

## Division Volumétrique

# État Descriptif de Division en Volumes & Cahier des Charges

*Dressé par **GEOFIT Expert**,  
SELAF de Géomètres-Experts*



Route de Gachet – CS 90711  
44307 NANTES cedex 3  
Tel : 02.40.68.54.52  
Fax : 02.51.13.56.60  
nantes@geofit-expert.fr

## **SOMMAIRE**

---

<b>1 – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES .....</b>	<b>2</b>
1.1 – Justification du recours à la division volumétrique .....	2
1.2 – Désignation de l'Ensemble Immobilier.....	3
1.2.1 - <i>Désignation</i> .....	3
1.2.2 - <i>Plans</i> .....	3
1.3 – Définition Volumétrique .....	4
1.3.1 – <i>Propriété des ouvrages et droits</i> .....	4
1.3.2 – <i>Principes de limites</i> .....	4
1.3.3 – <i>Définition et identification</i> .....	4
1.3.4 – <i>Textes de référence</i> .....	4
1.4 – Division .....	5
1.5 – Désignation des Volumes.....	5
1.6 – Tableau récapitulatif de la Division .....	6
<b>2 – CAHIER DES CHARGES.....</b>	<b>7</b>
2.1 – Servitudes .....	7
2.1.1 – <i>Servitudes entre terrains</i> .....	7
2.1.2 – <i>Servitudes entre volumes</i> .....	7
2.2 – Charges Collectives .....	7
2.3 – Sinistre et reconstruction.....	8
2.4 – Modification du Cahier des Charges.....	8

Département Des HAUTS DE SEINE

Ville d'ANTONY

2 Avenue Léon Harmel

Cadastré Section CM numéro 570

## *Division en Volumes*

---

# **1 – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

## **1.1 – JUSTIFICATION DU RECOURS À LA DIVISION VOLUMÉTRIQUE**

En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des ouvrages qu'il abrite, notamment la présence d'une voie souterraine appartenant à une collectivité publique et ouverte au public, l'ensemble immobilier objet des présentes sera conçu de façon à doter ses différents éléments d'une indépendance juridique, technique et fonctionnelle. Aussi, l'immeuble sera divisé en volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes entre eux mais seulement liés par des relations de servitudes qui seront créées, d'une part, pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des ouvrages, et d'autre part, pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique à un projet de passage de tunnel ferroviaire en tréfonds et ayant pour objet de permettre la séparation juridique des volumes superficiel et tréfoncier.

## **1.2 – DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **1.2.1 - Désignation**

Le présent état descriptif de division volumétrique porte sur un ensemble immobilier sis à ANTONY dans le département des HAUTS-DE-SEINE, figurant au cadastre de la commune :

- sous la section CM :
  - numéro **570** pour une contenance cadastrale de vingt-quatre ares et quatre-vingt-seize centiares (*24a96ca*),

### **1.2.2 - Plans**

Sont demeurés ci-joint et annexés :

- les vues en plan de localisation des volumes,
- les vues en coupe des volumes.

## **1.3 – DÉFINITION VOLUMÉTRIQUE**

### **1.3.1 – Propriété des ouvrages et droits**

Préalablement à l'énonciation des principes de limites qui vont suivre, il est expressément stipulé que l'intégralité des ouvrages, constructions ou tout autre élément bâti sont propriété exclusive du volume auquel ces éléments sont inclus. Notamment, concernant le volume tréfoncier, ce dernier emporte propriété de l'ensemble des éléments constitutifs du tunnel jusqu'à la limite extrême de son extrados.

Aucun des propriétaires des volumes ne pourra revendiquer un droit d'accession quelconque sur aucune emprise ni aucun élément composant un autre volume.

**Il est ici précisé que les droits à bâtir résiduels reviendront aux propriétaires du volume numéro DEUX (2), volume superficiel.**

### **1.3.2 – Principes de limites**

Pour l'ensemble des volumes, il est établi pour principes :

- limite verticale : entre les volumes tréfoncier et superficiel, la limite se situe au moins au droit de la partie externe de l'extrados du tunnel, élargie de 2m.
- limite horizontale : entre les volumes tréfoncier et superficiel, la limite se situe au-dessus de la partie sommitale de l'extrados du tunnel, rehaussée de 3m, ou, en présence de carrières, sur la partie sommitale de la galerie la plus haute.

### **1.3.3 – Définition et identification**

Chaque volume ou fraction de volume est défini numériquement, en planimétrie et altimétrie, dans l'assiette foncière. Ces éléments sont à considérer avec une tolérance d'usage en matière de construction.

#### **1.3.3.1 – Définition planimétrique**

Le volume réceptacle de l'ouvrage en tréfonds est défini en plan par un polygone de ceinture dont les sommets sont définis en coordonnées rectangulaires dans le système générales « CC49 ».

Toute définition en coordonnées est indicative et ne prévaut aucunement sur l'application des principes de limites précédemment exposés.

Il est ici précisé que le périmètre n'a pas fait l'objet d'une définition contradictoire sachant que le sol n'est pas impacté par la présente division.

#### **1.3.3.2 – Définition altimétrique**

La base et le sommet de chaque volume ou fraction de volume sont définis par un plan coté en altitudes normales (IGN 1969).

Les côtes NGF stipulées pour la désignation des volumes sont des cotes moyennes et aucun des covolumiers ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait une légère différence du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et des contraintes techniques de réalisation.

### **1.3.4 – Textes de référence**

L'immeuble constitué par le terrain ci-dessus désigné est démembré en les droits immobiliers suivants, lesquels sont identifiés sous forme de volumes, en application de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955 et de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

## **1.4 – DIVISION**

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en deux volumes numérotés UN (1) et DEUX (2).

## **1.5 – DÉSIGNATION DES VOLUMES**

Les volumes identifiés dans le présent État Descriptif de Division sont ci-après désignés :

### **Volume Numéro UN (1)**

Volume de forme régulière à destination de Tunnel, destiné à revenir en propriété à la Société du Grand Paris, comprenant le droit d'y installer tout aménagement, figurant sous teinte bleue aux plans et coupes annexés, défini comme suit :

#### Fraction Unique :

D'une superficie de 385 m<sup>2</sup> environ, située au tréfonds, correspondant à une partie de plein-sol et une partie de tunnel ferroviaire, sans limitation en profondeur et jusqu'à la cote NGF 71.00 m env.

### **Volume Numéro DEUX (2)**

Volume de forme irrégulière, composé de trois fractions, à destination de Constructions, destiné à demeurer la propriété de la personne physique ou morale propriétaire du (des) bâtiment(s) édifiés en surface, figurant sous teinte jaune aux plans et coupes annexés, défini comme suit :

#### Première fraction :

D'une superficie de 1157 m<sup>2</sup> environ, située au tréfonds, correspondant à un plein-sol, sans limitation en profondeur et jusqu'à la cote NGF 71.00 m env.,

#### Deuxième fraction :

D'une superficie de 954 m<sup>2</sup> environ, située au tréfonds, correspondant à un plein-sol, sans limitation en profondeur et jusqu'à la cote NGF 71.00 m env.,

#### Troisième fraction :

D'une superficie de 2496 m<sup>2</sup> environ, située au sursol, correspondant au sol et à ses constructions, à partir de la cote NGF 71.00 m env. et sans limitation en élévation.

### **1.6 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DE LA DIVISION**

Pour les besoins de la publicité foncière, et conformément au Décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 modifié par le Décret n°59-90 du 7 janvier 1959, la désignation des lots de volume qui précède est résumée dans le tableau suivant :

<b>Volume</b>	<b>Fract°</b>	<b>Niveau</b>	<b>Désignation sommaire</b>	<b>Cote alt. inf. (NGF)</b>	<b>Cote alt. sup. (NGF)</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Obs.</b>
<b>1</b>	-	Tréfonds	Plein-sol et tunnel	Sans limitation	71.00	385	CREE
<b>2</b>	1	Tréfonds	Plein-Sol	Sans limitation	71.00	1157	CREE
	2	Tréfonds	Plein-Sol	Sans limitation	71.00	954	
	3	Sursol	Sol et Constructions	71.00	Sans limitation	2496	

## 2 – CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a été dressé dans le but :

- de définir les servitudes établies pour maintien en bon ordre de l'organisation réalisée,
- de fixer les droits et obligations des propriétaires des différentes parties,
- de préciser les conditions dans lesquelles le cahier des charges pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Une copie du présent document sera délivrée à chaque propriétaire. Le présent cahier des charges et ses annexes seront déposés et publiés au bureau compétent du service de la Publicité Foncière. Il en sera de même de tous actes modificatifs ultérieurs.

### **2.1 – SERVITUDES**

#### **2.1.1 – Servitudes entre terrains**

Aucune servitude entre terrain n'a été portée à notre connaissance.

#### **2.1.2 – Servitudes entre volumes**

##### **2.1.2.1 – Servitude(s) générale(s)**

Est instituée la servitude ci-dessous énumérée.

##### **Servitude d'implantation de renforcement des fondations**

Le volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'implantation de renforcement des fondations.

Il est ici indiqué que les structures inférieures des constructions superficielles, du fait de la construction du tunnel dans le volume tréfoncier, pourront être renforcées par injections de béton. Ces injections, dans le cas où elles viendraient s'épancher dans le volume tréfoncier, ne sauraient à ce titre concevoir un empiétement sur le volume tréfoncier.

L'entretien des fondations du volume superficiel demeurent à la charge exclusive du propriétaire de ce volume.

##### **2.1.2.2 – Servitude(s) particulière(s)**

*Néant.*

### **2.2 – CHARGES COLLECTIVES**

*Sans objet.*



### **2.3 – SINISTRE ET RECONSTRUCTION**

Chaque covolumier est tenu d'assurer spécifiquement son volume.

Du par la nature des ouvrages, il ne saura exister de contrat d'assurance unique entre les covolumiers.

De ce fait, en cas de sinistre total ou partiel, chacun des covolumiers assumera l'intégralité des charges administratives, assurantielles et financières liées à ses ouvrages.

La reconstruction desdits ouvrages est soumise à l'obtention des autorisations administratives en vigueur au moment du sinistre.

### **2.4 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES**

Les règles posées par le présent Cahier des Charges peuvent être modifiées, à l'unanimité des propriétaires de ces volumes.

Fait à Nantes, le 21 mars 2019,  
Le Géomètre-Expert



# Localisation des Volumes

Plan n° **01**

Département des HAUTS-DE-SEINE

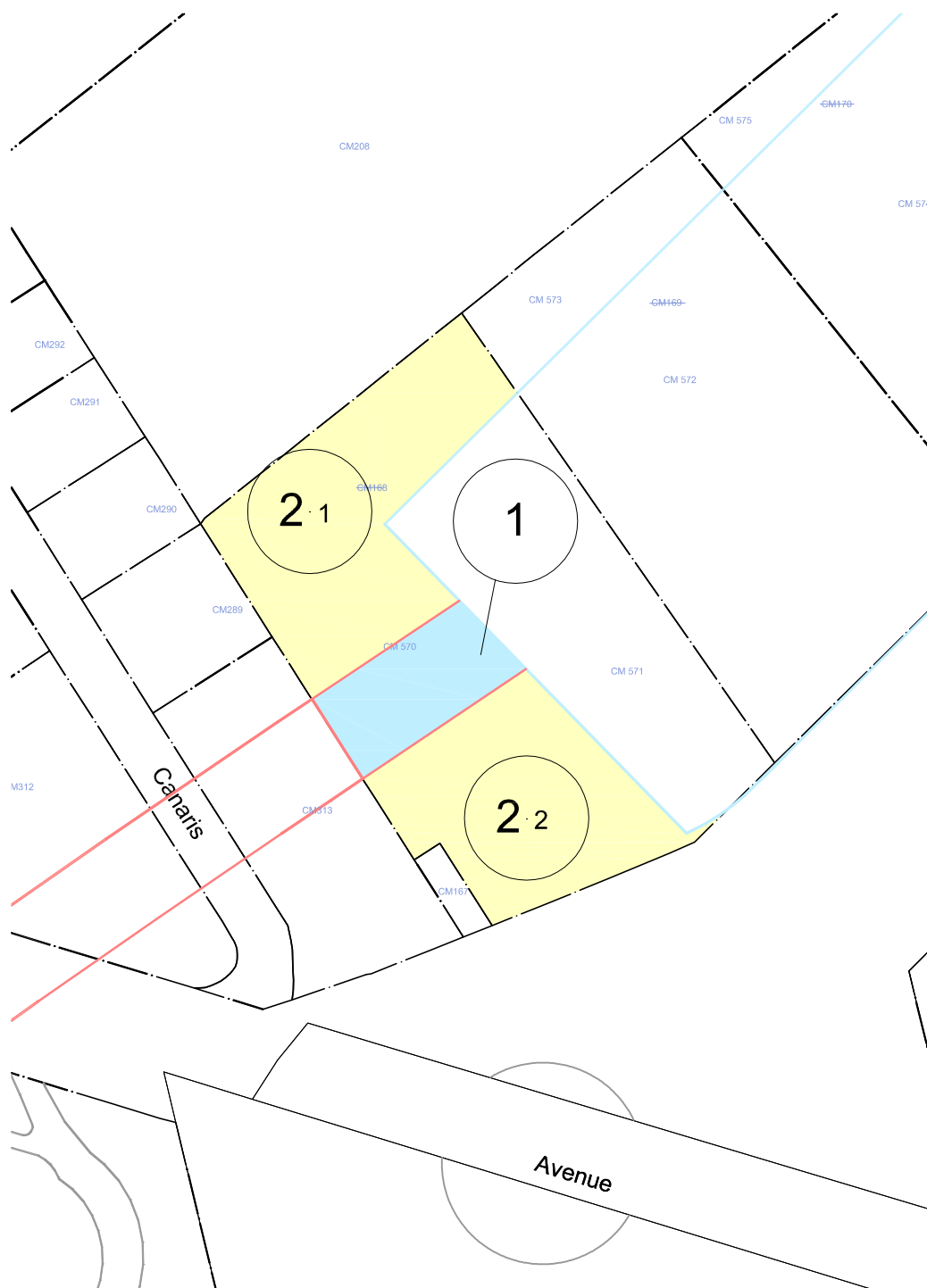
Commune de ANTONY

Niveau TREFONDS

Parcelle CM n° 570

## Altimétries générales

Sans limitation de profondeur et  
jusqu'à la cote 71.00 m NGF



Échelle : 1 / 1000

Dossier n° NA1-13.277

Dressé par GEOFIT Expert, SELEFA de Géomètres-Experts

1 route de Gachet - CS 90711 - 44307 NANTES CEDEX 3

Tél. 02 40 68 54 52 - Fax 02 51 13 56 60 - nantes@geofit-expert.fr

**GEOFIT**  
EXPERT

# Localisation des Volumes

Département des HAUTS-DE-SEINE

Commune de ANTONY

Parcelle CM n° 570

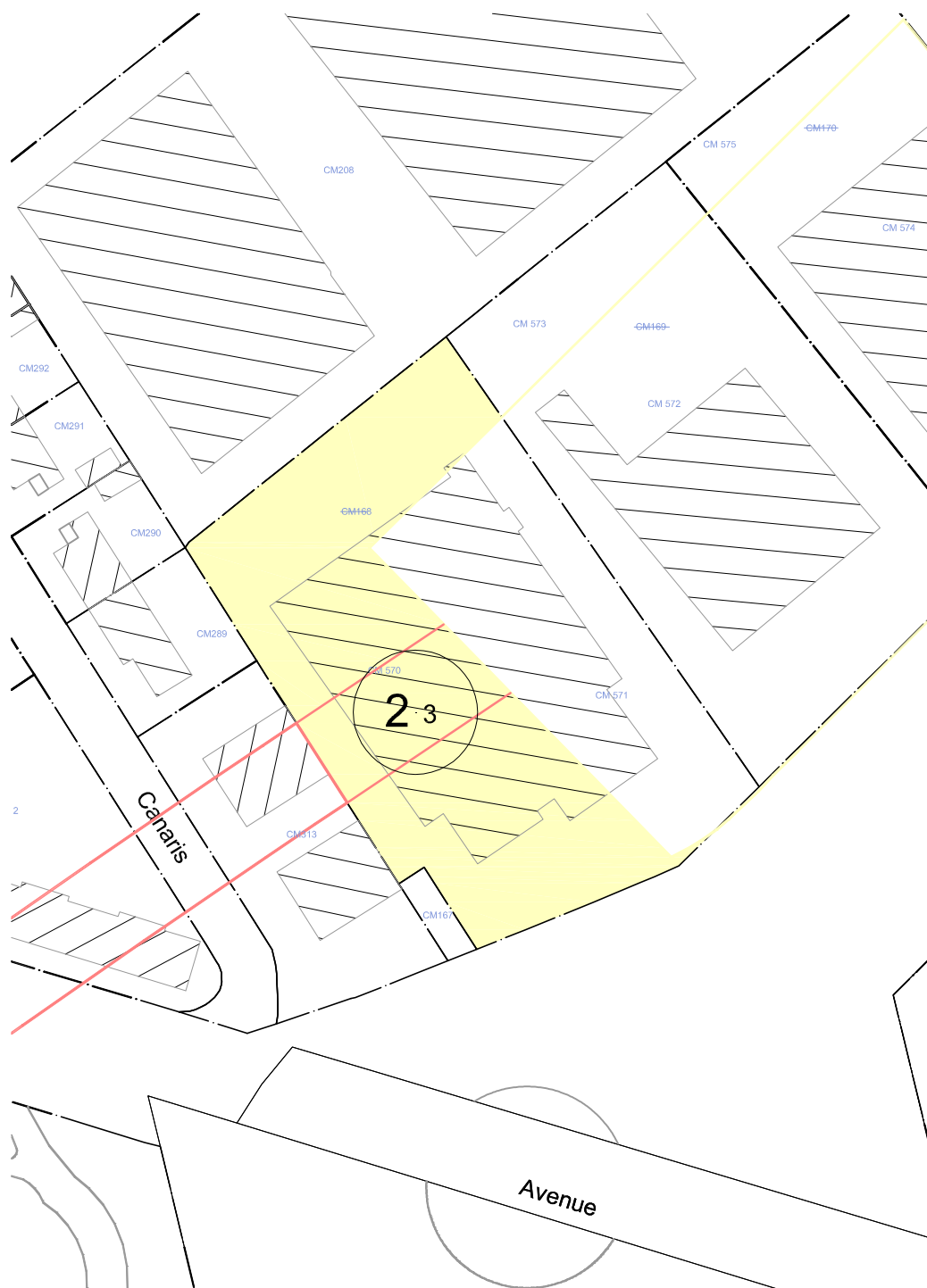
Plan n° 02

Niveau SURSOL

## Altimétries générales

A partir de la cote 71.00 m NGF

et sans limitation de hauteur



Échelle : 1 / 1000

Dossier n° NA1-13.277

Dressé par GEOFIT Expert, SELEFA de Géomètres-Experts

1 route de Gachet - CS 90711 - 44307 NANTES CEDEX 3

Tél. 02 40 68 54 52 - Fax 02 51 13 56 60 - nantes@geofit-expert.fr

**GEOFIT**  
EXPERT