

Cabinet de DIJON

Le Millénium
11, rue Louis de Broglie
21000 DIJON
Tél. 03.80.34.34.54
E-mail: blc.contact@blc-ge.com

Cabinet de NUIITS-SAINT-GEORGES

11, avenue de Chamboland - BP 90042
21702 NUIITS-SAINT-GEORGES Cedex
Tél. 03.80.61.06.19
E-mail: blc.contact@blc-ge.com

Cabinet de GEVREY-CHAMBERTIN

26, route de Beaune
21220 GEVREY-CHAMBERTIN
Tél. 03.80.44.17.75
E-mail: blc.contact@blc-ge.com

Christophe Berthet

MBA & AMP EM Lyon Business School
DESS en urbanisme, aménagement
et développement local de l'Institut
d'Etudes Politiques de Paris
Géomètre-expert DPLG
Chartered Surveyor, MRICS

Christian Liogier

Ingénieur géomètre ESGT
Géomètre-expert DPLG

Estelle Caulfuty

Ingénieur géomètre ESGT
Géomètre-expert

DEPARTEMENT DE CÔTE D'OR

VILLE DE BEAUNE

PROJET

D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

EN VOLUMES

d'un ensemble immobilier

sis

rue Pierre Joigneaux, n°12

cadastré section AL, sous le numéro 49

Dressé le 8 décembre 2023 – Version 1

Dossier 23n – 1904

Ville de BEAUNE
Propriété cadastrée AL n°49
sise rue Pierre Joigneaux, n°12

Projet d'Etat Descriptif de Division en Volumes

I. Préambule

La propriété cadastrée section AL sous le numéro 49, située à l'angle de la rue Pierre Joigneaux et de la rue des Naigeons, à Beaune (21), comprend un bâtiment principal avec petit retour en aile à droite, élevé sur cave, au Nord-Ouest, un petit bâtiment annexe au Sud, deux auvents, ainsi qu'une cour donnant sur la rue Pierre Joigneaux.

La propriété doit être vendue à deux sociétés. La première souhaite acquérir uniquement la cave qu'elle destine à un stockage annexe pour son activité professionnelle ; la seconde société prévoit d'aménager le reste des locaux en bureaux annexes de ses locaux principaux.

Les locaux, entièrement destinés à des activités professionnelles, seront régis par un Etat Descriptif de Division en Volumes. La propriété sera divisée en deux volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes entre eux, ceux-ci seront seulement liés par des relations de servitudes à créer pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des ouvrages, d'une part, et pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif, d'autre part.

Chaque volume constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise. Chaque propriétaire pourra toujours modifier les locaux compris dans le volume qui lui appartient, sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, si nécessaire. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance. Il pourra également le subdiviser librement.

II. Désignation

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent Etat Descriptif de Division en Volumes est situé à Beaune, à l'angle de la rue Pierre Joigneaux et de la rue des Naigeons. Il est cadastré section AL sous le numéro 49, pour une superficie cadastrale de 2 ares et 22 centiares.

L'ensemble immobilier, qui est desservi depuis la rue Pierre Joigneaux, au Sud-Est, joint :

- au Nord-Ouest, la parcelle cadastrée section AL sous le numéro 336 ;
- au Nord-Est, la parcelle cadastrée section AL sous le numéro 274 ;
- au Sud-Est, la rue Pierre Joigneaux ;
- au Sud-Ouest, le rue des Naigeons.

PROJET

III. Stipulations relatives à la définition volumétrique

1 - Composition des volumes

Chaque volume est décomposé en tranches ou fractions de volumes superposées, correspondant chacune à un niveau de la construction ou de l'espace.

Chaque tranche s'entend comme étant la partie du volume correspondant à une surface donnée s'exerçant entre deux côtes altimétriques.

Ces fractions de volume seront désignées par le numéro de volume dont elles dépendent, suivi du numéro de niveau auquel elles se situent, puis d'un numéro de sous-partie, si le volume comprend plusieurs fractions dans le même niveau.

Pour exemple, la fraction de volume « 2-1-5 » est comprise dans le volume 2, est située au niveau 1, et est la cinquième fraction du volume à ce niveau.

Les limites de volumes passent généralement par le milieu de l'épaisseur des murs et cloisons séparatifs et, lorsque cela est possible, par l'axe des joints de dilatation séparant des bâtiments distincts.

Les dalles horizontales séparatives entre deux volumes sont mitoyennes pour sa partie gros œuvre.

Par dérogation à cette règle, les murs et dalles séparant un volume construit d'un volume non construit resteront appartenir au volume construit.

2 - Définition planimétrique

Chaque volume ou fraction de volume est défini numériquement en planimétrie et en altimétrie, dans l'assiette foncière cadastrée section AL n° 49 dont les limites résultent du Procès-Verbal de Bornage établi le 28 novembre 2023 par Madame Estelle CAULFUTY, géomètre-expert.

Pour chaque niveau, le volume ou fraction de volume est défini en plan, par un polygone, dont les sommets sont numérotés et définis en coordonnées dans le système planimétrique RGF93 CC47, défini par système GPS.

3 - 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 définies par système GPS.

Les côtes NGF indiquées ci-dessous pour la désignation des volumes ou fractions de volume, sont des cotes moyennes et aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait une légère différence de niveau des éléments de structure et des dalles.

4 - Ouvrages

Chacun des propriétaires de volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres existants, qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son volume avec tous les attributs que comporte le droit de propriété, aucun des propriétaires d'un volume ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre volume.

Dans les rapports entre les propriétaires de volumes, ainsi que dans les rapports de leurs ayants-droits successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions, sans égard à leur distribution intérieure.

Le tout avec obligation de respecter les droits et charges réciproques de chacun des propriétaires de volumes résultant notamment des documents ci-après visés et des présentes, et d'une manière générale l'harmonie de l'ensemble immobilier.

5 - Propriété des ouvrages

La dalle horizontale séparative entre les fractions de volume 1-1-1 et 2-2-1 est mitoyenne.

La dalle horizontale séparative entre les fractions de volume 1-1-2 et 2-2-2 est la propriété du volume 2.

La dalle horizontale séparative entre les fractions de volume 1-1-3 et 2-2-3 est la propriété du volume 2.

IV. Origine de propriété et Servitudes

L'origine de propriété de l'assiette foncière, objet du présent état descriptif de division volumétrique, ainsi que le rappel des servitudes éventuelles grevant ledit tènement sont énoncés dans l'acte de dépôt du présent état descriptif de division volumétrique établi par le Notaire en charge de la publication.

V. Division en volumes

L'immeuble 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.

L'ensemble immobilier est divisé en deux volumes :

- Volume 1 : Cave
- Volume 2 : Cour et bâtiments

VI. Désignation des volumes

Volume 1 : Cave.

Ce volume, teinté en jaune sur les plans et coupes de localisation des volumes annexés ci-après, est composé par les fractions de volume suivante :

Fraction 1-1-1 : au niveau 1, tréfonds et sous-sol, fraction de volume d'une superficie de 98 m², délimitée la polygone reliant les points 1-2-3-4-5-6-7-18-17-16-15-14-13-12-1, s'exerçant de moins l'infini à la cote NGF 216,55 m.

Fraction 1-1-2 : au niveau 1, tréfonds et sous-sol, fraction de volume d'une superficie de 1 m², délimitée la polygone reliant les points 14-15-16-17-14, s'exerçant de moins l'infini à la cote NGF 216,71 m.

Fraction 1-1-3 : au niveau 1, tréfonds et sous-sol, fraction de volume d'une superficie de 2 m², délimitée la polygone reliant les points 13-14-17-18-19-20-13, s'exerçant de moins l'infini à la cote NGF 217,26 m.

Volume 2 : Cour et bâtiments.

Ce volume, teinté en vert sur les plans et coupes de localisation des volumes annexés ci-après, est composé par la fraction de volume suivante :

Fraction 2-1 : au niveau 1, tréfonds et sous-sol, fraction de volume d'une superficie de 134 m², délimitée la polygone reliant les points 7-8-9-10-11-12-13-20-19-18-7, s'exerçant de moins l'infini à la cote NGF 216,32 m.

Fraction 2-1-1 : au niveau 2, rez-de-chaussée jusqu'au zénith, fraction de volume d'une superficie de 98 m², délimitée la polygone reliant les points 1-2-3-4-5-6-7-18-17-16-15-14-13-12-1, s'exerçant de la cote NGF 216,55 m à plus l'infini.

Fraction 2-2-2 : au niveau 2, rez-de-chaussée jusqu'au zénith, fraction de volume d'une superficie de 1 m², délimitée la polygone reliant les points 14-15-16-17-14, s'exerçant de la cote NGF 216,71 m à plus l'infini.

Fraction 2-2-3 : au niveau 2, rez-de-chaussée jusqu'au zénith, fraction de volume d'une superficie de 2 m², délimitée la polygone reliant les points 13-14-17-18-19-20-13, s'exerçant la cote NGF 217,26 m à plus l'infini.

Fraction 2-2-4 : au niveau 2, rez-de-chaussée jusqu'au zénith, fraction de volume d'une superficie de 134 m², délimitée la polygone reliant les points 7-8-9-10-11-12-13-20-19-18-7, s'exerçant la cote NGF 216,32 m à plus l'infini.

VII. Tableau récapitulatif des volumes

N° de volumes	N° de fraction de volumes	Superficie	Hauteur d'application	
			Cote inférieure	Cote supérieure
1	1-1-1	98 m ²	Moins l'infini	216.55 m
	1-1-2	1 m ²	Moins l'infini	216.71 m
	1-1-3	2 m ²	Moins l'infini	217.26 m
2	2-1	134 m ²	Moins l'infini	216.32 m
	2-2-1	98 m ²	216.55 m	Plus l'infini
	2-2-2	1 m ²	216.71 m	Plus l'infini
	2-2-3	2 m ²	217.26 m	Plus l'infini
	2-2-4	134 m ²	216.32 m	Plus l'infini

VIII. Tableau des coordonnées planimétriques

Les coordonnées sont définies dans le système de coordonnées planimétriques RGF93 CC47.

N° de point	X	Y	N° de point	X	Y
1	1840152.51	6204106.34	11	1840157.47	6204102.07
2	1840152.38	6204106.45	12	1840157.30	6204102.22
3	1840162.44	6204117.86	13	1840160.22	6204105.58
4	1840165.27	6204115.68	14	1840159.83	6204105.92
5	1840165.44	6204115.90	15	1840159.38	6204106.31
6	1840167.70	6204114.16	16	1840160.10	6204107.14
7	1840167.51	6204113.94	17	1840160.55	6204106.75
8	1840174.56	6204108.55	18	1840160.94	6204106.40
9	1840164.86	6204096.83	19	1840161.53	6204105.89
10	1840158.03	6204102.79	20	1840160.81	6204105.06

IX. Servitudes et clauses particulières

1 - Servitudes générales

Il est énoncé ci-après les diverses servitudes créées pour satisfaire aux exigences techniques des bâtiments et ouvrages existants à l'intérieur de chaque volume et du fonctionnement de l'ensemble immobilier.

L'énumération faite ci-dessous ne présente toutefois aucun caractère exhaustif, ce qui signifie que chaque volume est grevé et bénéficie, d'une manière générale, de toutes les servitudes (servitudes d'appui, de support, de soutien, d'ancrage, d'accrochage, et surplomb, de passage, de passage liée à des issues de secours, de passage de réseaux, canalisations et gaines, d'écoulement d'eaux pluviales, de vue, de prospect, etc.) nécessaires ou utiles, en conséquence de leur imbrication, à la réalisation des constructions et ouvrages prévus, au maintien et à l'utilisation des dites constructions, au fonctionnement de leurs éléments d'équipement, et inhérentes à l'organisation de l'ensemble immobilier en volumes.

a- Servitudes d'appui

Le volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel et, par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

Le volume inférieur devra supporter l'appui de toute structure porteuse constituant l'ossature du volume supérieur.

Il est ici indiqué que les structures inférieures devront être conçues et réalisées, afin qu'elles résistent aux charges qu'elles sont appelées à supporter de manière que soit assurée la pérennité des constructions, ouvrages, aménagements et installations à entreprendre dans le volume supérieur.

b- Servitudes d'accrochage et d'ancrage

Les volumes sont 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 équipements ou travaux légers sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble.

Ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir et de réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure, et par corrélation, l'obligation de supporter les frais consécutifs à ces entretiens et réparations, et aux conséquences pouvant en résulter pour la structure.

c- Servitudes de passage de service

Chaque volume bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage de quelque nature, qu'elle soit nécessaire pour la bonne utilisation du volume concerné, et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Tous les propriétaires des bâtiments ou ouvrages situés à l'intérieur d'un volume devront supporter, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des bâtiments ou ouvrages situés dans un autre volume et, si besoin est, permettre le passage notamment au syndic, aux architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés soit de vérifier l'état des installations, soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux nécessaires.

d- Servitudes relatives aux réseaux, canalisations et gaines

Les différents volumes constituant l'ensemble immobilier sont grevés de manière réciproque, à titre réel et perpétuel :

- de toutes servitudes de passage des divers réseaux, canalisations et gaines nécessaires à la desserte des différents bâtiments et aménagements ;
- de toutes servitudes de passage nécessaires à l'entretien, la réparation ou au remplacement des réseaux, canalisations et gaines sus-énoncés.

Si, pour quelque motif que ce soit, le bâtiment ou les ouvrages étaient modifiés quant à leur implantation, leur hauteur ou autre, les servitudes ci-dessus indiquées seront reportées de plein droit sur le bâtiment et les ouvrages édifiés.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir privativement un bâtiment ou un ouvrage appartenant à un propriétaire seront supportés intégralement par les bénéficiaires des dits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien sera à effectuer.

e- Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les réseaux d'eaux pluviales sont la propriété du volume inférieur. Le propriétaire dudit volumes doit en assurer l'entretien.

Les volumes supérieurs bénéficient à l'encontre du volume inférieur de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

L'entretien et le remplacement des équipements nécessaires à l'exercice de cette servitude (tuyauteries, canalisations) seront supportés par le propriétaire du volume inférieur qui, pour ce faire, bénéficiera de toutes servitudes nécessaires (accès, passage etc...) sur le, ou les volumes supérieurs.

2 - Servitudes particulières

Servitudes de passage

L'accès au volume 1 « Cave » se fait depuis la rue Pierre Joigneaux par la cour du volume 2.

Le volume 1, fond dominant, bénéficie donc d'une servitude de passage à pied et tout véhicule sur la cour du volume 2, fond servant.

X. Documents annexés

1. Extrait cadastral, au 1/500^e ;
2. Copie du plan de bornage au 1/200^e ; (Document à établir)
3. Plans de l'Etat Descriptif de Division en Volumes :
 - Plans des niveaux 1 et 2, au 1/100^e ;
 - Coupes AA' et BB', au 1/100^e.

PROJET