

14557601

TP/SC/

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES  
LA CHAPELLE ET LE PALAIS DE JUSTICE  
MONTBRISON (LOIRE - 42600)**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,  
LE**

**A MONTBRISON (Loire), 4 place du Docteur Jean Vial, au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Thibault PENNANEAC'H, Notaire Associé de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée « OFFICE NOTARIAL DES COMTES DU FOREZ », titulaire d'un Office Notarial à MONTBRISON (Loire), 4 place du Docteur Jean Vial, identifié sous le numéro CRPCEN 42090, soussigné,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

Le **DEPARTEMENT DE LA LOIRE**, collectivité territoriale dont le siège administratif est à SAINT-ETIENNE (42000), 2 rue Charles de Gaulle Hôtel du Département, identifiée au SIREN sous le numéro 224200014.

Représenté à l'acte ++++++

**DELIBERATION DU DEPARTEMENT**

Le représentant du DEPARTEMENT DE LA LOIRE est spécialement autorisé aux présentes aux termes d'une délibération motivée de la commission permanente du conseil départemental en date du **xxx** télétransmise à la Préfecture de la Loire le **xxx** sous le numéro dont une copie est **annexée**.

Cette délibération a été régulièrement publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte rendu de la séance conformément aux dispositions de l'article L 3131-4 du Code général des collectivités territoriales. Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 3131-4 du Code susvisé s'est écoulé sans que le DEPARTEMENT DE LA LOIRE ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant susnommé le confirme.

### **EXPOSE**

Le présent acte vise à instituer 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, et cela en considération de son affectation en tout ou partie au domaine public.

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.

Les modalités de la division en volume dont il s'agit ont été préalablement déterminées aux termes d'un état descriptif de division établi par Monsieur Yvan LIGOUT, géomètre-expert à SAINT-GALMIER (42330) 7 avenue de la Coise, le 2 mars 2026.

Pour le cas où se révélerait une éventuelle discordance entre le présent acte et ce document qui lui demeure **annexé**, il est convenu à titre de principe général :

- Que le document annexé fera foi contre le présent acte s'agissant exclusivement des côtes, mesures, et indications chiffrées relatives à la délimitation des volumes, ainsi qu'à leur mode de détermination et au choix de leur référentiel.
- Que le présent acte fera foi contre le document annexé s'agissant de tout autre objet, et notamment de la détermination des obligations réelles et servitudes imposées dans les rapports entre volumes.

**CECI EXPOSÉ**, il est établi **l'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES** concernant un immeuble ou ensemble immobilier dont la désignation actuelle est précisée ci-après.

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

### **PREMIERE PARTIE**

#### **CHAPITRE I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

##### **DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à un **IMMEUBLE** bâti.  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	1104	13 RUE DU PALAIS DE JUSTICE	00 ha 11 a 45 ca

### **Division cadastrale**

L'immeuble est désigné sous le terme PARTIE A, teinte jaune sur le plan de division **annexé**.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section BK numéro 16 pour une superficie de seize ares trente-huit centiares (00ha 16a 38ca), dont le surplus, non compris aux présentes, est désormais cadastré :

- Section BK numéro 1105 pour une superficie de quatre ares quarante-deux centiares (00ha 04a 42ca), désigné sous le terme PARTIE B sur le plan de division,
- Section BK numéro 1106 pour une superficie de quarante-cinq centiares (00ha 00a 45ca), désigné sous le terme PARTIE C sur le plan de division.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Yvan LIGOUT géomètre expert à SAINT-GALMIER (42330) 7 avenue de la Coise, le 25 février 2026 sous le numéro 3538C

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 est délimité :

- Au Sud : La Rue du Palais de Justice.
- Au Nord : Les parcelles cadastrées section BK n°15, 1105, 1106 et la Rue des Fours Banaux.
- A l'Est : La Rue des Visitandines.
- A l'Ouest : La Rue Puy de la Bâtie.

L'ensemble immobilier est desservi principalement par la Rue du Palais de Justice et par les Rues Puy de Bâtie et des Visitandines, ainsi que la parcelle cadastrée section BK n°1105 (zone de parking).

### **PLANS**

- Extrait cadastral (DA n°3538 C)
- Plan de division (réf : 250003, n°1b du 02/03/2026)
- Plan de repérage des volumes – Plan du tréfonds à la cote 407,10m (250003, n°2b du 02/03/2026)
- Plan de repérage des volumes – Plan de la cote 407,10m à la cote 416,90m (250003, n°3b du 02/03/2026)
- Plan de repérage des volumes – Plan de la cote 416,90m à la cote 420,45m (250003, n°4b du 02/03/2026)
- Plan de repérage des volumes – Plan de la cote 420,45m à la cote 425,66m (250003, n°5b du 02/03/2026)
- Plan de repérage des volumes – Plan de la cote 425,66m au zénith (250003, n°6b du 02/03/2026)

- Plan de repérage des volumes – Coupe A-A' (250003, n°7b du 02/03/2026)
- Plan de repérage des volumes – Coupe B-B' (250003, n°8b du 02/03/2026)
- Plan de repérage des volumes – Coupes C-C' et D-D' (250003, n°9b du 02/03/2026)

L'état descriptif de division établi par Monsieur Yvan LIGOUT, géomètre-expert à SAINT-GALMIER, a été établi à partir des plans d'état des lieux dressés en date du 18/12/2025 (levé du 17/06/2025), selon les plans de repérage des volumes 2b à 9b.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**



#### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

### **CHAPITRE II – DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

**L'IMMEUBLE sera divisé en TROIS (3) volumes numérotés 1, 2 et 3.**

La description, le contour ainsi que les surfaces sont établis ci-après.

#### **DEFINITION NUMERIQUE**

Définition planimétrique : Les volumes ont pour base planimétrique des polygones dont les sommets sont numérotés de 1 à 79 définis en coordonnées rectangulaires dans le système RGF 93-CC46.

Définition altimétrique : La base et le sommet de chaque volume sont définis par des cotes rattachés au système de nivellement général de la France (système d'altitude normale – IGN 69), par procédé GNSS (réseau TERIA).

#### **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 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.

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.

### **DIVISION EN VOLUMES**

#### **VOLUME numéro 1 :**

*(Teinté en orange sur les plans susvisés)*

Ce volume correspond au passage pour piéton sous la Chapelle.

Il est défini par le polygone délimité par les sommets 19-57-58-59-60-39-61-62-63-64-65-66-19, allant du tréfonds à la cote 407,10m, pour une superficie approximative de 58 m<sup>2</sup>.

#### **VOLUME numéro 2 :**

*(Teinté en jaune sur les plans susvisés)*

Ce volume correspond à la Chapelle (L'ancien Palais de Justice).

Il est défini par :

- le polygone 2-1 délimité par les sommets 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-60-59-58-57-20, allant du tréfonds à la cote 407,10m, pour une superficie approximative de 134 m<sup>2</sup>.

- le polygone 2-2 délimité par les sommets 19-67-68-69-70-71-42-41-40-39-61-62-63-64-65-66-19, allant du tréfonds à la cote 407,10m, pour une superficie approximative de 213 m<sup>2</sup>.

- le polygone 2-3 délimité par les sommets 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-39-40-41-42-71-70-69-68-67-19, allant de la cote 407,10m à la cote 416,90m, pour une superficie approximative de 404 m<sup>2</sup>.

- le polygone 2-4 délimité par les sommets 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-39-40-41-42-75-74-73-72-68-67-19, allant de la cote 416,90m à la cote 420,45m, pour une superficie approximative de 352 m<sup>2</sup>.

- le polygone 2-5 délimité par les sommets 42-71-70-69-68-72-73-74-75-42, (au-dessous de la voute) allant de cote 416,90m à la cote 420,45m (selon la courbure de la voute), pour une superficie approximative de 53 m<sup>2</sup>.

- le polygone 2-6 délimité par les sommets 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-39-40-41-42-75-74-73-72-68-76-77-19, allant de la cote 420,45m à la cote 425,66m, pour une superficie approximative de 359 m<sup>2</sup>.

- le polygone 2-7 délimité par les sommets 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-39-40-41-42-75-74-78-79-76-77-19, allant de la cote 425,66m au zénith, pour une superficie approximative de 364 m<sup>2</sup>.

#### **VOLUME numéro 3 :**

*(Teinté en vert sur les plans susvisés)*

Ce volume correspond au Palais de Justice actuel.

Il est défini par :

- le polygone 3-1 délimité par les sommets 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-67-68-69-70-71-43-45-46-47-48-49-50-1, allant du tréfonds à la cote 407,10m, pour une superficie approximative de 741 m<sup>2</sup>.

- le polygone 3-2 délimité par les sommets 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-67-68-69-70-71-43-45-46-47-48-49-50-1, allant de la cote 407,10m à la cote 416,90m, pour une superficie approximative de 741 m<sup>2</sup>.

- le polygone 3-3 délimité par les sommets 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-67-68-69-70-71-43-45-46-47-48-49-50-1, allant de la cote 416,90m à la cote 420,45m, pour une superficie approximative de 741 m<sup>2</sup>.

- le polygone 3-4 délimité par les sommets 42-71-70-69-68-72-73-74-75-42, (au-dessus de la voute) allant de cote 416,90m à la cote 420,45m (selon la courbure de la voute), pour une superficie approximative de 53 m<sup>2</sup>.

- le polygone 3-5 délimité par les sommets 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-77-76-68-72-73-74-75-42-43-45-46-47-48-49-50-1, allant de la cote 420,45m à la cote 425,66m, pour une superficie approximative de 786 m<sup>2</sup>.

- le polygone 3-6 délimité par les sommets 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-77-76-79-78-74-75-42-43-45-46-47-48-49-50-1, allant de la cote 425,66m au zénith, pour une superficie approximative de 781 m<sup>2</sup>.

#### **TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la publicité foncière.

#### **TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES DE L'ETAT DESCRIPTIF**

<b>Volume</b>	<b>Surface (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Désignation</b>	<b>Côté N.G.F inférieure</b>	<b>Côté N.G.F supérieure</b>
1	58	Passage pour piéton sous la Chapelle	Sans limitation de profondeur - ∞	407,10
2	134	Chapelle (Ancien Palais de Justice) (2-1)	Sans limitation de profondeur - ∞	407,10
	213	Chapelle (Ancien Palais de Justice) (2-2)	Sans limitation de profondeur - ∞	407,10
	404	Chapelle (Ancien Palais de Justice) (2-3)	407,10	416,90
	352	Chapelle (Ancien Palais de Justice) (2-4)	416,90	420,45
	53	Chapelle (Ancien Palais de Justice) (2-5)	416,90	Min : 416,90 Max : 420,45 (Selon la courbure de la voute)
	359	Chapelle (Ancien Palais de Justice) (2-6)	420,45	425,66
	364	Chapelle (Ancien Palais de Justice)	425,66	Sans limitation de hauteur

		(2-7)		+ ∞
3	741	Palais de Justice actuel (3-1)	Sans limitation de profondeur - ∞	407,10
	741	Palais de Justice actuel (3-2)	407,10	416,90
	741	Palais de Justice actuel (3-3)	416,90	420,45
	53	Palais de Justice actuel (3-4)	Min : 416,90 Max : 420,45 (Selon la courbure de la voute)	420,45
	786	Palais de Justice actuel (3-5)	420,45	425,66
	781	Palais de Justice actuel (3-6)	425,66	Sans limitation de hauteur + ∞

## **DEUXIEME PARTIE**

### **CAHIER DES CHARGES**

Le 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 ;
- Les servitudes réciproques et perpétuelles qui seront applicables à cet ensemble immobilier.

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

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

#### **TITRE I – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS**

Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit (superposition, contigüité) d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui, de support et d'ancrage, ainsi éventuellement que de toutes servitudes de vues, de prospects et de surplombs rendues nécessaires par la structure même des bâtiments.

L'intégralité des éléments de structure (pieux, semelles, poteaux, radiers, murs de soutènement, piliers, poutres, planchers, dalles intermédiaires et de couverture, terrasses) appartiendront aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés.

**Les murs assurant la séparation verticale des constructions édifiées dans deux volumes distincts seront la propriété de chacun des propriétaires des volumes situés de part et d'autre jusqu'à l'axe médian des dits murs.**

**Lorsqu'un lot de volume est contigu d'un autre lot de volume dans lequel il ne doit pas être (ou il n'est pas) édifié de construction en élévation, un lot correspondant à des circulations ou des espaces libres, par exemple, la propriété du volume construit se prolongera jusqu'au nu ou parement extérieur du mur situé en limite du volume non construit.**

Les volumes seront réciproquement grevés d'une servitude d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encastrier tous éléments d'équipements nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative.

L'usage de cette servitude ne devra, en aucune manière, porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni entraîner aucune détérioration. Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

Les empiétements qui seraient constatés par rapport à la définition numérique des volumes telle qu'indiquée dans l'état descriptif, dans l'emprise de volumes superposés ou contigus, sur le plan vertical comme sur le plan horizontal, devront être supportés à titre de servitude. (L'empiétement n'emporte pas une modification des limites de propriété résultant de l'état descriptif de division).

Les charges d'entretien, de réparation et reconstruction des éléments de structures définis ci-dessus et nécessaires à l'exercice des servitudes obéiront aux règles suivantes :

Entretien et réparation – les charges d'entretien et de réparation incombent aux propriétaires des volumes à qui appartiennent ces éléments de structure.

Reconstruction – la reconstruction se fera, sauf accord entre les différents propriétaires intéressés, d'une manière qui permette l'usage identique des volumes.

Elle sera, d'une manière générale, à la charge du propriétaire du volume dans lequel sont situés ces éléments de structure.

Modifications des installations – dans le cas où l'une des parties viendrait à modifier ses installations, elle devra supporter tous les frais supplémentaires pouvant en résulter pour les installations des autres parties et les conditions de leur entretien ultérieur.

En outre, les modifications envisagées ne pourront être entreprises que sous les conditions ci-après :

- Elles ne devront pas avoir pour conséquence de changer la consistance des locaux, installations ou volumes appartenant aux autres propriétaires de volumes, tels qu'ils sont définis dans l'Etat Descriptif précédemment établi.

- Elles devront être soumises à l'accord préalable des propriétaires concernés si elles concernent le gros œuvre de l'infrastructure générale ou son extension, ou si elles doivent entraîner un accroissement des charges supportées par cette infrastructure ou encore si elles doivent entraîner un changement dans les diverses installations (locaux techniques, canalisations pour fluides divers) dont l'établissement dans l'infrastructure aura été autorisé au profit des autres parties de l'immeuble.

Les propriétaires des volumes concernés pourront subordonner leur accord à l'adoption de toutes les dispositions qui rendraient nécessaires les modifications envisagées, telles que notamment le renforcement de certains éléments de l'infrastructure générale et la fixation d'une nouvelle répartition des frais d'entretien et de réparation de cette infrastructure.

Par ailleurs, ces modifications ne devront en aucun cas avoir pour conséquence de porter atteinte aux droits des autres propriétaires ou leurs ayant causes, étrangers à leur réalisation, ni d'entraîner pour eux des frais supplémentaires.

En conséquence, la partie à l'initiative de laquelle la modification aura été entreprise supportera toutes les conséquences dommageables pouvant en résulter, sans que les autres parties puissent être recherchées pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, toutes modifications de l'usage ou de la consistance des constructions comprise dans chaque volume pourront être librement entreprises par son propriétaire dès lors qu'il n'en résultera aucune modification des autres volumes.

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

### **Observations préliminaires**

Les cotes de nivellement (rattachées au système d'altitude normale – IGN 69, par procédé GNSS (réseau TERIA)) indiquées dans l'état descriptif pour la séparation des volumes entre eux sont des cotes de définition générale.

Aucun des propriétaires de lots ne pourra s'en prévaloir, c'est la réalité physique du volume qui en fixera les limites.

### **Caractère des servitudes**

En raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront respecter les servitudes ci-après. Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes pourra être considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel et réel, et s'imposeront en conséquence à tous les propriétaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droit, le tout sans aucune indemnité.

Ces servitudes 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 dominant et servant.

Les servitudes créées prendront naissance dès la signature des présentes, sauf à ce que leur prise d'effet soit différée jusqu'à la cessation de l'identité actuelle de propriétaire existant sur l'ensemble des volumes présentement créés.

Pour l'ensemble de ces servitudes, le preneur supportera, le cas échéant les troubles de nuisances en résultant sans qu'il puisse y avoir de recours à l'encontre du vendeur.

### **Servitudes générales**

En raison de leur imbrication, les différents volumes seront grevés et bénéficieront réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre actif ou passif :

- de servitudes d'emprise, d'appui, de support ou de soutien et de surplomb des constructions édifiées dans les différents volumes situés au-dessus ou éventuellement en contiguïté ;

- de servitudes d'ancrage ou d'accrochage pour les besoins de la construction, de l'aménagement ou de l'utilisation d'un volume sur des éléments constitutifs ou des surfaces ou des parois dépendant d'un autre volume ;

- de servitudes d'implantation de tous éléments porteurs, fondations ou ouvrages destinés à assurer la solidité ou la stabilité des constructions édifiées ou à édifier dans les différents volumes ;

- de servitudes d'implantation et de passage des réseaux, canalisations et des éléments d'équipement de quelque nature que ce soit pour les besoins de la construction, de l'aménagement ou de l'utilisation des constructions édifiées ou à édifier dans les différents volumes ;

- de servitudes de branchement ou de raccordement, pour la desserte (alimentations et évacuations) des constructions édifiées ou à édifier dans un volume, sur les réseaux divers de toutes natures dépendant d'un autre volume ;

- de servitudes de vue, de surplomb, de prospect, de cour commune, de distance au titre des constructions édifiées ou à édifier dans les différents volumes ;

le tout dans la mesure de ce qui est nécessaire ou utile pour rendre possible l'édification et l'aménagement dans l'emprise de chacun des volumes des constructions composant l'ensemble en application des autorisations administratives obtenues ou à obtenir, conformément aux indications prévisionnelles données sur la consistance de cet ensemble (ensemble immobilier à bâtir), puis pour le maintien et l'utilisation des constructions qui y sont édifiées et le fonctionnement de leurs éléments d'équipement (ensemble immobilier bâti).

#### Servitudes générales d'emprise des bâtiments

Le terrain de l'ensemble immobilier est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'existence, tant en infrastructure qu'en superstructure, de toutes les constructions et ouvrages édifiés ou à édifier.

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

Au regard de ces servitudes, le terrain sera fonds servant et les constructions seront fonds dominant.

Les bâtiments et ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence ; que ces servitudes entraînent, 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 ne pourra intervenir qu'à titre exceptionnel, le principe de base étant l'obligation formelle d'une exécution « en nature » qui seule est conforme à la finalité de l'ensemble.

Les équipements et les ouvrages à caractère collectif ou communautaire seront grevés ou profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur bon fonctionnement, conformément à leur destination et affectation.

#### Servitudes générales dues à l'environnement

Servitude de passage des canalisations ou branchements d'eau, d'électricité, d'éclairage public, de chauffage, d'égouts, de gaz, de téléphone, de télédistribution ou autres et des accessoires de ces canalisations et branchements tels qu'ils seront réalisés par la Commune, par les services concessionnaires, ou l'aménageur.

### Réseaux, canalisations, circulations

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines (câbles, colonnes, coffrets de comptage, regards et trappes de visite concernant les réseaux d'eau potable, eau pluviale, eau usée, gaz, électricité, télécommunication, éclairage, aération, ventilation, climatisation, évacuation (conduits, cheminées) télédistribution, etc..)), qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés et comprendront les servitudes de passage nécessaires à l'entretien, la réparation ou le remplacement des réseaux.

L'entretien des réseaux et canalisations sera à la charge des bénéficiaires des servitudes. Ceux-ci auront également la charge de l'entretien des ouvrages accessoires de ces réseaux et canalisations, tels que trappes de visite, support de canalisations.

Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux sont, sur une partie de leur parcours, d'usage collectif à deux ou plusieurs volumes, sans intéresser tous les autres volumes, leur remplacement et entretien seront exécutés par les propriétaires concernés à frais partagés au prorata de leur Surfaces respectives.

Les volumes supérieurs devront supporter, en toiture, l'installation et l'entretien de tous dispositifs de réception desservant les autres volumes. 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.

Les ouvrages du génie civil des locaux techniques appartiendront aux propriétaires des lots dans lesquels ils sont situés. Leur entretien et reconstruction seront à la charge des propriétaires des lots.

Les lots supérieurs bénéficieront à l'encontre des lots inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

### **Servitude particulière**

#### **Nature de la servitude**

#### **Servitude de passage grevant le volume 3 pour l'accès et l'entretien du volume 2**

#### **Fonds servant**

**Propriétaire : volume TROIS (3)**

#### **Fonds dominant :**

**Propriétaire : volume DEUX (2)**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage qui profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, pour permettre l'accès aux portes fermant la construction comprise au volume 2 sur le perron de son escalier principal donnant sur le domaine public, dans la mesure où ces

portes ne peuvent être déverrouillées que depuis l'intérieur du bâtiment présentement divisé.

Ce droit sera limité dans son usage aux besoins de l'accès au dispositif de fermeture des portes dont il s'agit.

Il ne pourra être exercé qu'à pied, s'agissant d'un droit de passage interne aux fractions bâties de l'ensemble immobilier.

Il ne pourra en outre être exercé que de la manière la plus directe et la moins dommageable au fond servant, depuis les circulations internes des fractions concernées de l'ensemble immobilier.

L'usage de ce droit de passage ne devra jamais causer aucun trouble anormal aux occupants du fonds servant ni aucune dégradation de celui-ci.

### **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.

#### **Assurances**

A défaut d'organisation collective, chaque propriétaire de volume a l'obligation de souscrire une assurance couvrant les dommages causés aux constructions situées dans son emprise en considération des risques habituellement garantis, en valeur de reconstruction à neuf, assortie d'une renonciation au recours contre les autres propriétaires. La justification des assurances devra être fournie à chacun des propriétaires de l'ensemble divisé en volumes.

#### **Subdivision des volumes**

La subdivision d'un volume défini est possible, dans le respect des droits des autres propriétaires de volumes. Tout changement devra être constaté par un acte modificatif.

### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution de l'acte, il est fait attribution de juridiction au Tribunal judiciaire 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.

### **FORMALITE FUSIONNEE**

Une copie authentique de l'acte sera publiée au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1, dans le mois de sa date, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Un droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu.

Le notaire précise que les servitudes générales, découlant de la nature des volumes ne sont pas évaluées, celles-ci constituant les dispositions dépendantes de l'état descriptif de division volumétrique dont il s'agit.

### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

La contribution prévue à l'article 879 du Code général des impôts sera perçue au taux fixe de 15 euros en application de l'article 881 C 9° dudit Code pour l'état description de division volumétrique.

Au taux fixe de 15 euros conformément à l'article 881 M du Code général des impôts pour le cahier des charges.

Au taux fixe de 15 euros conformément à l'article 881 M du Code général des impôts pour les statuts d'ASL.

*Si servitudes particulières conventionnelles on a pour chacune une CSI proportionnelles sur chaque évaluation de 0,10% avec minimum de perception de 15 euros pour chacune.*

Le total de contribution de sécurité immobilière à verser au service de la publicité foncière s'élève à la somme de

### **POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **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 sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.