

Acte 2
57730602
EGP/MDO/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

LE

A PARIS 8ème arrondissement, en l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire de la Société par Actions Simplifiée « Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS 8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann.

1. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

Le Notaire soussigné a reçu, en la forme authentique, le présent acte contenant **MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES** rattaché à la **parcelle cadastrée section A numéro 288 de l'Ensemble immobilier** situé à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin.

2. IDENTIFICATION ET REPRESENTATION DES REQUERANTS

2.1. SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER POINT SUD

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER **POINT SUD**, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dont le siège est à à MALAKOFF (Hauts-de-Seine), 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin, non identifié au répertoire des Entreprises et de leurs établissements, prévu par le décret n° 73-314 du 14 mars 1973 modifié, et immatriculé au Registre des copropriétés sous le numéro [• •].

Représenté par la société [• •], société [• •], au capital de [• •] euros, ayant son siège social à [• •], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [• •] sous le n° [• •].

Ladite société agissant en qualité de syndic de la copropriété **POINT SUD**, en vertu en vertu d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires en date du [• •], résolution n° [• •], dont une copie du procès-verbal demeure ci-annexée.

Ladite assemblée générale étant définitive ainsi que cela résulte de l'attestation de non-recours établie par le Syndic en date du [• •], dont une copie demeure également ci-annexée.

(Annexe n°1. **PV AG --- NOMINATION DU SYNDIC ET ATTESTATION DE NON-RECOURS**)

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes de la résolution [• •] de l'assemblée générale du [• •], dont une copie du procès-verbal demeure ci-annexée.

Ladite assemblée générale étant définitive ainsi que cela résulte de l'attestation de non-recours établie par le Syndic en date du [• •] est demeurée également ci-annexée.

(Annexe n°2. **PV AG --- HABILITATION DU SYNDIC ET ATTESTATION DE NON RECOURS**)

Ladite société, elle-même représentée à l'acte par [• •]

(Annexe n°3. **POUVOIRS SYNDIC**)

2.2. VILLE DE MALAKOFF

[• •]

Agissant en qualité de propriétaire des lots de copropriété numéros 1 et 3.

(Annexe n°4. **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE MALAKOFF DU --**)

2.3. CAPIMMO

[• •]

Agissant en qualité de propriétaire des lots ---

(Annexe n°5. **POUVOIRS CAPIMMO**)

2.4. EFIMMO 1

[• •]

Agissant en qualité de propriétaire des lots ---

(Annexe n°6. **POUVOIRS EFIMMO 1**)

2.5. ASSOCIATION OPCP SANTE IDF

[• •]

Agissant en qualité de propriétaire des lots ---

(Annexe n°7. **POUVOIRS OPCP SANTE IDF**)

2.6. ASSOCIATION ADESSA A DOMICILE



Agissant en qualité de propriétaire des lots ---

(Annexe n°8. **POUVOIRS ADESSA A ADOMICILE**)

2.7. IMMO ML



Agissant en qualité de propriétaire des lots ---

(Annexe n°9. **POUVOIRS IMMO ML**)

Ci-après dénommées les « Requéranants », à moins que chacun d'eux ne soit nommément désigné.

3. EXPOSE PREALABLE

3.1. DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'Ensemble immobilier dont il s'agit, ci-après dénommé "l'Ensemble immobilier" est édifié sur un terrain sis à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), dans la ZAC du Centre Ville, 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin, cadastré:

- **Section A numéro 339**, lieudit « 38-40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin » pour une contenance de 42 ares 97 centiares,

- Et **dans le VOLUME UN (1)** de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée **section A numéro 288**, lieudit « Rue Gabriel Crié sans numéro » pour une contenance de 7 ares 82 centiares.

Il est ici précisé que :

- la parcelle cadastrée section A numéro 339 provient de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section A n° 113, 122 et 208 suivant procès-verbal de cadastre n° 489 du 18 janvier 1995, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 3 février 1995, volume 1995P, numéro 1020,

- la parcelle cadastrée section A numéro 288 a été créée par une délibération du conseil municipal de Malakoff en date du 7 juin 1979, à la suite du déclassement après enquête publique d'une partie de la voirie Raymond Fassin qui appartenait à la ville depuis des temps immémoriaux.

3.2. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'Ensemble immobilier désigné ci-dessus est composé d'un bâtiment unique comprenant à la date des présentes :

- un parc de stationnement public situé au deuxième sous-sol,
- un parc de stationnement privé destiné aux bureaux situé au premier sous-sol,
- un marché couvert au rez-de-chaussée,
- Et cinq étages de bureaux.

3.3. ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

3.3.1. Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle A numéro 288

La parcelle cadastrée section A numéro 288 a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division en Volumes aux termes d'un acte reçu par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 28 janvier 1982, volume 4643 numéro 9.

Aux termes de cet acte, deux volumes ont été créés :

- Le volume UN (1) comprenant notamment (i) le droit d'édifier en tréfonds deux niveaux de sous-sols à usage de parkings et locaux communs de l'immeuble à usage de marché couvert et bureaux à édifier sur les parcelles cadastrées section A numéro 208, 122 et 113 et (ii) une servitude de prise d'air frais avec le droit d'installer toutes les gaines nécessaires et le droit d'accès pour l'entretien de ces gaines sur le volume 2 ;
- Le volume DEUX (2) destiné à contenir la propriété du sol, à l'exception des droits composants le volume 1 et la servitude de prise d'air frais.

3.3.2. Etat Descriptif de Division et Règlement de copropriété

La parcelle A numéro 339 et le volume 1 dépendant de la division en volumes rattachée à la parcelle A numéro 288 ont été placés sous le régime de la copropriété aux termes du même acte que celui précédemment mentionné, savoir l'acte reçu le 18 décembre 1981 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 28 janvier 1982, volume 4643, numéro 9, contenant Etat Descriptif de Division en Règlement de copropriété, et divisant l'Ensemble immobilier en 5 lots de copropriété, numérotés de 1 à 5, savoir :

- Lot 1 : Au deuxième sous-sol, des locaux à usage de parking du marché couvert, avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble, en communication avec l'extérieur par une rampe à édifier sur une parcelle de terrain appartenant à la commune de Malakoff.
- Lot 2 : Au premier sous-sol, des locaux à usage de parking privé, destinés aux bureaux avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble.
- Lot 3 : Au rez-de-chaussée, des locaux à usage de marché couvert avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble.
- Lot 4 : Au 1^{er} étage, des locaux à usage de cafétaria avec accès par le rez-de-chaussée, et local machinerie au 2^{ème} étage et cuvette monte charge au 1^{er} sous sol.
- Lot 5 : Au 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} 4^{ème} et 5^{ème} étages, des locaux à usage de bureaux, et local technique au 1^{er} sous sol.

L'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété a par la suite fait l'objet :

- d'un acte rectificatif reçu le 23 mars 1982 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 5 avril 1982, volume 4735, numéro 4,
- d'un acte modificatif reçu le 23 avril 1982 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 10 mai 1982, volume 4769, numéro 22, comprenant :
 - . la division du lot n°2 en lots n°6 à 21, et suppression du lot n°2,
 - . la division du lot n°5 en lots n°22 à 27, et suppression du lot n°5.
- d'un acte modificatif reçu le 26 mai 2011 par Maître Olivier DUPARC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 11 juillet 2011, volume 2011P, numéro 7929, comprenant :
 - . la division du lot n°17 en lots n°28 à 46, et suppression du lot n°17.
- d'un acte modificatif reçu le 4 novembre 2016 par Maître Olivier DUPARC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 1er décembre 2016, volume 2016P, numéro 11811, comprenant :
 - . la division du lot n°25 en lots n°47 et 48, et suppression du lot n°25,
 - . création de deux parties communes spéciales aux lots n° 47 et 48.
- d'un acte modificatif reçu le 4 novembre 2016 par Maître Marie-Françoise LEDUC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 25 novembre 2016, volume 2016P, numéro 11571, comprenant :
 - . la division du lot n°4 en lots n°49 à 54, et suppression du lot n°4,
 - . la suppression du lot n°49 et création d'une partie commune spéciale aux lots 50 à 54.

A la date des présentes, l'Ensemble immobilier est divisé en quarante huit (48) lots de copropriété, numérotés comme suit : 1, 3, 6 à 16, 18 à 24, 26 à 48, et 50 à 54, et dont les quotes-parts de parties communes sont exprimées en 1.000.000èmes.

Un plan de situation de l'assiette actuelle de la copropriété de l'Ensemble immobilier, établi par le Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, Géomètres-Experts associés, dont le siège est à PARIS 18^{ème} arrondissement (75018), 17bis rue Joseph de Maistre, référencé 21212/V00101A en date de mars 2023, est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°10. **PLAN DE L'ASSIETTE ACTUELLE DE LA COPROPRIETE**)

3.4. RAPPEL DU CONTEXTE ET OBJET DES PRESENTES

L'Ensemble immobilier, objet des présentes, a été édifié sur l'emplacement d'un ancien marché couvert municipal. Le terrain d'assiette dudit Ensemble immobilier est ainsi entré dans le domaine public communal.

Par ailleurs, le maintien d'une activité de marché couvert et la création du parc de stationnement public au sein de l'Ensemble immobilier, ainsi que l'absence de tout déclassement, ont conduit à constater la continuité d'une affectation au service public sur les emprises de ces biens.

Par suite, la copropriété mise en place ne pouvait pas intégrer les emprises du marché couvert et du parc de stationnement public au regard de l'incompatibilité du régime de la domanialité publique avec celui de la copropriété ¹.

La copropriété régissant l'Ensemble immobilier, objet des présentes, doit ainsi être regardée en l'état comme irrégulière.

Toutefois, la copropriété de l'Ensemble immobilier mise en place par la commune a permis d'identifier les lots ne devant pas accueillir des activités de services publics ou être affectés à l'usage direct du public, savoir à l'origine les bureaux, la cafétéria et le parc de stationnement privé. Cette identification a ainsi permis de céder les lots comprenant les biens non affectés au service public ou à l'usage direct du public, de sorte qu'un déclassement rétroactif en vertu de l'article 12 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 peut être envisagé pour régulariser la cession de ces lots.

Les copropriétaires ont en conséquence souhaité procéder à la régularisation de l'organisation juridique existante :

- par la mise en place d'une division en volumes pour la partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 afin de distinguer les biens restant appartenir au domaine public des autres parties de l'immeuble,
- par la modification de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section A numéro 288, **objet du présent acte**, afin d'identifier par subdivision du volume 1, les biens restant appartenir au domaine public des autres parties de l'immeuble,
- par la mise en place d'un Cahier des Charges ayant pour objet d'organiser le fonctionnement de l'Ensemble immobilier et notamment :
 - o de définir les droits et obligations des propriétaires et occupants des volumes,
 - o de définir les répartitions de charges générées par les espaces et éléments collectifs de l'Ensemble immobilier.
- par la mise en place d'une Association Syndicale Libre ayant pour objet la gestion et la propriété des espaces et équipements collectifs de l'Ensemble immobilier,
- par la réduction de l'assiette de la copropriété existante aux volumes comprenant les biens ne relevant pas du domaine public, savoir actuellement les bureaux et le parc de stationnement privé,
- par la prise par la ville de MALAKOFF d'une délibération constatant le déclassement rétroactif des volumes non affectés au service public conformément aux dispositions de l'article 12 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

¹ CE, 11 février 1994, Cie d'assurance La Préservation Foncière, n°109564, publié : un bien qui ne serait pas la propriété exclusive de la personne publique ne peut être inclus dans le domaine public : le lot de copropriété comportant par définition une partie privative et une quote-part de parties communes est donc incompatible avec le régime de la domanialité publique.

3.5. PROCESSUS DE REGULARISATION DE L'ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

3.5.1. Assemblée générale de la copropriété

Lors de l'assemblée générale en date du [• •], les copropriétaires de l'Ensemble immobilier situé à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin ont à l'unanimité :

1/ Constaté l'irrégularité de la copropriété mise en place pour le marché couvert (lot 3) et le parking public (lot 1) de l'Ensemble immobilier.

2/ Décidé le maintien du régime de la copropriété pour tous les autres lots composant l'Ensemble immobilier (lots numéros 6 à 16, 18 à 24, 26 à 48, et 50 à 54), savoir les bureaux et le parc de stationnement privé.

3/ Approuvé, sur la base du travail du Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, Géomètres-Experts associés, dont le siège est à PARIS 18ème arrondissement (75018), 17bis rue Joseph de Maistre, le processus de régularisation de l'organisation juridique existante, consistant en :

- La division en volumes de la partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 afin d'identifier :
 - un volume destiné à contenir le parc de stationnement public (**volume 101**),
 - un volume destiné à contenir les bureaux et le parc de stationnement privé (**volume 102**),
 - un volume destiné à contenir le marché couvert (**volume 103**),
 - un volume destiné à contenir les espaces et locaux collectifs, ainsi que le surplus de la partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 (**volume 104**).
- La modification de la division en volumes existante sur la parcelle cadastrée section A numéro 288 afin d'identifier par subdivision du volume 1 :
 - un volume destiné à contenir une partie du parc de stationnement public (**volume 3**),
 - un volume destiné à contenir une partie du parc de stationnement privé (**volume 4**),
 - un volume destiné à contenir une partie du local technique (**volume 5**).
- La mise en place d'un cahier des charges ayant pour objet d'organiser le fonctionnement de l'Ensemble immobilier et notamment :
 - de définir les droits et obligations des propriétaires et occupants des volumes,
 - de définir les répartitions de charges générées par les espaces et éléments collectifs de l'Ensemble immobilier.
- La constitution d'une Association Syndicale Libre ayant pour objet la gestion et la propriété des espaces et équipements collectifs de l'Ensemble immobilier, et à laquelle seront cédés :
 - le **volume 104** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,
 - le **volume 5** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**.
- La modification de l'état descriptif de division et règlement de copropriété afin :

- d'annuler les lots de copropriété correspondant au marché couvert et au parc de stationnement public, savoir :
 - le **lot 3** compris dans le **volume 103** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,
 - le **lot 1** compris dans le **volume 101** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**, et dans le **volume 3** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**.
- de réduire corrélativement l'assiette de la copropriété aux seuls volumes comprenant les lots de copropriété constitutifs des bureaux et du parc de stationnement privé, savoir :
 - le **volume 102** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,
 - et le **volume 4** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**,

4/ Approuvé les projets d'actes notariés établis par l'étude Cheuvreux, tels qu'annexés aux convocations, savoir :

- L'Etat Descriptif de Division en Volumes et constitution de Servitudes sur la parcelle A numéro 339 ;
- Le Modificatif à l'Etat Descriptif de Division en Volumes sur la parcelle A numéro 288 ;
- L'acte contenant les Statuts de l'Association Syndicale Libre devant régir l'Ensemble immobilier et le Cahier des Charges dudit Ensemble immobilier ;
- La cession à l'euro symbolique du volume 104 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 et du volume 5 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 288, par le syndicat des copropriétaires de l'Ensemble immobilier au profit de l'Association Syndicale Libre qui aura été préalablement constituée, et le retrait corrélatif desdits volumes de l'assiette de la copropriété existante ;
- Le Modificatif à l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété contenant réduction de l'assiette de la copropriété aux seuls volume 102 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 et volume 4 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 288.

Une copie du procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété [●●] en date [●●] demeure ci-annexée.

(Annexe n°11. **PV AG DU ---**)

3.5.2. Délibération de la ville de MALAKOFF

Par délibération du conseil municipal en date du [●●], la ville de MALAKOFF a :

1/ Constaté l'irrégularité de la copropriété mise en place pour le marché couvert (lot 3) et le parking public (lot 1) de l'Ensemble immobilier.

2/ Approuvé le processus de régularisation de l'organisation juridique existante, tel que rappelé ci-avant, et les projets d'actes notariés nécessaires à cette régularisation et établis par l'étude Cheuvreux.

3/ Prononcé le déclassement rétroactif des volumes comprenant les lots constitutifs des bureaux et du parc de stationnement privé, et des volumes comprenant les espaces et locaux collectifs, savoir :

- les volume **102 et 104** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,
- et les volumes **4 et 5** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**.

(Annexe n°12. **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE MALAKOFF DU -**)

3.6. EFFET RELATIF / ORIGINE DE PROPRIETE

Concernant les lots de copropriété [][] et []

Du chef de CAPIMMO

Concernant les lots de copropriété [][] et []

Du chef de EFIMMO 1

Concernant les lots de copropriété [][] et []

Du chef de [ASSOCIATION OPCP SANTE IDF]

Concernant les lots de copropriété [][] et []

Du chef de [ASSOCIATION ADESSA DOMICILE]

Concernant les lots de copropriété [][] et []

Du chef de [IMMO ML]

Concernant les lots de copropriété [][] et []

Du chef de [][]

Concernant les lots de copropriété [][] et []

CELA EXPOSE, il est dressé le présent acte contenant **MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES** rattaché à la **parcelle cadastrée section A numéro 288 de l'Ensemble immobilier** situé à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

rattaché à la parcelle cadastrée section A numéro 288

par SUBDIVISION DU VOLUME 1

4. RAPPEL DE LA DESIGNATION DU VOLUME 1

Il résulte de l'Etat Descriptif de Division en Volumes établi sur la parcelle cadastrée section A numéro 288 ci-dessus mentionné et reçu par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981, que la désignation du volume 1 est la suivante, telle que ci-après littéralement reproduite :

« LOT UN

Ce lot comprend :

1° - Le droit d'édifier en tréfonds entre les cotes N.G.F. maximum (64 m. 80) et minimum (58 m.30) sur une longueur de 77,37 mètres et une largeur de 4,25 mètres, deux niveaux de sous-sol à usage de parkings et locaux communs de l'immeuble à usage de Marché Couvert et Bureaux à édifier sur les parcelles cadastrées Section A Numéros 208, 122 et 113.

2° - La propriété privative des constructions ainsi édifiées.

Ce lot UN n'aura sur le lot DEUX ci-après aucune servitude de passage ou autres à l'exception d'une servitude de prise d'air frais pour la ventilation de l'immeuble avec droit d'installer toutes les gaines nécessaires et le droit d'accès pour l'entretien de ces gaines, dans la zone teintée en jaune hachurée au plan ci-annexé et numéroté 3. »

5. SUBDIVISION DU VOLUME 1 EN TROIS NOUVEAUX VOLUMES

Le **Volume 1** de la division en volumes, tel que ci-dessus mentionné, est ci-après subdivisé en **TROIS (3) nouveaux Volumes** numérotés **TROIS (3) à CINQ (5)**.

Corrélativement le Volume 1 est supprimé.

Il est ici précisé que les altitudes mentionnées dans l'acte du 18 décembre 1981 sont rattachées au système N.G.F. (Orthométrique - Lallemand). Le système légal altimétrique étant désormais le système N.G.F. (Normal - IGN69), il a été procédé à l'application d'une constante de +33cm sur les anciennes altitudes.

N° VOL	Frac.	NIVEAU	DÉSIGNATION SOMMAIRE	SURF. BASE (m²)	DESCRIPTION	
					Altitude inférieure (m)	Altitude supérieure (m)
1		1er et 2e sous-sol	Deux niveaux de sous-sol à usage de parkings et locaux communs (partie)	330	58.63	65.13
3	1	2e sous-sol	Parc de stationnement Public (partie)	330	58.63	Variables de 62.37 à 62.45
	2	1er sous-sol	Cage d'ascenseur	11	62.45	65.13
4		1er sous-sol	Parc de stationnement Privé (partie)	309	Variables de 62.37 à 62.45	65.13
5		1er sous-sol	Local technique ASL (partie)	10	Variables de 62.37 à 62.45	65.13

6. DESCRIPTION DES VOLUMES CREES

VOLUME 3

Le volume 3 (repéré sous teinte violette sur les plans annexés), situé du 2e sous-sol jusqu'au 1er sous-sol, est destiné à contenir une partie du parc de stationnement public.

Volume de forme irrégulière se décomposant en deux fractions :

La fraction n°3.1 située au 2e sous-sol, destinée à contenir une partie du parc de stationnement public ayant une surface de base de 330m² à partir de l'altitude de 58.63m N.G.F. jusqu'aux altitudes variables de 62.37 à 62.45m N.G.F.

La fraction n°3.2 située au 1er sous-sol, destinée à contenir une cage d'ascenseur ayant une surface de base de 11m² à partir de l'altitude de 62.45m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 65.13m N.G.F.

VOLUME 4

Le volume 4 (repéré sous teinte verte sur les plans annexés), est destiné à contenir une partie du parc de stationnement privé.
Volume de forme régulière situé au 1er sous-sol ayant une surface de base de 309m² à partir des altitudes variables de 62.37 à 62.45m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 65.13m N.G.F.

VOLUME 5

Le volume 5 (repéré sous teinte jaune sur les plans annexés), est destiné à contenir une partie de local technique.
Volume de forme régulière situé au 1er sous-sol ayant une surface de base de 10m² à partir des altitudes variables de 62.37 à 62.45m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 65.13m N.G.F.

7. PLANS

La modification de la division en volumes de la partie de l'Ensemble immobilier édifée sur la parcelle cadastrée section A numéro 288 est expliquée par des plans et coupes établis par le Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, Géomètres-Experts associés, dont le siège est à PARIS 18ème arrondissement (75018), 17bis rue Joseph de Maistre, en date de mars 2023 Référencés sous le numéro de fichier 21212/V3, demeurés ci-après annexés :

- Plan de situation (PLAN N°13)
- Niveau 2ème sous-sol – Etat initial (PLAN N°14)
- Niveau 1er sous-sol – Etat initial (PLAN N°15)
- Coupe BB' – Etat initial (PLAN N°16)
- Niveau 2ème sous-sol – Etat nouveau (PLAN N°17)
- Niveau 1er sous-sol – Etat nouveau (PLAN N°18)
- Coupe BB' – Etat nouveau (PLAN N°19)

(Annexe n°13. **PLANS ET COUPES DES VOLUMES**)

8. TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES APRES SUBDIVISION

Pour les besoins de la publicité foncière, les volumes ci-dessus décrits sont succinctement rapportés dans le tableau ci-dessous :

N° VOL	Frac.	NIVEAU	DÉSIGNATION SOMMAIRE	SURF. BASE (m²)	DESCRIPTION	
					Altitude inférieure (m)	Altitude supérieure (m)
2		Du tréfonds au sursol	Surplus	-	-	-
3	1	2e sous-sol	Parc de stationnement Public (partie)	330	58.63	Variables de 62.37 à 62.45
	2	1er sous-sol	Cage d'ascenseur	11	62.45	65.13
4		1er sous-sol	Parc de stationnement Privé (partie)	309	Variables de 62.37 à 62.45	65.13
5		1er sous-sol	Local technique (partie)	10	Variables de 62.37 à 62.45	65.13

9. SERVITUDES

9.1. REPORT ET CANTONNEMENT DES SERVITUDES EXISTANTES

Aux termes l'Etat Descriptif de Division en Volumes établi sur la parcelle cadastrée section A numéro 288 ci-dessus mentionné et reçu par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981, il a été constituée une unique servitude de prise d'air frais pour la ventilation de l'immeuble grevant originairement le volume 2 au profit du volume 1.

Par suite de la subdivision du volume 1, la servitude de prise d'air frais pour la ventilation de l'immeuble, non repérée sur les plans, grève désormais le volume 2 (Surplus) au profit des volumes 3 (Parc de stationnement public), 4 (Parc de stationnement privé) et 5 (local technique).

9.2. CONSTITUTION DE NOUVELLES SERVITUDES ENTRE LES VOLUMES ISSUS DE LA SUBDIVISION DU VOLUME 1

Aux termes des présentes, il y a lieu de constituer des servitudes générales entre les volumes issus de la subdivision du volume 1 afin de permettre leur existence et leur fonctionnement.

Servitudes générales

(Servitudes non repérées sur les plans)

Entre tous les volumes existent ou pourront exister, à titre réel et perpétuel, toutes les servitudes réciproques nécessaires à leur coexistence et à leur utilisation normale au sein de l'Ensemble immobilier sans aucune indemnité en contrepartie et, notamment, sans que la liste soit limitative :

- Des servitudes de fondations, d'appui et de structure commune du fait de la superposition et de l'imbrication des ouvrages.
- Des servitudes de débords de fondations éventuels.
- Des servitudes d'accrochage et d'ancrage d'équipements divers *(réseaux, panneaux signalétiques, décorations, etc.)* sans porter atteinte à la solidité et la stabilité de l'Ensemble immobilier.
- Des servitudes de passage horizontal ou vertical de réseaux divers *(ventilation, fluides, électricité, gaz, téléphone, etc.)* autres que ceux faisant l'objet d'un volume ou d'une servitude particulière.
Les canalisations appartiennent au volume qui en a l'usage exclusif.
- Des servitudes de tour d'échelle et de passage pour entretien éventuel des structures de volumes enclavés *(ex : gaines, façades, etc...)* ou des réseaux divers.
- Des servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la situation des façades entre les différents volumes.

Ces servitudes devront s'exercer de manière à gêner le moins possible les fonds servants et à convenir au mieux aux fonds dominants.

Effets relatifs

Pour le volume 3

ACQUISITION de [• •] auprès de [• •], suivant acte en date du [• •] reçu par Maître [• •], notaire à Paris dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de [• •], le [• •], volume [• •], numéro [• •].

Et Création du volume 3 aux termes de la première partie des présentes.

Pour le volume 4

ACQUISITION de [• •] auprès de [• •], suivant acte en date du [• •] reçu par Maître [• •], notaire à Paris dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de [• •], le [• •], volume [• •], numéro [• •].

Et Création du volume 4 aux termes de la première partie des présentes.

Pour le volume 5

ACQUISITION de [• •] auprès de [• •], suivant acte en date du [• •] reçu par Maître [• •], notaire à Paris dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de [• •], le [• •], volume [• •], numéro [• •].

Et Création du volume 5 aux termes de la première partie des présentes.

Absence d'indemnité

Ces constitutions de servitude sont consenties sans aucune indemnité et évaluation.

10. DISPOSITIONS DIVERSES

10.1. CAHIER DES CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'Ensemble immobilier sera soumis au Cahier des Charges de droit privé de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE devant régir l'Ensemble immobilier.

Ce Cahier des Charges aura pour objet d'organiser le fonctionnement de l'Ensemble immobilier et notamment :

- de définir les droits et obligations des propriétaires de volumes et de leurs ayants droit,
- de définir les répartitions de charges générées par espaces et éléments collectifs de l'Ensemble immobilier.

L'acte contenant les STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE et le CAHIER DES CHARGES de ladite Association sera établi aux termes d'un acte à recevoir ce jour par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire soussigné, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 postérieurement aux présentes.

10.2. ADHÉSION À L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Chaque propriétaire ou acquéreur d'un bien ou droit immobilier dans l'Ensemble immobilier deviendra de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre dénommée **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE POINT SUD** constituée pour la gestion et la propriété des espaces et éléments collectifs dudit Ensemble immobilier, et sera tenu de régler sa participation aux charges générées par ces éléments, tel qu'indiqué à l'article 14. du Cahier des Charges ci-avant mentionné.

10.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection à l'adresse de l'Ensemble immobilier.

10.4. PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent acte.

10.5. POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Requérants donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité de la Société par Actions Simplifiées dénommée 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.

10.6. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront partagés équitablement entre chacun des Requérants.

10.7. ANNEXES

Toutes les Annexes sus relatées ont été portées à la connaissance des Requérants et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le Notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

10.8. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR L'OFFICE NOTARIAL SOUSSIGNE

L'Office Notarial dénommé en tête des Présentes traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux Présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les Notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590, du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil Supérieur du Notariat (CSN) ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les données personnelles sont également susceptibles d'être traitées par l'un des Offices Notariaux de la marque Cheuvreux, agissant en qualité de responsable conjoint de traitement et assistant CHEUVREUX SAS dans le cadre de la réalisation des prestations notariales.

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.

Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant.

Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office Notarial dénommé en tête des Présentes a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office Notarial dénommé en tête des Présentes, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) pour la France.

10.9. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Requérants dénommés dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur --- (--) pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Paraphes

Après lecture faite, le Requérant a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par le notaire soussigné qui a lui-même signé avec lui.

Les feuilles du présent acte et de ses annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition (ledit procédé comprenant notamment un ruban plastique de couleur bleue).

En conséquence, en application de l'article 14 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 modifié par le décret n°2005-973 du 10 août 2005, elles n'ont pas été paraphées, mais seulement signées à la dernière page de l'acte par le Requé rant et le Notaire Soussigné.

	Paraphes	Signatures