

Département de l'Essonne

COMMUNE DE WISSOUS

=====

**Propriété sise :
Rue Victor Baloché
17, voie de Montavas
Rue du Colombier**

=====

**Cadastrée section T n°195p et -196p
Superficie mesurée : 7 003 m²
(Document d'arpentage en cours)**

=====

**PLANS ET ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION EN VOLUMES**

=====

03Mai 2019

18-0455 / EDD-Vol- 480

Dressé par :

**La Société Civile Professionnelle
De Géomètre-Expert D.P.L.G.**

Jean-Yves BASSET
Successesseur de J.C.REUILLE

Tél.: 01 69 05 28 84
Fax.: 01 69 05 33 11
E-mail: jybasset@wanadoo.fr

9, rue Joliot Curie
91600 SAVIGNY-SUR-ORGE
Site : www.cabinet-basset.fr

I - INTRODUCTION

Le présent état descriptif de division en volumes s'applique à l'immeuble sis à WISSOUS (Essonne) – Rue Victor Baloché – 17, voie de Montavas – Rue du Colombier, cadastré section T n°195p et n°196p pour une superficie mesurée de 7 003 m² (document d'arpentage en cours).

L'immeuble, objet des présentes, supporte:

- Un bâtiment principal à usage d'entrepôt, de caserne de pompier et d'un logement, élevé pour partie sur deux niveaux.
- Des bâtiments annexes, à usage d'entrepôt,
- Un transformateur EDF

L'objet de cet état descriptif consiste à diviser l'immeuble en deux propriétés : la partie à usage d'entrepôts d'une part, la partie à usage de caserne de pompiers et logement d'autre part. En raison de l'imbrication de locaux dans le bâtiment principal, l'ensemble immobilier est organisé par les présentes en volumes. Chaque volume constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome, sans aucune quote-part de propriété indivise.

II - DIVISION EN VOLUMES

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en deux volumes numérotés 1 et 2 :

- Volume n°1 : Entrepôt, annexes et transformateur EDF, terrain.
- Volume n°2 : Caserne de pompiers, logement, terrain

Sont demeurés ci-annexés, après mention :

- Un plan du rez-de-chaussée,
- Un plan du premier étage,
- Un plan de coupe.

Le tout dressé par la S.C.P. JY-BASSET - Géomètre-Expert D.P.L.G. à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600) – 9, rue Joliot Curie.

III - DEFINITION DES VOLUMES

Les volumes sont définis en planimétrie par une superficie de base, et en altimétrie par des cotes de nivellement (Système N.G.F.).

Les superficies données ci-après sont exprimées en mètre carré.

Ces volumes sont entièrement indépendants (hormis les servitudes pouvant exister entre eux).

Cette division en volumes ne crée pas d'indivision sur le bien immobilier d'origine.

IV – DESCRIPTION DES VOLUMES CREES

La définition littérale des limites entre volumes, tant planimétrique qu'altimétrique (ex : axe de la dalle, axe du voile...) l'emporte sur la définition numérique ; aucun volumier ne pourra se prévaloir de la définition numérique dans le cas où il apparaîtrait une légère différence entre les définitions numériques et littérales.

Volume n°1

Le volume total résultant de la somme des fractions dont chacune est définie comme suit et localisée sous la teinte orange aux plans annexés au présent Etat Descriptif de Division.

Ce volume, à usage d'entrepôt, se situe aux rez-de-chaussée, premier étage du bâtiment.

1-1 Superficie : 5 268 m² environ,

S'exerçant sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur.

1-2 Superficie : 8 m² environ,

S'exerçant sans limitation de profondeur, jusqu'à la cote 85.43 environ (axe de la dalle plancher haut du rez-de-chaussée).

Volume n°2

Le volume total résultant de la somme des fractions dont chacune est définie comme suit et localisée sous la teinte verte aux plans annexés au présent Etat Descriptif de Division.

Ce volume, à usage de caserne de pompier et de logement, se situe aux rez-de-chaussée, premier étage du bâtiment.

2-1 Superficie : 1 727 m² environ,

S'exerçant sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur.

2-2 Superficie : 8 m² environ,

S'exerçant depuis la cote de 85.43, (axe de la dalle plancher haut du rez-de-chaussée), sans limitation de hauteur .

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° Volume	Nature	N° Fraction	Définition planimétrique Superficie	Définition altimétrique
				NI : Niveau Inférieur NS : Niveau Supérieur
1	Entrepôts	1-1	5 268 m ²	NI : Sans limitation
				NS : Sans limitation
	Terrain	1-2	8 m ²	NI : Sans limitation
				NS : 85.43 (axe de la dalle plancher haut du rez-de-chaussée)
2	Caserne de pompiers	2-1	1 727 m ²	NI : Sans limitation
				NS : Sans limitation
	Logement	2-2	8 m ²	NI 85.43 (axe de la dalle plancher haut du rez-de-chaussée)
				NS : Sans limitation
Terrain				

III - SERVITUDES DES DIFFERENTS VOLUMES ENTRE EUX

A – Servitudes générales

a) - Généralités

Ces servitudes concernent tout ce qui est nécessaire à la réalisation et au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente pas un caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes inhérentes à la division en volumes, le tout dans la mesure de ce qui est strictement nécessaire ou utile pour rendre possible l'usage, l'aménagement des constructions et des installations réalisées dans l'emprise des volumes, tout en préservant l'autonomie et l'utilisation rationnelle desdits volumes et celle des équipements nécessaires à leur utilisation.

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

ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans indemnité quelconque.

b) - Servitudes d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera d'une servitude d'appui à titre perpétuel sur le volume inférieur ; par suite, chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

En outre, les fractions constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

Il est ici précisé que les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations des volumes supérieurs et que les constructions et aménagements des volumes supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

Toute modification des éléments de support situés dans le volume inférieur, nécessitée par une augmentation de la servitude d'appui, sera à la charge du bénéficiaire de la servitude.

Il est rappelé que les éléments de structure appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés et qu'en conséquence, la charge de leur entretien et de leur réparation incombe aux propriétaires, sans préjudice toutefois de l'action en garantie contre le propriétaire du volume supérieur pour usage anormal.

c) - Servitudes d'accrochage et d'ancrage

Les volumes seront grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure ; les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

d) - Servitudes de prospects et de surplomb

Les volumes seront grevés les uns par rapport aux autres de servitudes réciproques de prospect et de surplomb.

e) - Servitudes relatives aux réseaux de canalisations et gaines

Les volumes seront grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage des divers réseaux, canalisations et gaines et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, etc., qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'immeuble,
- de passage nécessaire à l'entretien, la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés. Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu préalablement l'accord formel des parties, de l'architecte, des bureaux d'étude et des bureaux de contrôle attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits, etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir privativement chacun des volumes, notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, la ventilation, le téléphone, les câbles et canalisations de transmission, seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien est à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations par exemple) seront supportés par le propriétaire qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage d'un seul volume.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de sociétés concessionnaires, les tuyaux, les canalisations, 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.

f) - Servitude d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes seront grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

Concernant le bâtiment principal, les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par les volumiers dans les proportions indiquées au chapitre « dispositions afférentes aux charges » ci-après.

g) - Servitude de sécurité-incendie

Tout propriétaire ou titulaire de droits réalisera à ses frais les travaux rendus nécessaires par des prescriptions imposées par les autorités publiques pour améliorer la sécurité dans son volume. Si ces travaux nécessitent d'opérer dans le volume tiers, le propriétaire de ce volume ne pourra pas s'y opposer sauf à adresser, au requérant, dans les deux mois un avis motivé de son refus.

h) - Servitudes de passage

Les propriétaires de volumes devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés, soit de vérifier l'état des installations, soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux.

B - Servitudes particulières

Néant.

IV – CONSTITUTION D'UNE CONVENTION DE GESTION / ORGANISME DE GESTION

Néant, compte tenu du faible nombre de volumes.

V – CAHIER DES REGLES D'USAGE ET D'OCCUPATION

A – Règles d'utilisation et de disposition des diverses parties de l'ensemble immobilier

Néant.

B – Opérations diverses

Néant.

C – Dispositions afférentes aux charges

Concernant le bâtiment principal, exclusivement :

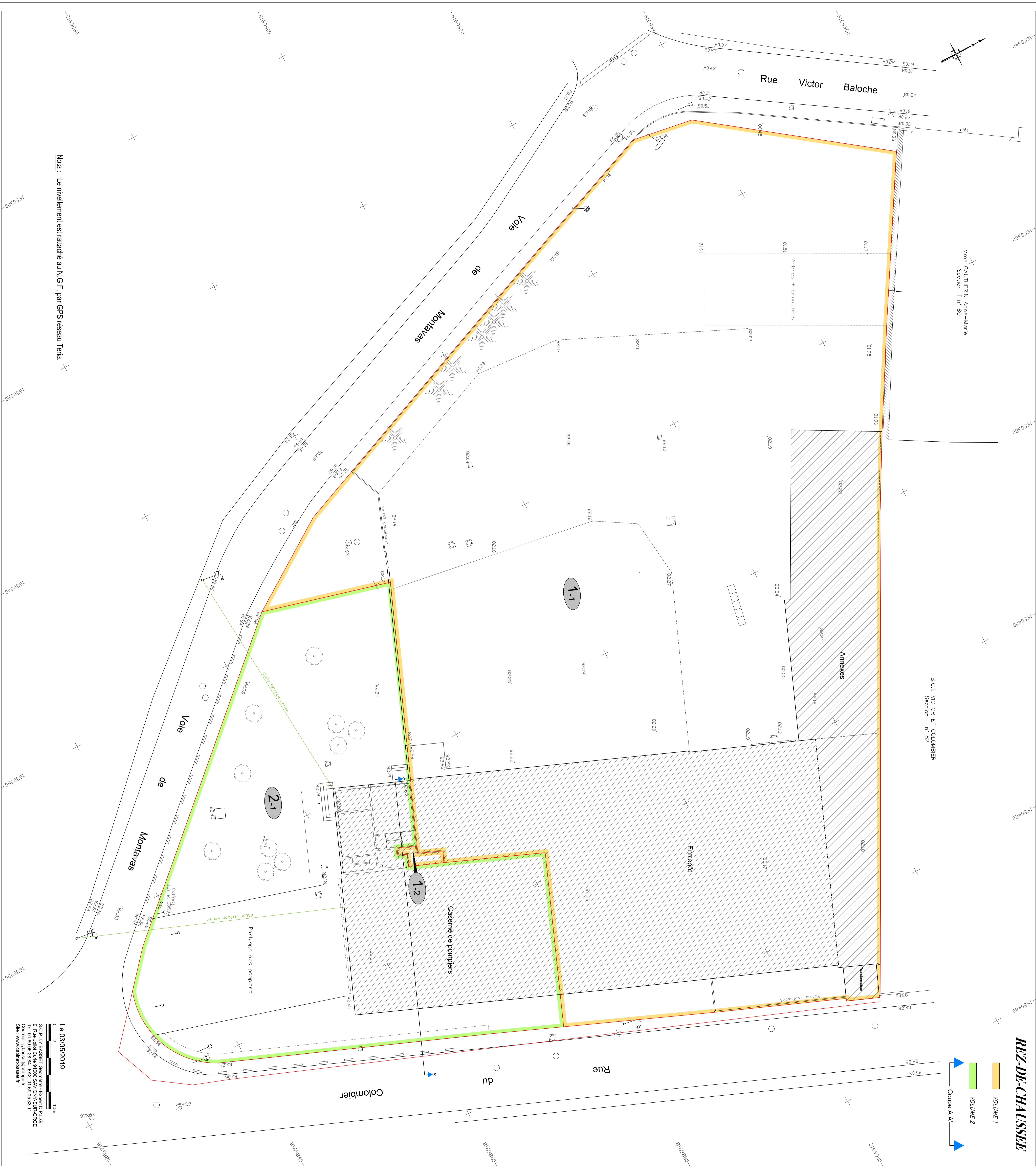
Les charges d'entretien, de réparation et de réfection des façades et de la toiture incomberont à chaque volumier pour les parties de ces éléments comprises dans leur volume. Toutefois, les frais afférents aux écoulements des eaux pluviales (gouttières, descentes, tuyaux, puisards, ...) seront répartis dans les proportions suivantes : 2/3 pour le volume n°1, 1/3 pour le volume n°2.

=====

VOLUME 1

VOLUME 2

Coupe A-A'



Mme GAUTHIER Anne-Marie
Section T n° 80

S.C.I. VICTOR ET COLOMBIER
Section T n° 82

Nota : Le nivellement est rattaché au N.G.F. par GPS réseau Terria.

Le 03/05/2019

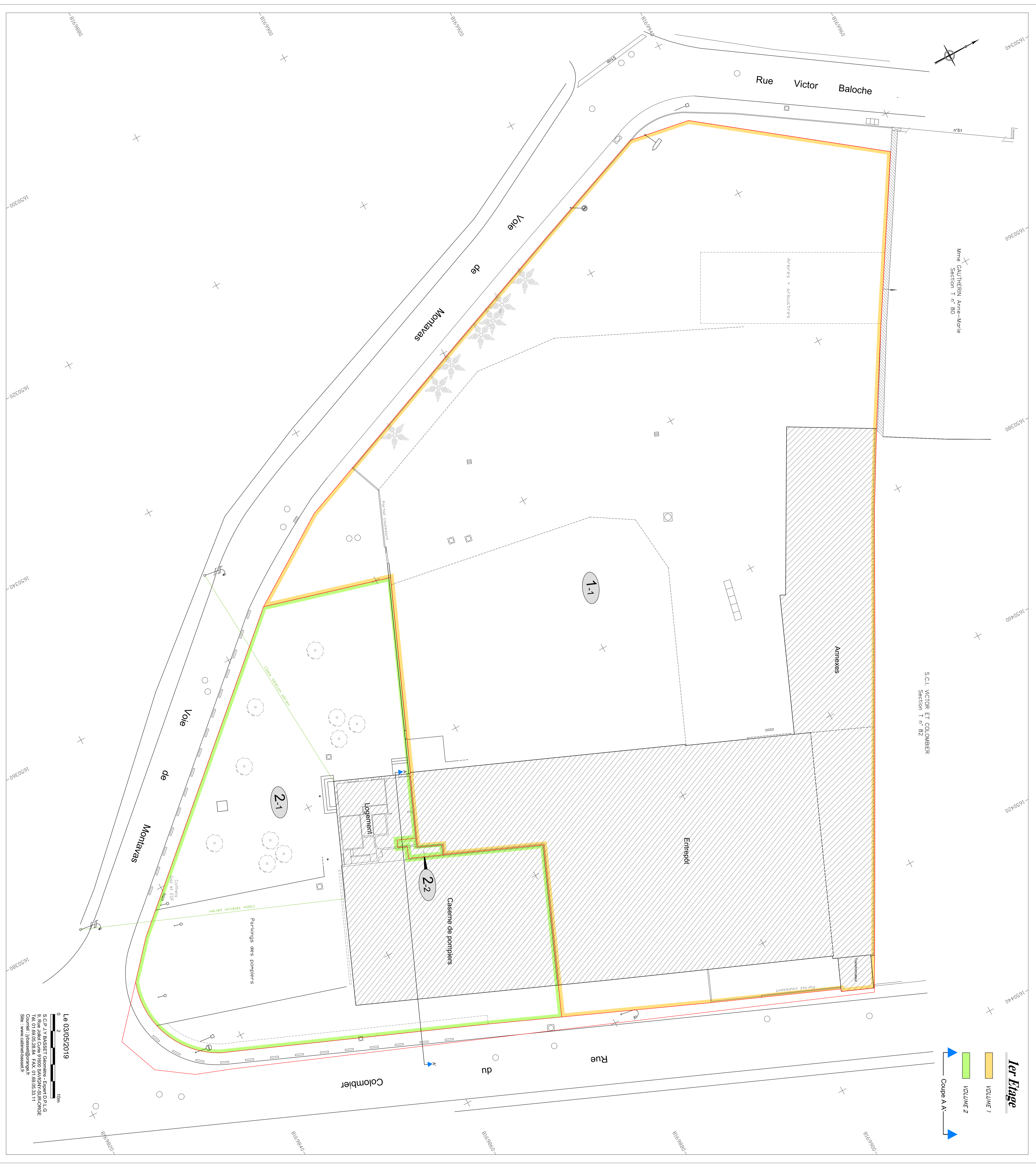
0 2 10m
S.C.I. VICTOR ET COLOMBIER
9 Rue Jean Guiton 81000 SAINTE-GENEVÈVE
Tél. 01 89 05 28 84 FAX 01 89 05 33 11
Courriel : j.guyon@victor-colombier.fr
Site : www.victor-colombier.fr

1er Etage

VOLUME 1

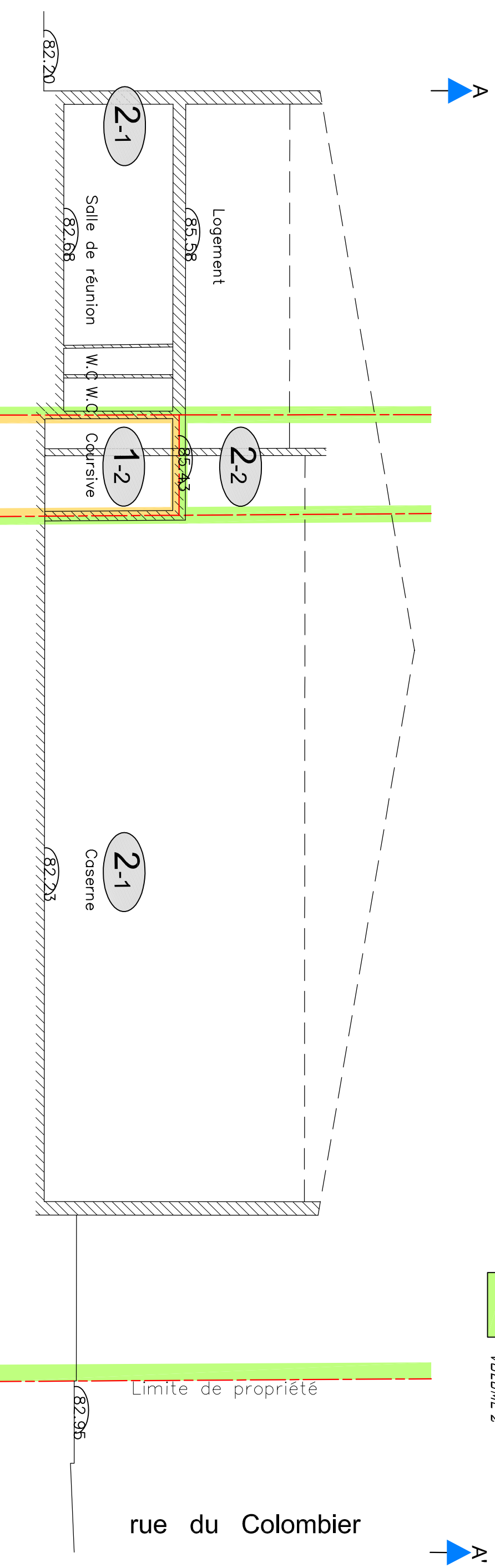
VOLUME 2

Coupe A-A



Le 03/05/2019
0 2 10m
S.C.S. JANSSELDI
9 Rue Jules Guesde 91000 SAVIGNY-SUR-ORGE
Tél. 01 69 05 28 84 Fax. 01 69 05 33 11
Site : www.janssel.com

COUPE A-A'



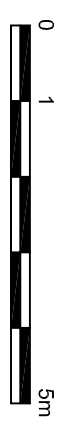
Horizontale de référence à l'altitude de 80.00m N.G.F.

Vers
Voie
de
Montavas

Nota : Le nivellement est rattaché au N.G.F. par GPS réseau Teria.

Coupe A A'

Le 03/05/2019



S.C.P J.Y BASSSET Géomètre - Expert D.P.L.G
9, Rue Joliot Curie 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE
Tél. 01.69.05.28.84 FAX. 01.69.05.33.11
Courriel : jybasset@orange.fr
Site : www.cabinet-basset.fr