fond servant : volume 11

Fond dominant : volume 13

Le volume 13 bénéficie d'une servitude de descente d'eaux pluviales grevant le volume 7, et la parcelle B-457

Fond servant : volume 7 et B-457

Fond dominant : volume 13

SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE

Pour permettre l'entretien, la réparation ou la construction d'une éventuelle centrale photovoltaïque, le volume 13 bénéficiera d'une servitude de tour d'échelle à titre réel et perpétuel, grevant le volume 10 et la parcelle B-457 sans indemnité aucune. Elle comprend également un droit de déposer durant les périodes pendant lesquelles elle pourra être exercée, tous matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction.

Fond servant : volume 10 et parcelle B-457

Fond dominant : volume 13

Pour permettre l'entretien, la réparation ou la construction d'une éventuelle centrale photovoltaïque, le volume 12 bénéficiera d'une servitude de tour d'échelle à titre réel et perpétuel, grevant le volume 10 et la parcelle B-457 sans indemnité aucune. Elle comprend également un droit de déposer durant les périodes pendant lesquelles elle pourra être exercée, tous matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction.

Fond servant : volume 10 et parcelle B-457

Fond dominant : volume 12

Pour permettre l'entretien, la réparation ou la construction d'une éventuelle centrale photovoltaïque, le volume 14 bénéficiera d'une **servitude de tour d'échelle** à titre réel et perpétuel, grevant les volumes 1-10 et la parcelle B-457 sans indemnité aucune. Elle comprend également un **droit de déposer** durant les

périodes pendant lesquelles elle pourra être exercée, tous matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction.

Fond servant : volumes 1- 10 et parcelle B-457

Fond dominant : volume 14

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

Volume de tréfonds

Le propriétaire du volume de tréfonds ne sera tenu envers les propriétaires des autres volumes 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 volume 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 volume 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 volumes.

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.

Gestion et répartition des charges

La gestion des parties, ouvrages et équipements communs affectés au service de deux ou plusieurs propriétaires de volumes incombe en principe à l'association syndicale libre qu'elle en soit propriétaire ou non, sauf accord des propriétaires entre eux.

La gestion consiste notamment à :

- exécuter ou faire exécuter les prestations nécessaires à l'utilisation normale et à l'entretien des ouvrages à usage commun à l'ensemble des constructions ou à plusieurs d'entre elles, tels que travaux de réparation, d'entretien, prestations de services ;

- effectuer les dépenses d'utilisation, d'entretien, réparation, remplacement.

L'association pourra assurer cette gestion ou la faire assurer par tout organisme de son choix.

Les charges afférentes aux ouvrages et équipements communs incomberont, dès achèvement de ces ouvrages et la mise en service de ces équipements, à ladite association même si le transfert de ces parties et équipements n'est pas effectué à ladite association.

Les charges seront réparties comme il est dit dans les statuts de l'association syndicale libre.

Obligation de participer aux dépenses

Tout propriétaire de biens immobiliers compris dans l'ensemble s'oblige à régler selon les modalités qui seront fixées par l'association syndicale libre à ladite association une quote-part des dépenses d'utilisation et d'entretien des réseaux, ouvrages et équipements à usage commun.

D'autre part, si un volume devient la propriété de plusieurs propriétaires, ils seront tenus à ce règlement.

Communication du cahier des charges

Le cahier des charges général devra être porté à la connaissance de tout propriétaire ou locataire 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 volume devient la propriété de plusieurs propriétaires, aucun règlement ni aucune décision d'assemblées générales ne pourront modifier les dispositions prévues au cahier des charges.

Modification des volumes

Chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes, mais sous réserve de leurs droits, de ceux de leurs ayants-cause et de ceux des tiers :

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

L'état descriptif sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au service de la publicité foncière.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution de l'acte, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent état et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque propriétaire de volumes qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans la superficie générale.

ELECTION DE DOMICILE

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 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 nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé 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.

ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 125 euros.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur vingt-sept pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

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.

REQUERANT	
NOTAIRE	

Envoyé en préfecture le 26/11/2018

Reçu en préfecture le 26/11/2018

Affiché le



ID : 066-216600825-20181113-2018_D079B-DE