

## COMMUNE DE MALAKOFF

Département des Hauts-de-Seine

O

Propriété sise

38-40 rue Gabriel Crié

28 rue Raymond Fassin

*Parcelle cadastrée section A n°339 pour 42a97ca*

O

## ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES



Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION  
Géomètres-Experts Associés  
17bis, rue Joseph de Maistre - 75018 PARIS  
Tél : 01 55 799 799 / Fax : 01 55 799 798

N°21212/V1B  
Mai 2023

## TABLE DES MATIÈRES

Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_122-DE

Publie le	
ID :	092-219200466-20231226-DEL2023_12
<b>I. EXPOSÉ PRÉALABLE .....</b>	<b>2</b>
1. SITUATION PREEEXISTANTE .....	2
2. REDUCTION D'ASSIETTE DE LA COPROPRIETE .....	2
3. DESIGNATION DE L'ASSIETTE FONCIERE .....	2
<b>II. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER .....</b>	<b>3</b>
<b>III. DÉSIGNATION DES VOLUMES .....</b>	<b>3</b>
1. DEFINITION DES VOLUMES .....	3
2. DEFINITION DES LIMITES DE PROPRIETE .....	7
3. TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES .....	8
<b>IV. SERVITUDES .....</b>	<b>10</b>
1. SERVITUDES EXISTANTES .....	10
2. CREATION DE SERVITUDES ENTRE TERRAINS .....	11
3. CREATION DE SERVITUDES ENTRE VOLUMES .....	11
a)          Servitudes générales .....	11
b)          Servitudes particulières entre volumes .....	11

## **PLANS ANNEXÉS**

PLAN DE SITUATION Plan n°01

## ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Plan de situation	Plan n°02
Tréfonds	Plan n°03
Niveau 2 <sup>e</sup> sous-sol	Plan n°04
Niveau 1 <sup>er</sup> sous-sol	Plan n°05
Niveau rez-de-chaussée	Plan n°06
Niveau 1 <sup>er</sup> étage	Plan n°07
Niveaux 2 <sup>e</sup> étage au sursol	Plan n°08
Coupe AA'	Plan n°09
Coupe BB'	Plan n°10
Coupe CC'	Plan n°11
Coupe DD'	Plan n°12



## I. EXPOSÉ PRÉALABLE

Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le



ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_122-DE

### 1. Situation préexistante

Au sein de l'ensemble immobilier sis à Malakoff, 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin, parcelles cadastrées section A n°288 (Volume n°1) et n°339, coexiste sous le régime de la copropriété des bureaux, un parc de stationnement privé, un parc de stationnement public et un marché couvert public.

La propriété cadastrée section A n°288 a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes suivant acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1981.

Aux termes de cet acte la propriété a été divisée en deux volumes :

- Volume n°1 correspondant au tréfonds et devant contenir une partie des deux niveaux de sous-sol à usage de parking et de locaux communs.
- Volume n°2 destiné à contenir la propriété du sol, à l'exception des droits composants le volume n°1 et la servitude de prise d'air frais.

L'ensemble immobilier assis sur le terrain cadastré section A n°339 et le volume n°1 parcelle cadastrée section A n°288, a fait l'objet d'un règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1981.

Aux termes de cet acte l'ensemble immobilier a été divisé en cinq lots de copropriété, numérotés de 1 à 5.

- Un premier modifiant suivant acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 23 avril 1982.  
Aux termes de cet acte le lot n°2 a été divisé en lots n°6 à n°21 et le lot n°5 en lots n°22 à n°27.
- Un deuxième modifiant suivant acte reçu par Maître DUPARC, Notaire à PARIS, le 26 mai 2011.  
Aux termes de cet acte le lot n°17 a été divisé en lots n°28 à 46.
- Un troisième modifiant suivant acte reçu par Maître DUPARC, Notaire à PARIS, le 4 novembre 2016.  
Aux termes de cet acte le lot n°25 a été divisé en lotv°47 et 48.
- Un quatrième modifiant suivant acte reçu par Maître LEDUC, Notaire à PARIS, le 4 novembre 2016.  
Aux termes de cet acte le lot n°4 a été divisé en lots n°49 et 54, puis suppression du lot n°49 pour devenir une partie commune particulière aux lots n°50 à n°54.

### 2. Réduction d'assiette de la copropriété

(Se reporter au plan n°01)

Une partie de la copropriété se trouve affectée de la domanialité publique de la commune de Malakoff, ainsi il convient de réduire l'assiette de la copropriété existante afin d'extraire les lots n°1 et n°3 correspondant respectivement, au parking public et au marché couvert.

Le présent cahier a donc pour objet :

- L'établissement d'un état descriptif de division en volumes sur le terrain d'assiette cadastré section A n°339 afin d'identifier :
  - o un volume destiné à contenir le parking public,
  - o un volume destiné à contenir l'assiette de la copropriété,
  - o un volume destiné à contenir le marché couvert,
  - o un volume destiné à contenir les espaces et locaux propriété de l'A.S.L. ainsi que le surplus de l'ensemble immobilier.

### 3. Désignation de l'assiette foncière

L'Etat Descriptif de Division en Volumes s'applique à un terrain :

- o Sis à Malakoff (*Département des Hauts-de-Seine – 92240*)  
38-40 rue Gabriel Crié  
28 rue Raymond Fassin

*Cadastré section A n°339 pour 42a97ca et d'une superficie selon mesurage et application graphique du parcellaire cadastral de 4 304 m<sup>2</sup>.*



## II. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier, objet des présentes, est composé d'un bâti ID 092-219200466-20231226-DEL2023\_122-DE

- Un deuxième sous-sol à usage de parc de stationnement public dont l'accès se fait par une rampe édifiée sur la parcelle voisine ( cadastrée section A n°341).
- Un premier sous-sol à usage de parc de stationnement privé destiné aux bureaux,
- Un rez-de-chaussée à usage de marché couvert,
- Et cinq étages à usage principal de bureaux.

## III. DÉSIGNATION DES VOLUMES

### 1. Définition des volumes

Plans annexés : PLAN N°02 à 12

Le **volume n°101** situé du 2<sup>e</sup> sous-sol jusqu'au 1<sup>er</sup> étage destiné à contenir le parc de stationnement public volume de forme irrégulière se décomposant en dix fractions (repéré sous *teinte violette* sur les plans annexés)

La fraction n°101.1 située au 2e sous-sol destinée à contenir des emplacements de stationnement, voies de circulations, locaux techniques, cages d'escaliers, ascenseur, ventilations, ... ayant une surface de base de 4205 m<sup>2</sup> à partir des altitudes variables de 58.79 à 58.95 m N.G.F. jusqu'aux altitudes variables de 62.27 à 63.37, variables de 62.27 à 63.57 (sous rampe 1er sous-sol) et 62.42 m N.G.F.

La fraction n°101.2 située au 1er sous-sol destinée à contenir une cage d'ascenseur ayant une surface de base de 3 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 62.34 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 65.14 m N.G.F.

La fraction n°101.3 située au 1er sous-sol destinée à contenir une cage d'escalier ayant une surface de base de 8 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 62.34 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 65.14 m N.G.F.

La fraction n°101.4 située au 1er sous-sol destinée à contenir une cage d'escalier ayant une surface de base de 19 m<sup>2</sup> à partir des altitudes variables de 62.27 à 62.37 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 65.14 m N.G.F.

La fraction n°101.5 située au 1er sous-sol destinée à contenir une cage d'escalier ayant une surface de base de 9 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 62.42 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 65.14 m N.G.F.

La fraction n°101.6 située au rez-de-chaussée destinée à contenir une cage d'ascenseur ayant une surface de base de 3 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 65.14 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 69.69 m N.G.F.

La fraction n°101.7 située au rez-de-chaussée destinée à contenir une cage d'escalier ayant une surface de base de 8 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 65.14 m N.G.F. jusqu'aux altitudes de 66.65 et variables de 66.67 à 67.93 m N.G.F.

La fraction n°101.8 située au rez-de-chaussée destinée à contenir une cage d'escalier ayant une surface de base de 4 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 65.14 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 69.78 m N.G.F.

La fraction n°101.9 située au rez-de-chaussée destinée à contenir une cage d'escalier ayant une surface de base de 8 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 65.14 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 69.78 m N.G.F.

La fraction n°101.10 située au 1er étage destinée à contenir la toiture de la cage d'escalier ayant une surface de base de 9 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 72.7 m N.G.F.

**Le volume n°102** situé du 2<sup>e</sup> sous-sol jusqu'au sursol destiné à contenir les bureaux et un parc de stationnement volume de forme irrégulière se décomposant en neuf fractions (repéré sous *teinte verte sur les plans annexés*)

La fraction n°102.1 située au 2e sous-sol destinée à contenir une cuvette ascenseur ayant une surface de base de 10 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 58.79 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 62.29 m N.G.F.

La fraction n°102.2 située au 2e sous-sol destinée à contenir une cuvette ascenseur ayant une surface de base de 8 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 58.82 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 62.34 m N.G.F.

La fraction n°102.3 située au 1er sous-sol destinée à contenir des emplacements de stationnement, box, rampe, voies de circulations, local technique, ascenseurs, ventilations, ... ayant une surface de base de 4127 m<sup>2</sup> à partir des altitudes variables de 62.27 à 63.37 et variables de 62.27 à 63.57 (sous rampe 1er sous-sol) m N.G.F. jusqu'aux altitudes variables de 64.50 à 65.18 (marches au droit de la rue Gabriel Crié), variables de 65.04 à 65.08, variables de 65.08 à 65.15, variables de 65.10 à 65.23, 65.12, 65.14 et 66.20 m N.G.F.

La fraction n°102.4 située au rez-de-chaussée destinée à contenir une rampe d'accès au 1er sous-sol ayant une surface de base de 27 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 66.20 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 69.78 m N.G.F.

La fraction n°102.5 située au rez-de-chaussée destinée à contenir une ventilation ayant une surface de base de 13 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 65.14 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 69.78 m N.G.F.

La fraction n°102.6 située au rez-de-chaussée destinée à contenir un hall, des cages d'escaliers et d'ascenseurs ayant une surface de base de 146 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 65.14 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 69.69 m N.G.F.

La fraction n°102.7 située au rez-de-chaussée  
destinée à contenir un accueil des bureaux, des cages d'escalier  
ayant une surface de base de 146 m<sup>2</sup>  
à partir de l'altitude de 65.14 m N.G.F.  
jusqu'à l'altitude de 69.69 m N.G.F.

La fraction n°102.8 située au 1er étage  
destinée à contenir une ventilation  
ayant une surface de base de 14 m<sup>2</sup>  
à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F.  
jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

La fraction n°102.9 située au 1er étage au sursol  
destinée à contenir des bureaux, locaux techniques en toiture, vide  
ayant une surface de base de 2159 m<sup>2</sup>  
à partir des altitudes de 68.99, 69.04 (porche), 66.65, variables de 66.67 à 67.93 et 69.69 m  
N.G.F.  
sans limitation de hauteur

**Le volume n°103** situé du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage  
destiné à contenir le marché couvert  
volume de forme irrégulière se décomposant en trois fractions  
(repéré sous *teinte orange* sur les plans annexés)

La fraction n°103.1 située au rez-de-chaussée  
destinée à contenir un marché couvert, des bureaux, sanitaires, locaux techniques (TGBT,  
source, comptage), cour, passage sous porche  
ayant une surface de base de 3766 m<sup>2</sup>  
à partir des altitudes variables de 65.04 à 65.15, variables de 65.10 à 65.23, 65.12 et 66.20  
m N.G.F.  
jusqu'aux altitudes de 69.04, 69.69 et 69.78 m N.G.F.

La fraction n°103.2 située au 1er étage  
destinée à contenir une toiture-terrasse, des auvents  
ayant une surface de base de 1296 m<sup>2</sup>  
à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F.  
jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

La fraction n°102.3 située au 1er étage  
destinée à contenir une toiture-terrasse, des auvents  
ayant une surface de base de 378 m<sup>2</sup>  
à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F.  
jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

**Le volume n°104** situé du tréfonds jusqu'au sursol  
destiné à contenir le surplus de l'assiette de l'EDDV ainsi que les espaces  
et locaux propriété de l'A.S.L.  
volume de forme irrégulière se décomposant en neuf fractions  
(repéré sous *teinte jaune* sur les plans annexés)

La fraction n°104.1 située au tréfonds  
destinée à contenir un tréfonds  
ayant une surface de base de 4304 m<sup>2</sup>  
sans limitation de profondeur  
jusqu'aux altitudes variables de 58.79 à 58.95 m N.G.F.

La fraction n°104.2 située au 2e sous-sol  
destinée à contenir de la pleine terre  
ayant une surface de base de 81 m<sup>2</sup>  
à partir de l'altitude de 58.85 m N.G.F.  
jusqu'à l'altitude de 62.42 m N.G.F.

La fraction n°104.3 située au 1er sous-sol  
destinée à contenir des locaux techniques (transfo, comptage, matériel, ...), de la pleine  
terre  
ayant une surface de base de 138 m<sup>2</sup>  
à partir de l'altitude de 62.42 m N.G.F.  
jusqu'aux altitudes de 64.11, 65.14 (sous marché couvert) et variables de 63.75 à 65.18  
(marches et chaussée au droit de rue Gabriel Crié) m N.G.F.

La fraction n°104.4 située au rez-de-chaussée

destinée à contenir un espace extérieur au droit de la rue Gabriel Crié, des marches, jardinières

ayant une surface de base de 183 m<sup>2</sup>

à partir des altitudes variables de 63.75 à 65.18 (droit de rue Gabriel Crié) m N.G.F.  
jusqu'aux altitudes de 68.99 et 69.78 m N.G.F.

La fraction n°104.5 située au 1er étage

destinée à contenir un vide

ayant une surface de base de 81 m<sup>2</sup>

à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F.  
jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

La fraction n°104.6 située au 1er étage

destinée à contenir un vide

ayant une surface de base de 33 m<sup>2</sup>

à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F.  
jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

La fraction n°104.7 située au 1er étage

destinée à contenir un vide

ayant une surface de base de 334 m<sup>2</sup>

à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F.  
jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

La fraction n°104.8 située au 2e étage au sursol

destinée à contenir un vide

ayant une surface de base de 1725 m<sup>2</sup>

jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

sans limitation de hauteur

La fraction n°104.9 située au 2e étage au sursol

destinée à contenir un vide

ayant une surface de base de 420 m<sup>2</sup>

jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

sans limitation de hauteur

## **2. Définition des limites de propriété**

### **Limites horizontales**

#### Limite entre deux volumes bâtis

En planimétrie, la limite se situe dans l'axe des murs séparatifs entre volumes bâtis.

#### Limite entre un volume bâti et un volume non bâti

En façade ou en bordure d'un volume non construit, le mur et ses revêtements appartiennent en totalité au volume bâti.

Les gaines traversantes sont considérées comme des volumes non bâties et leur gros œuvre appartient en totalité au volume qui les entoure.

#### Limite avec les propriétés voisines

Les murs de clôture (mitoyens ou non) avec les propriétés voisines sont attribués au volume qui les borde.

### **Limites verticales**

#### Limite entre deux volumes bâtis

La limite se situe sur la face supérieure de la dalle, les revêtements éventuels appartenant au volume supérieur.

#### Limite entre un volume inférieur bâti et un volume supérieur non bâti

En limite avec une terrasse, la dalle et son étanchéité et la protection de l'étanchéité appartiennent au volume inférieur. Les différents revêtements appartiennent au volume supérieur.

#### Limite entre un volume supérieur bâti et un volume inférieur non bâti

La dalle et ses revêtements éventuels appartiennent au volume supérieur.

Les limites du présent document sont définies sur les plans annexés issus :

- Des relevés effectués par nos soins en septembre 2022 (Masse des bâtiments, 1<sup>er</sup> / 2<sup>e</sup> sous-sol, rez-de-chaussée partiel et 1<sup>er</sup> étage), complétés en janvier 2023 (Locaux du Marché Couvert).

Le périmètre de l'EDDV résulte de la situation apparente des lieux et ne saura être définitif qu'après bornage ou reconnaissance de limites, au sens de l'article 646 du Code Civil.

Les altitudes sont décrites dans le système de **Nivellement Général de la France – IGN69** (Système Normal). Repère de nivellation sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff – Altitude du repère = 60.681m.

Les surfaces indiquées dans les tableaux sont calculées à la base des volumes ou des fractions de volume. Elles servent à décrire les volumes et ne correspondent pas à des surfaces de plancher ou utiles.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le



ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_122-DE



### 3. Tableau récapitulatif de l'état descriptif de division en volumes

N° VOL	NIVEAU	DÉSIGNATION SOMMAIRE	SURF. BASE (m <sup>2</sup> )	DESCRIPTION		
				Altitude inférieure (m)	Altitude supérieure (m)	OBS.
101	1 2e sous-sol	Emplacements de stationnement, voies de circulations, locaux techniques, cages d'escaliers, ascenseur, ventilations, ...	4 205	Variables de 58.79 à 58.95	Variables de 62.27 à 63.37, variables de 62.27 à 63.57 (sous rampe 1er sous-sol) et 62.42	COMMUNE DE MALAKOFF
	2 1er sous-sol	Cage d'ascenseur	3	62.34	65.14	
	3 1er sous-sol	Cage d'escalier	8	62.34	65.14	
	4 1er sous-sol	Cage d'escalier	19	Variables de 62.27 à 62.37	65.14	
	5 1er sous-sol	Cage d'escalier	9	62.42	65.14	
	6 Rez-de-Chaussée	Cage d'ascenseur	3	65.14	69.69	
	7 Rez-de-Chaussée	Cage d'escalier	8	65.14	66.65 et variables de 66.67 à 67.93	
	8 Rez-de-Chaussée	Cage d'escalier	4	65.14	69.78	
	9 Rez-de-Chaussée	Cage d'escalier	8	65.14	69.78	
	10 1er étage	Toiture cage d'escalier	9	69.78	72.70	
102	1 2e sous-sol	Cuvette ascenseur	10	58.79	62.29	COPROPRIÉTÉ
	2 2e sous-sol	Cuvette ascenseur	8	58.82	62.34	
	3 1er sous-sol	Emplacements de stationnement, box, rampe, voies de circulations, local technique, ascenseurs, ventilations, ...	4 127	Variables de 62.27 à 63.37 et variables de 62.27 à 63.57 (sous rampe 1er sous-sol)	Variables de 64.50 à 65.18 (marches au droit de la rue Gabriel Crié), variables de 65.04 à 65.08, variables de 65.08 à 65.15, variables de 65.10 à 65.23, 65.12, 65.14 et 66.20	
	4 Rez-de-Chaussée	Rampe d'accès au 1er sous-sol	27	66.20	69.78	
	5 Rez-de-Chaussée	Ventilation	13	65.14	69.78	
	6 Rez-de-Chaussée	Hall, cages d'escaliers et d'ascenseurs	146	65.14	69.69	
	7 Rez-de-Chaussée	Accueil des bureaux, cages d'escalier et d'ascenseurs, sanitaires	146	65.14	69.69	
	8 1er étage	Ventilation	14	69.78	72.70	
	9 1er étage au sursol	Bureaux, locaux techniques en toiture, vide	2 159	68.99, 69.04 (porche), 66.65, variables de 66.67 à 67.93 et 69.69	sans limitation	

N° VOL	Frac.	NIVEAU	DÉSIGNATION SOMMAIRE	SURF. BASE (m²)	Altitude inférieure (m)		Altitude supérieure (m)	DÉSIGNATION
					Altitude inférieure (m)	Altitude supérieure (m)		
103	1	Rez-de-Chaussée	Marché couvert, bureaux, sanitaires, locaux techniques (TGBT, source, comptage), cour, passage sous porche	3 766	Variables de 65.04 à 65.15, variables de 65.10 à 65.23, 65.12 et 66.20	69.04, 69.69 et 69.78	COMMUNE DE MALAKOFF	
	2	1er étage	Toiture terrasse, auvents	1 296	69.78	72.70		
	3	1er étage	Toiture terrasse, auvents	378	69.78	72.70		
104	1	Tréfonds	Tréfonds	4 304	sans limitation	Variables de 58.79 à 58.95	ASL	
	2	2e sous-sol	Pleine terre	81	58.85	62.42		
	3	1er sous-sol	Locaux techniques (transfo, comptage, matériel, ...), pleine terre	138	62.42	64.11, 65.14 (sous marché couvert) et variables de 63.75 à 65.18 (marches et chaussée au droit de rue Gabriel Crié)		
	4	Rez-de-Chaussée	Espace extérieur au droit de la rue Gabriel Crié, marches, jardinières	183	Variable de 63.75 à 65.18 (droit de rue Gabriel Crié)	68.99 et 69.78		
	5	1er étage	Vide	81	69.78	72.70		
	6	1er étage	Vide	33	69.78	72.70		
	7	1er étage	Vide	334	69.78	72.70		
	8	2e étage au sursol	Vide	1 725	72.70	sans limitation		
	9	2e étage au sursol	Vide	420	72.70	sans limitation		

Les altitudes indiquées sont décrites dans le système de Nivellement Général de la France (Système Normal – IGN69).

Les surfaces indiquées dans les tableaux sont calculées à la base des volumes ou des fractions de volume. Elles servent à décrire les volumes et ne correspondent pas à des surfaces de plancher ou utiles.



**1. Servitudes existantes**

Le règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1981, définit des servitudes dites « d'intérêt général », lesquelles ont fait l'objet de modifications suivant acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 23 mars 1982. Lesdites servitudes sont ci-après littéralement rapportées :

« Il existera entre tous les lots des servitudes de passages de gaines, de canalisations et fluides au travers des lots privatifs avec servitude d'accès pour leur entretien et une servitude d'accès aux locaux techniques enclavés dans les lots.

Le passage couvert et l'aire de stationnement constituant une propriété privative du lot « MARCHÉ COUVERT » seront grevés d'une servitude de passage au profit des parkings, des bureaux et de la cafétéria.

L'entretien de l'étanchéité sera supporté par la propriétaire du lot Trois. »

**Les servitudes ci-dessus seront désormais remplacées par les servitudes générales et particulières de la volumétrie.**

« Pour la desserte du deuxième sous-sol par la rampe à créer sur le terrain appartenant à l'ÉTAT, cadastré section A n°301, l'immeuble, objet du présent règlement, supportera une servitude d'accrochage et d'appui de cette rampe dont l'entretien restera à la charge du propriétaire du lot Un qui fera son affaire personnelle de la création de servitudes avec l'ÉTAT permettant la construction de la rampe sur la parcelle A 301. Étant ici précisé que tout futur co-propriétaire devra supporter la création de cette servitude. »

« Le propriétaire du lot Trois (marché) fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations de création d'auvents sur le terrain appartenant à l'ÉTAT. L'immeuble objet des présentes supportera une servitude d'appui et d'accrochage de ces auvents. »

« La commune de MALAKOFF consent au profit des lots 1 et 2 :

- sur la parcelle cadastrée section A Numéro 300, une servitude de création d'un escalier de secours des parkings constituant les lots Un et Deux.  
Cet escalier (est repris sous le numéro 33 au plan ci-annexé) doit avoir une emprise d'environ seize mètres carrés.  
L'entretien de cet escalier sera à la charge des lots 1 et 2 objet des présentes et devra rester constamment libre.
- et sur les parcelles cadastrées section A numéros 300, 298 et 296, un droit de passage donnant accès à l'escalier de secours susvisé.

Lesdites servitudes profitant à l'immeuble objet du règlement de copropriété susvisé, cadastré section A Nos 208, 122 et 113 et au lot de volume numéro UN de la parcelle cadastrée section A n°288.

Pour les besoins de la Publicité Foncière, il est ici précisé que le terrain supportant ces servitudes sont cadastrés section A numéros :

- 300, lieudit « Rue Gabriel Crié sans numéro » pour 37m<sup>2</sup>,
- 298, lieudit « Rue Gabriel Crié sans numéro » pour 50m<sup>2</sup>,
- 296, lieudit « Rue Danton sans numéro » pour 63m<sup>2</sup>. »

**Ladite servitude de passage pour issue de secours est repérée aux plans n°4 à n°6 par des flèches simples de couleur violette.**

À noter également que ledit terrain n'est plus cadastré section A Nos 300, 298 et 296 et fait partie d'un ensemble plus grand désormais cadastré section A n°341 suivant croquis de conservation du cadastre n°504D établi en 1995. Aussi, ledit immeuble est actuellement placé sous le régime de la copropriété.

**Par ailleurs, il conviendrait de créer une servitude de passage véhicules au niveau de la rampe desservant le 2<sup>e</sup> sous-sol.**

## 2. Création de servitudes entre terrains

### SERVITUDE DE PASSAGE VEHICULES POUR ACCES AU PARC DE STATIONNEMENT PUBLIC

Du rez-de-chaussée au 2<sup>e</sup> sous-sol

- Grevant la propriété sise à Malakoff, 1 à 5 rue Danton / 32 rue Gabriel Crié et cadastrée section A n°341
- Au profit des volumes n°3 et n°101 (Parc de stationnement public) sis à Malakoff, 38-40 rue Gabriel Crié / 28 rue Raymond Fassin, parcelles cadastrées section A n°288 et n°339  
(servitude repérée par des flèches doubles de couleur violette sur les plans n°4 à n°6)

## 3. Création de servitudes entre volumes

### a) 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.

### b) Servitudes particulières entre volumes

#### **(S1) SERVITUDE DE PASSAGE VEHICULES POUR ACCES A LA FOSSE A HYDROCARBURE ET A LA POMPE DE RELEVAGE PROPRIETE DE L'A.S.L.**

Au 2<sup>e</sup> sous-sol

Grevant le volume n°101 (Parc de stationnement public)

Au profit du volume n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(servitude repérée par un octogone vert sur le plan n°4)

#### **(S2) SERVITUDE DE PASSAGE POUR ACCES ET UTILISATION DU LOCAL TECHNIQUE**

Au 2<sup>e</sup> sous-sol

Grevant le volume n°101 (Parc de stationnement public)

Au profit du volume n°103 (Marché couvert)

(servitude repérée par un octogone orange sur le plan n°4)

#### **(S3) & (S4) SERVITUDES RECIPROQUES DE PASSAGE DE VENTILATIONS HAUTES ET BASSES DES PARKINGS**

Du 2<sup>e</sup> sous-sol au 1<sup>er</sup> étage

Grevant les volumes n°101 (Parc de stationnement public) et n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

Au profit des volumes n°101 (Parc de stationnement public) et n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(servitudes repérées par des triangles gris sur les plans n°4 à n°7)

**(S5) & (S6) SERVITUDES DE PASSAGE PIETONS POUR ISSUE DE SECOURS**

Du 1<sup>er</sup> sous-sol au rez-de-chaussée

Grevant le volume n°101 (Parc de stationnement public)

Au profit du volume n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(servitude repérée par des flèches vertes sur les plans n°5 et n°6)

**(S7) SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS POUR ACCES AUX LOCAUX TECHNIQUES PROPRIETE DE L'A.S.L.**

Du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> sous-sol

Grevant le volume n°101 (Parc de stationnement public)

Au profit du volume n°104 (A.S.L.)

(servitude repérée par des flèches jaunes sur les plans n°5 et n°6)

**(S8) SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS POUR ACCES SECONDAIRE DEPUIS LE PASSAGE SOUS PORCHE**

Au rez-de-chaussée

Grevant le volume n°103 (Marché couvert)

Au profit des volumes n°101 (Parc de stationnement public) et n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(servitude repérée par des flèches rouges sur le plan n°6)

**(S9) SERVITUDE D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENT EN TOITURE (CLIMATISATION)**

Au 1<sup>er</sup> étage

Grevant le volume n°103 (Marché couvert)

Au profit du volume n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(servitude repérée par un carré vert sur le plan n°7)

**(S10) SERVITUDE DE PASSAGE DE GAINES « EXTRACTION MARCHE »**

Du 1<sup>er</sup> étage jusqu'en toiture

Grevant le volume n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

Au profit du volume n°103 (Marché couvert)

(servitude repérée par un triangle orange sur les plans n°7 et n°8)

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

**Nota :**

*Précision étant ici faite que les répartitions de charges relatives aux servitudes générales et particulières seront définies dans le cahier des charges de l'Association Syndicale Libre. En effet, la gestion desdites servitudes sera l'une des prérogatives de l'Association.*

## LÉGENDE

## Assiette actuelle de la copropriété

Propriété sise :  
À MALAKOFF (Département des Hauts-de-Seine)  
38-40 rue Gabriel Crié  
28 rue Raymond Fassin

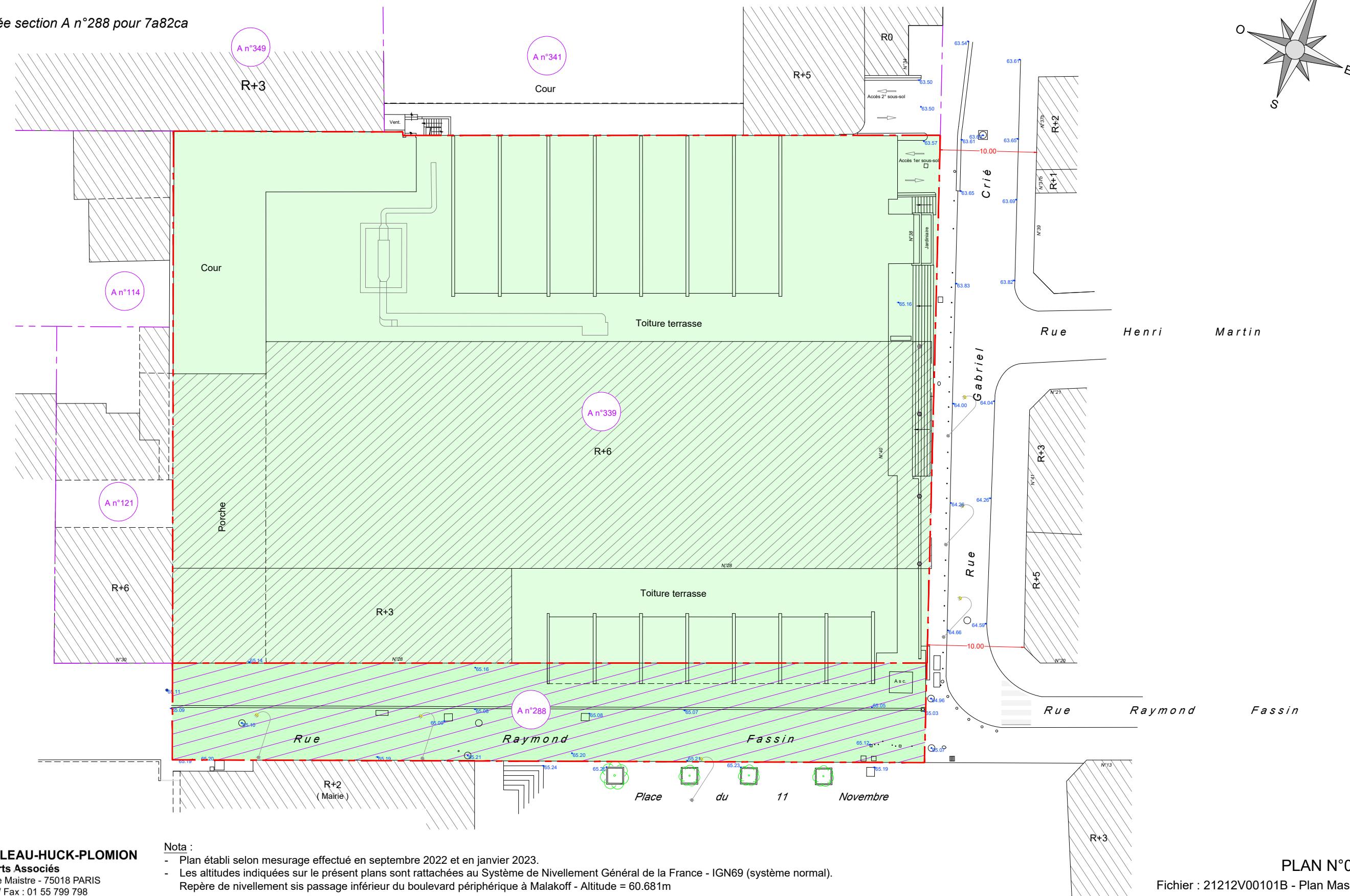
- — — Limites résultant de la situation apparente des lieux et ne sauraient être définitives qu'après bornage ou reconnaissance de limites au sens de l'article 646 du Code Civil.
- — — Application graphique du parcellaire cadastral.

En plein sol :

- Parcellle cadastrée section A n°339 pour 42a97c

En volume :

- Parcelle cadastrée section A n°288 pour 7a82c
- Volume n°1

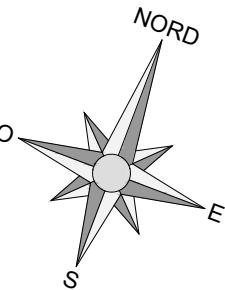


Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le

ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_122-DE



**RHP** Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION  
Géomètres-Experts Associés  
17bis, rue Joseph de Maistre - 75018 PARIS  
Tél : 01 55 799 799 / Fax : 01 55 799 798

## Nota

- Plan établi selon mesurage effectué en septembre 2022 et en janvier 2023.
  - Les altitudes indiquées sur le présent plans sont rattachées au Système de Nivellement Général de la France - IGN69 (système normal).  
Repère de niveling sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff - Altitude = 60.681m

## PLAN N°01

Fichier : 21212V00101B - Plan Masse

**LÉGENDE**

 Assiette de l'État Descriptif de Division en Volumes

Propriété sise :

À MALAKOFF (Département des Hauts-de-Seine)

38-40 rue Gabriel Crié

28 rue Raymond Fassin

Parcelle cadastrée section A n°339 pour 42a97ca

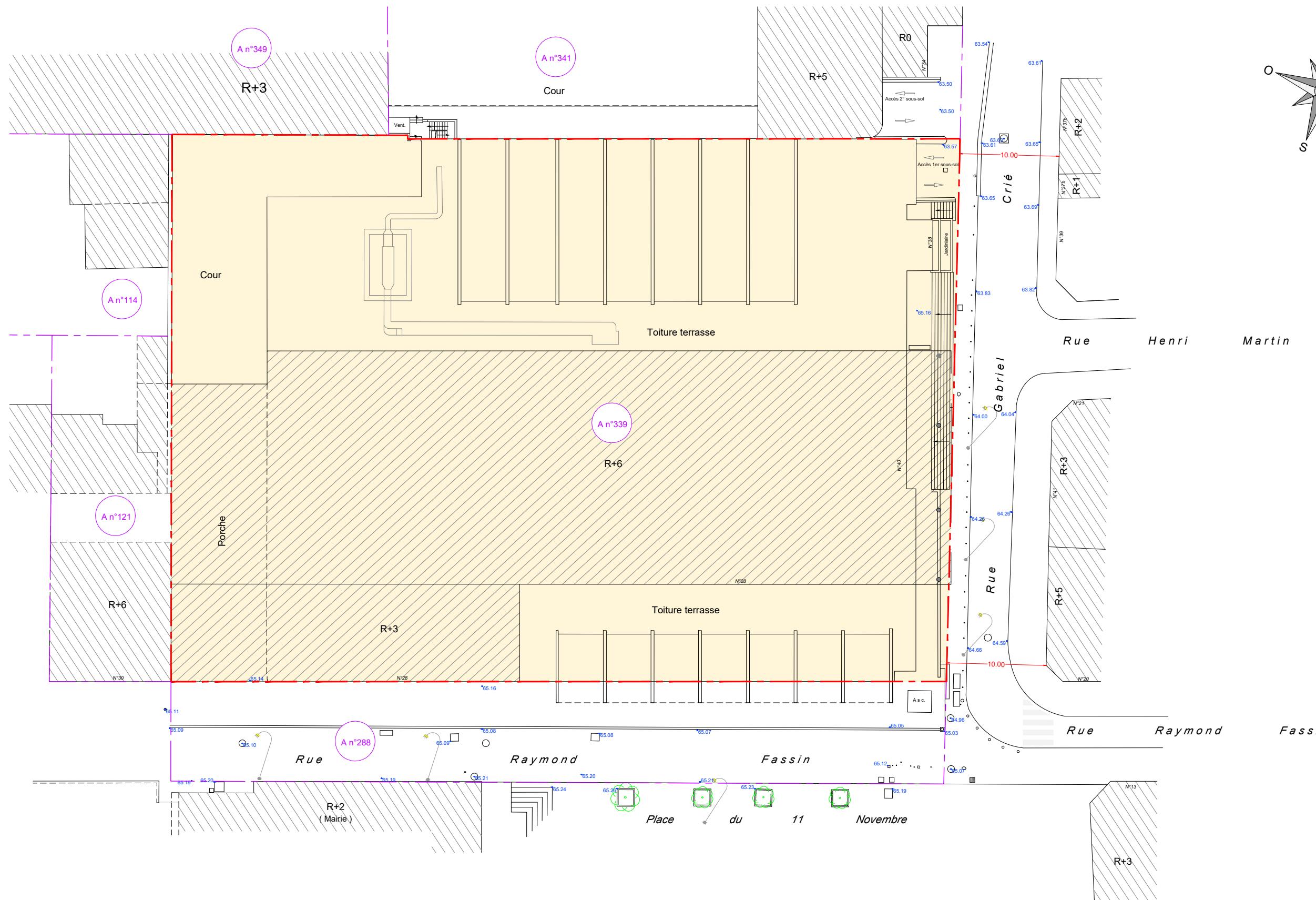
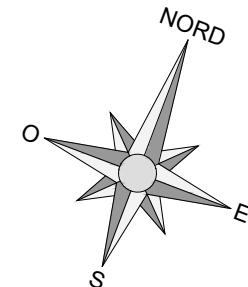
 Limites résultant de la situation apparente des lieux et ne sauraient être définitives qu'après bornage ou reconnaissance de limites au sens de l'article 646 du Code Civil.

 Application graphique du parcellaire cadastral.

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

**PLAN DE SITUATION**

Échelle 1/400



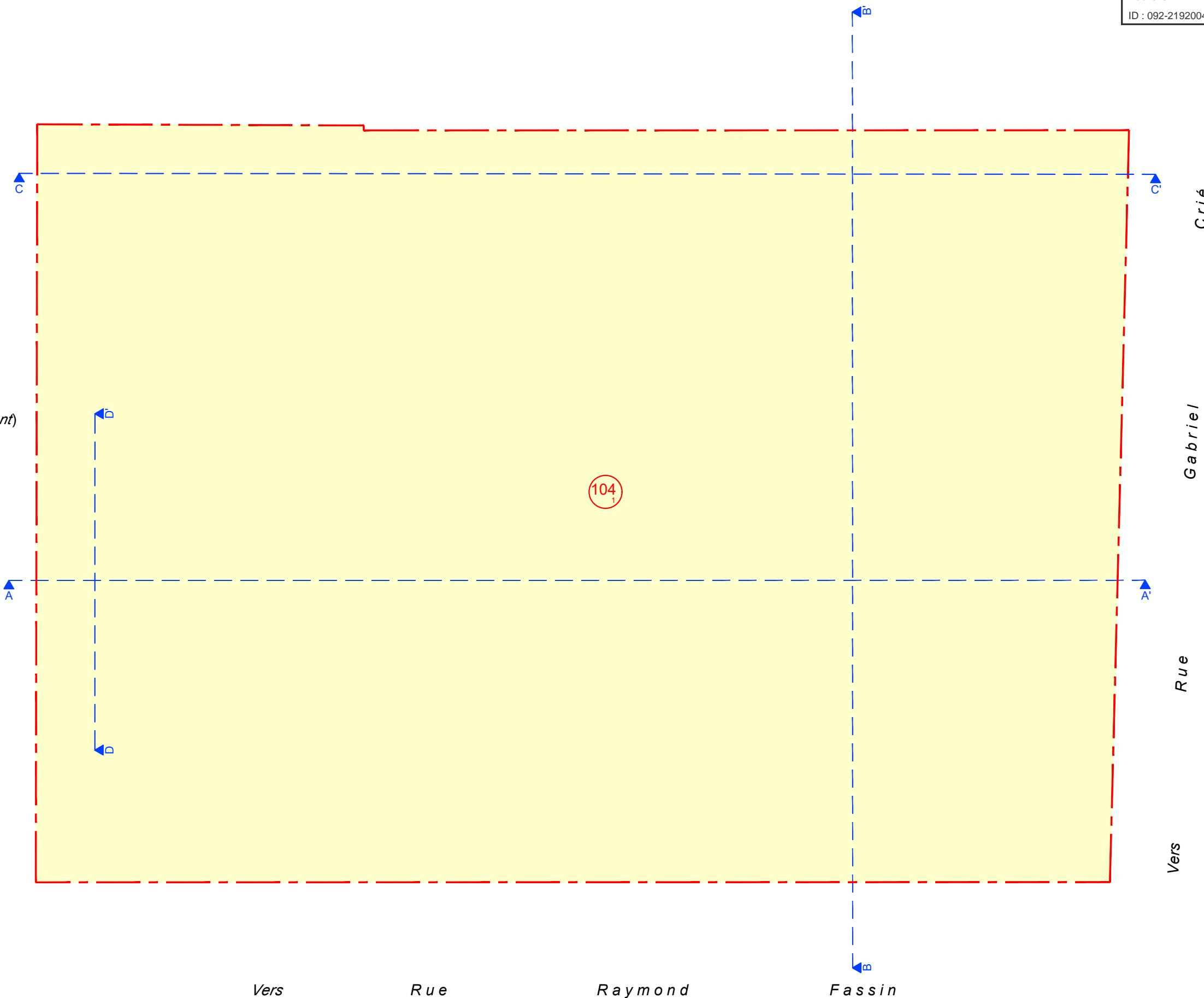
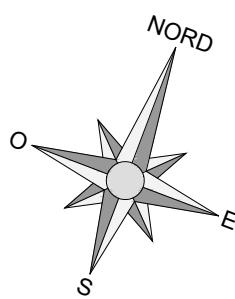
# ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
 Reçu en préfecture le 28/12/2023  
 Publié le  
 ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_122-DE

Échelle 1/300

## LÉGENDE

- (101) Numéro de volume  
Numéro de fraction
- Assiette de l'E.D.D.V.
- - - Limite de volume
- Yellow Association Syndicale Libre
- Purple Parc de stationnement public
- Green Copropriété  
(Bureaux et Parc de stationnement)
- Orange Marché couvert
- Right-pointing arrow Servitude de passage piétons
- Double-headed arrow Servitude de passage véhicules
- Triangle Servitude de passage de gaine
- Circle Servitude d'accès et d'utilisation
- Box Servitude d'implantation d'équipements



# ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES NIVEAU 2e sous-sol

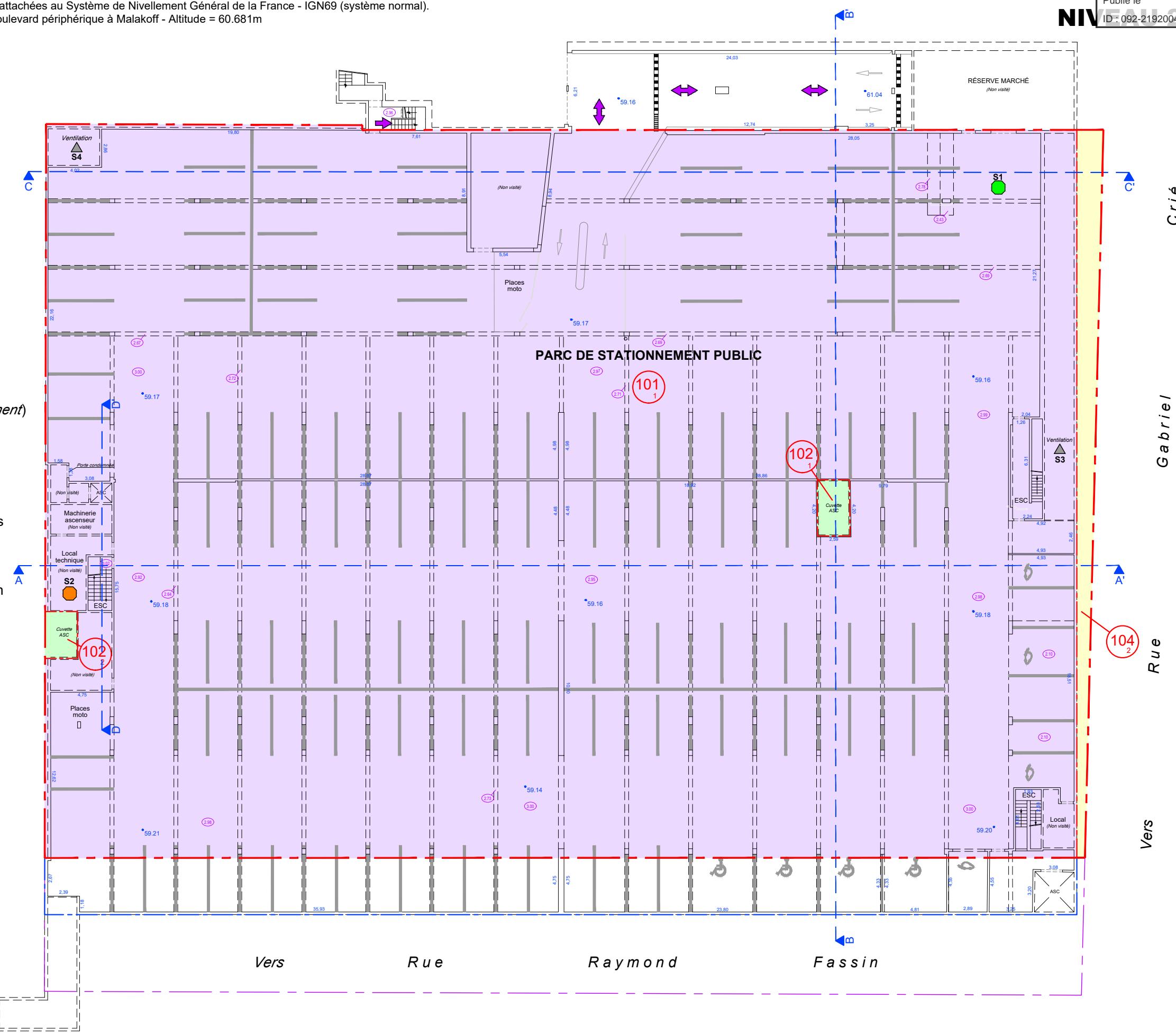
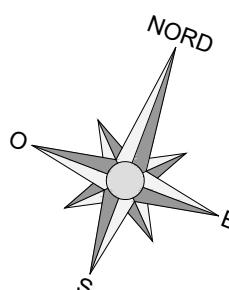
Échelle 1/300

Nota :

- Plan établi selon mesure effectué en septembre 2022 et en janvier 2023.
- Les altitudes indiquées sur le présent plans sont rattachées au Système de Nivellement Général de la France - IGN69 (système normal).
- Repère de nivellation sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff - Altitude = 60.681m

## LÉGENDE

- 101** Numéro de volume  
Numéro de fraction
- Assiette de l'E.D.D.V.
- Limite de volume
- Association Syndicale Libre
- Parc de stationnement public
- Copropriété  
(Bureaux et Parc de stationnement)
- Marché couvert
- Servitude de passage piétons
- ↔** Servitude de passage véhicules
- △** Servitude de passage de gaine
- Servitude d'accès et d'utilisation
- Servitude d'implantation d'équipements



Nota :

- Plan établi selon mesure effectué en septembre 2022 et en janvier 2023.
- Les altitudes indiquées sur le présent plans sont rattachées au Système de Nivellement Général de la France - IGN69 (système normal).
- Repère de nivellation sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff - Altitude = 60.681m

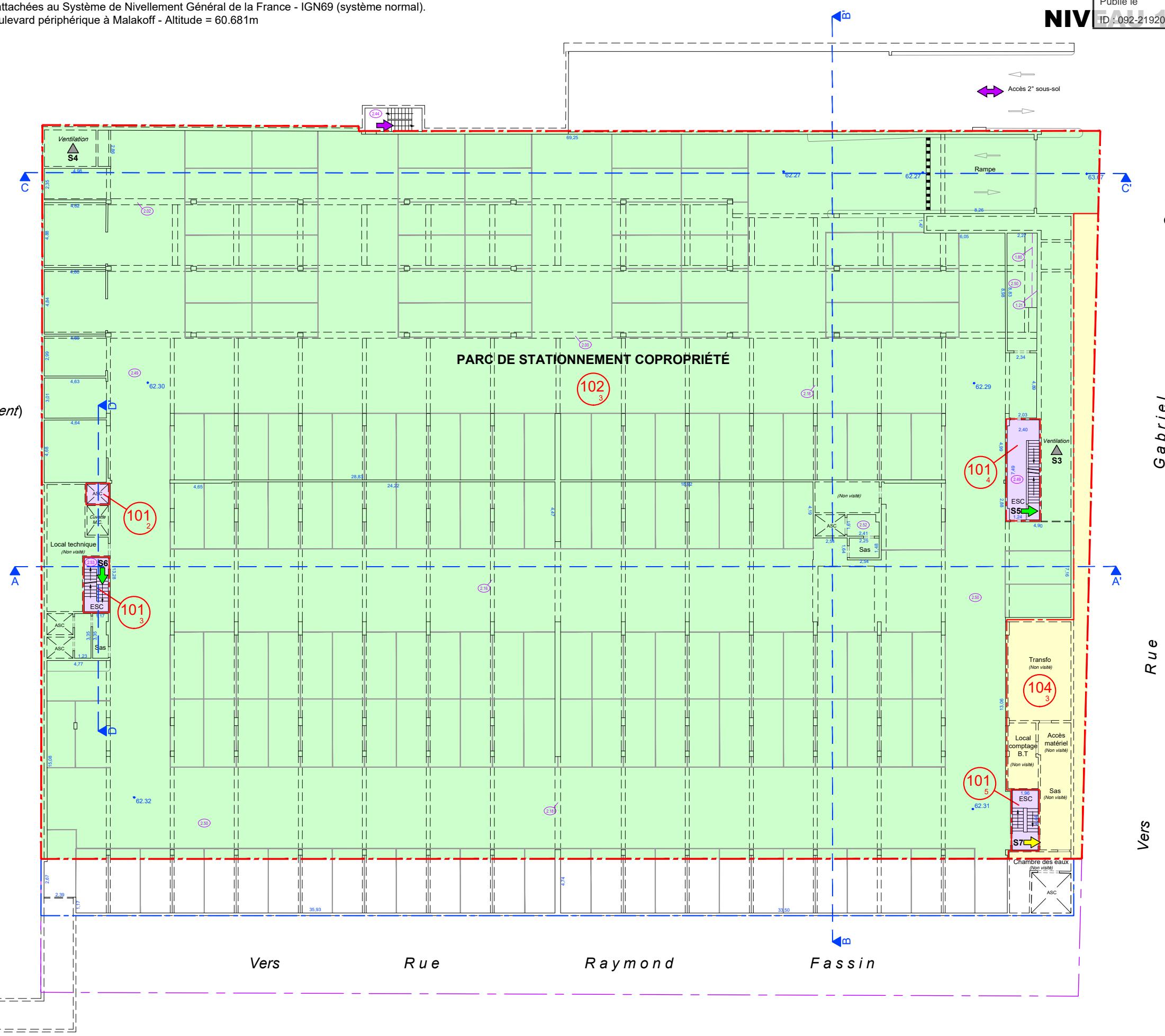
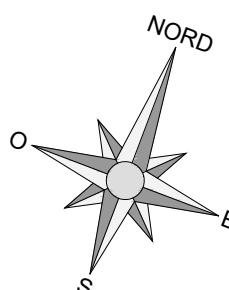
# ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

NIV

Échelle 1/300

## LÉGENDE

- 101** Numéro de volume
- Numéro de fraction
- Assiette de l'E.D.D.V.**
- Limite de volume**
- Association Syndicale Libre**
- Parc de stationnement public**
- Copropriété (Bureaux et Parc de stationnement)**
- Marché couvert**
- Servitude de passage piétons**
- Servitude de passage véhicules**
- Servitude de passage de gaine**
- Servitude d'accès et d'utilisation**
- Servitude d'implantation d'équipements**



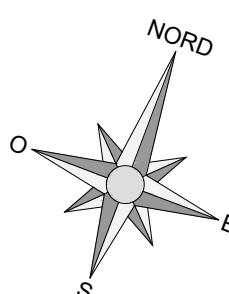
**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES****NIVEAU**

Échelle 1/350

- Nota :**  
 - Plan établi selon mesure effectué en septembre 2022 et en janvier 2023.  
 - Les altitudes indiquées sur le présent plans sont rattachées au Système de Nivellement Général de la France - IGN69 (système normal).  
 Repère de nivellation sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff - Altitude = 60.681m

**LÉGENDE**

- (101) Numéro de volume  
Numéro de fraction
- Assiette de l'E.D.D.V.
- - Limite de volume
- Association Syndicale Libre
- Parc de stationnement public
- Copropriété  
(Bureaux et Parc de stationnement)
- Marché couvert
- Servitude de passage piétons
- ↔ Servitude de passage véhicules
- △ Servitude de passage de gaine
- Servitude d'accès et d'utilisation
- Servitude d'implantation d'équipements



**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

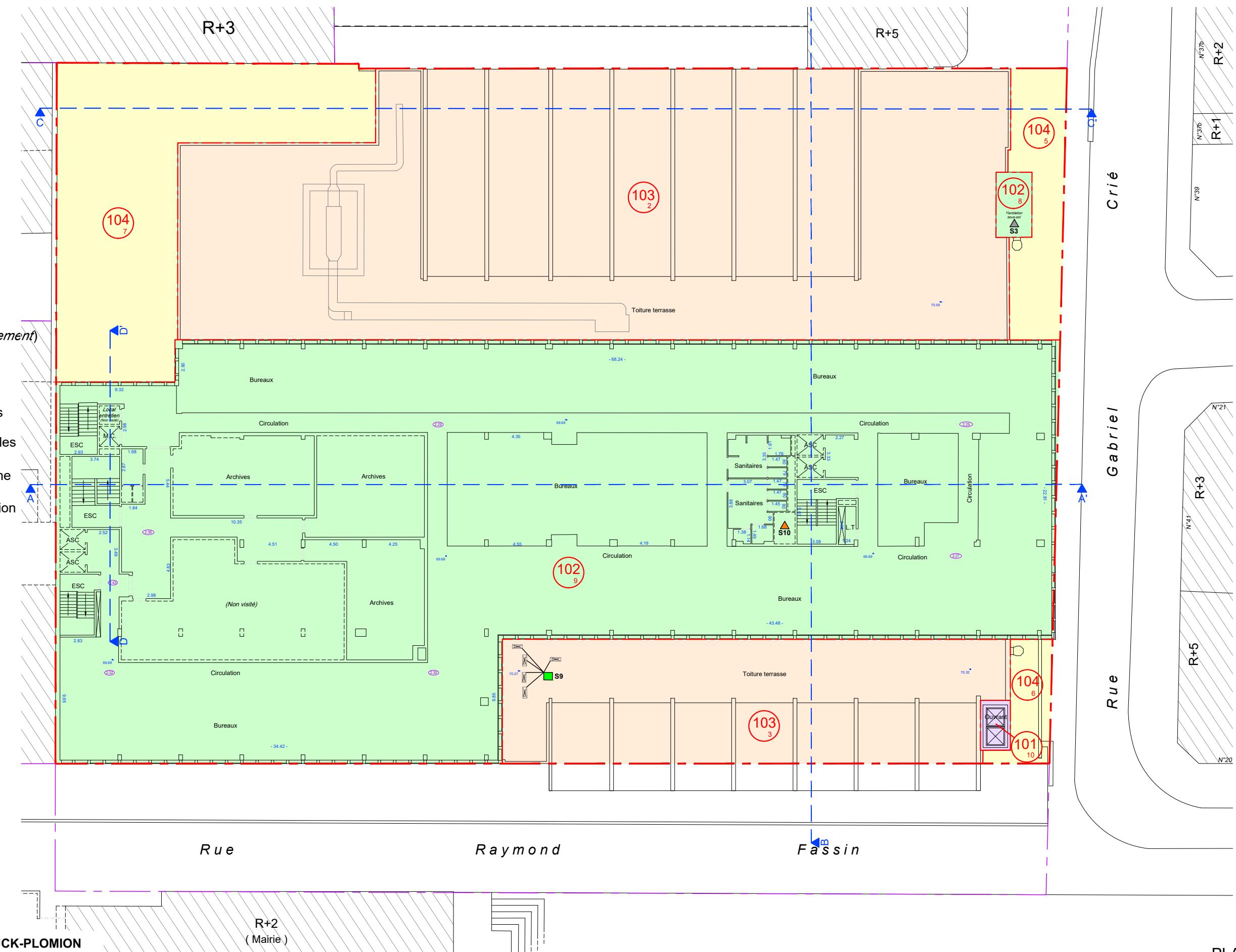
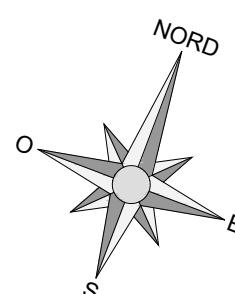
Nota :

- Plan établi selon mesure effectué en septembre 2022 et en janvier 2023.
- Les altitudes indiquées sur le présent plans sont rattachées au Système de Nivellement Général de la France - IGN69 (système normal).
- Repère de nivellation sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff - Altitude = 60.681m

Échelle 1/300

**LÉGENDE**

- 101** Numéro de volume  
Numéro de fraction
- Assiette de l'E.D.D.V.
- Limite de volume
- Yellow** Association Syndicale Libre
- Purple** Parc de stationnement public
- Green** Copropriété  
(Bureaux et Parc de stationnement)
- Orange** Marché couvert
- Right-pointing arrow** Servitude de passage piétons
- Up-right pointing arrow** Servitude de passage véhicules
- Triangle** Servitude de passage de gaine
- Circle** Servitude d'accès et d'utilisation
- Open square** Servitude d'implantation d'équipements



# ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

## NIVEAU 2<sup>e</sup>

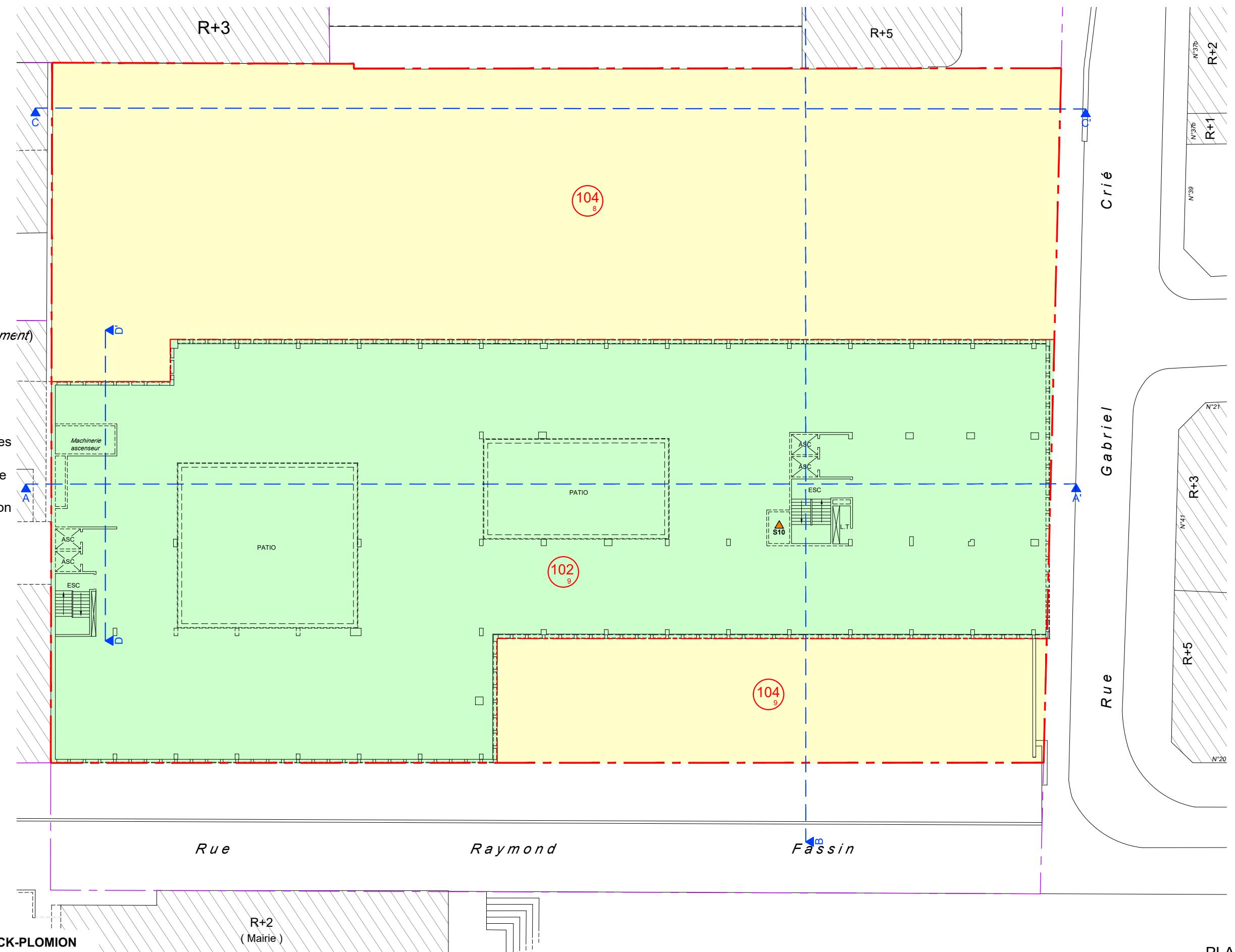
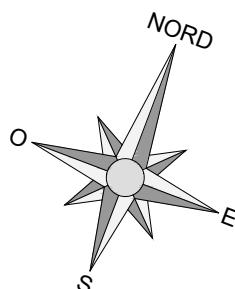
Échelle 1/300

Nota :

- Le présent niveau n'a pas fait l'objet de mesurage, le plan a été établi suivant le relevé du 1er étage (cages d'escaliers et d'ascenseurs, poteaux, ...) et des plans modificatifs de 1982 (marchinerie ascenseur, patios).

### LÉGENDE

- 101** Numéro de volume  
Numéro de fraction
- Assiette de l'E.D.D.V.
- Limite de volume
- Association Syndicale Libre
- Parc de stationnement public
- Copropriété  
(Bureaux et Parc de stationnement)
- Marché couvert
- Servitude de passage piétons
- ↔** Servitude de passage véhicules
- △** Servitude de passage de gaine
- Servitude d'accès et d'utilisation
- Servitude d'implantation d'équipements



# ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
 Reçu en préfecture le 28/12/2023  
 Publié le  
 ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_122-DE

Échelle 1/250

## LÉGENDE

**101** Numéro de volume  
 Numéro de fraction

**— — —** Assiette de l'E.D.D.V.

**— — —** Limite de volume

**■** Association Syndicale Libre

**■** Parc de stationnement public

**■** Copropriété  
*(Bureaux et Parc de stationnement)*

**■** Marché couvert

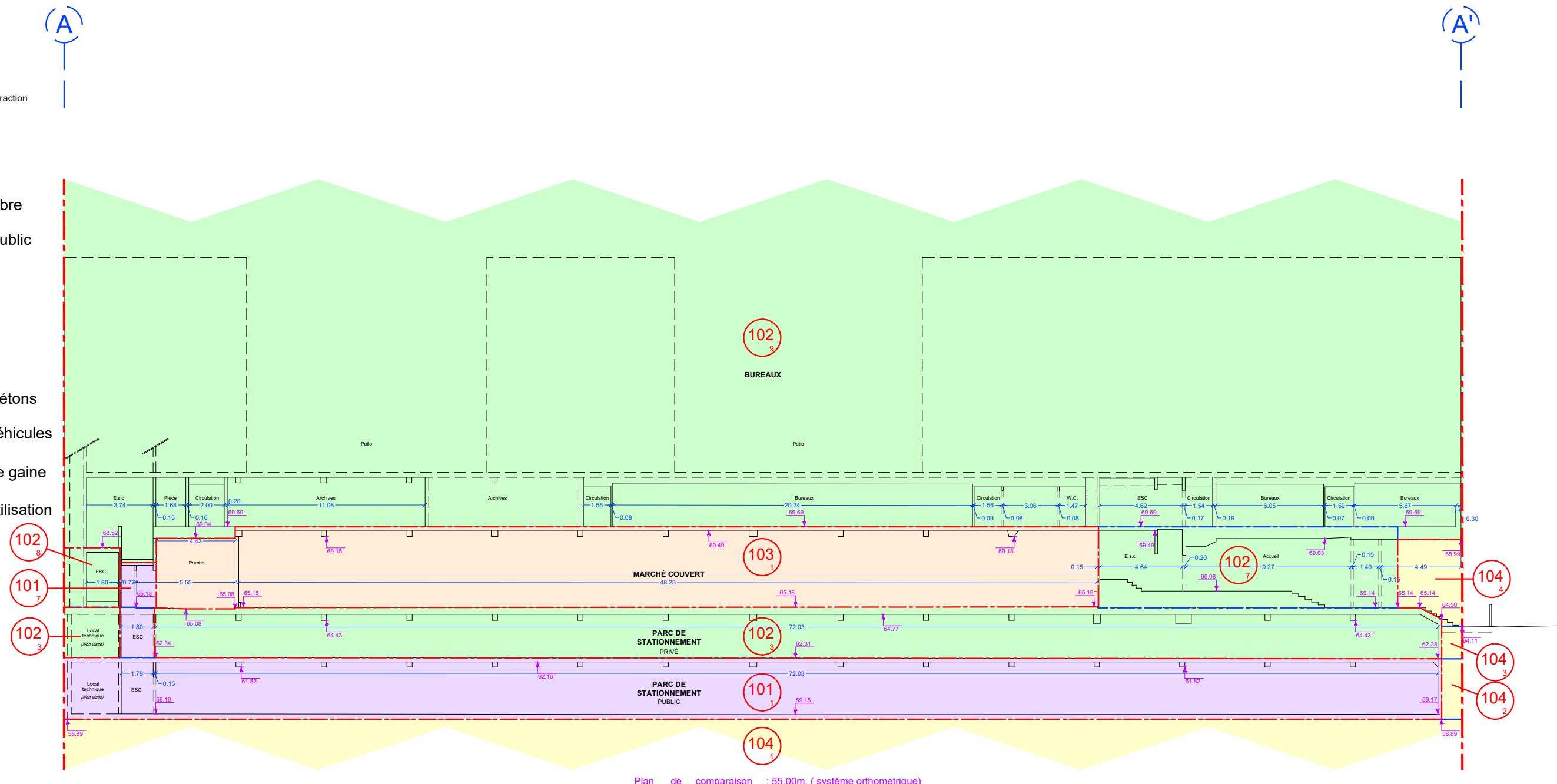
**→** Servitude de passage piétons

**↔** Servitude de passage véhicules

**△** Servitude de passage de gaine

**○** Servitude d'accès et d'utilisation

**□** Servitude d'implantation d'équipements



# ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
 Reçu en préfecture le 28/12/2023  
 Publié le  
 ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_122-DE

Échelle 1/250

## LÉGENDE

101 Numéro de volume  
Numéro de fraction

Assiette de l'E.D.D.V.

Limite de volume

Association Syndicale Libre

Parc de stationnement public

Copropriété  
*(Bureaux et Parc de stationnement)*

Marché couvert

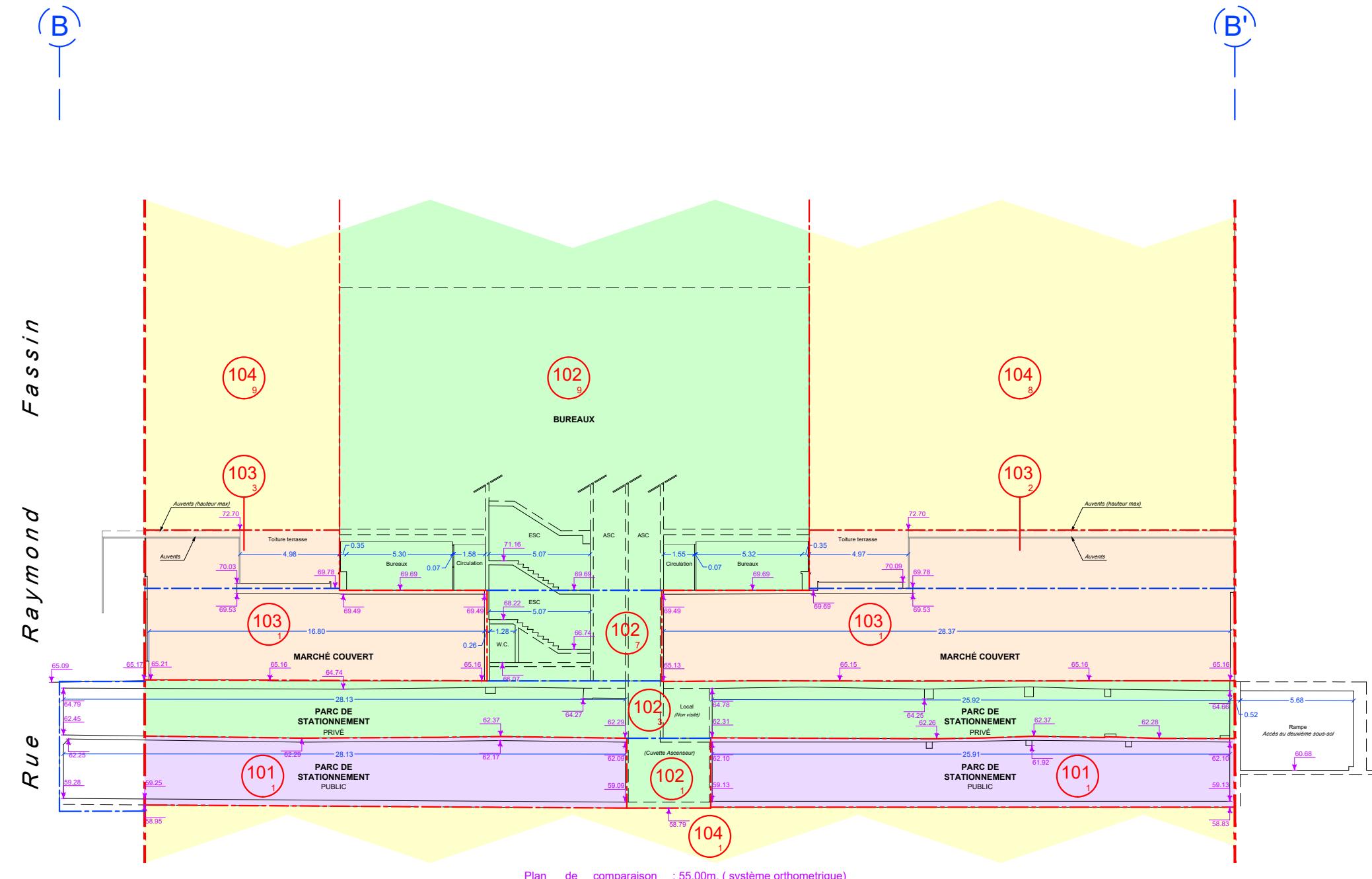
Servitude de passage piétons

Servitude de passage véhicules

Servitude de passage de gaine

Servitude d'accès et d'utilisation

Servitude d'implantation d'équipements



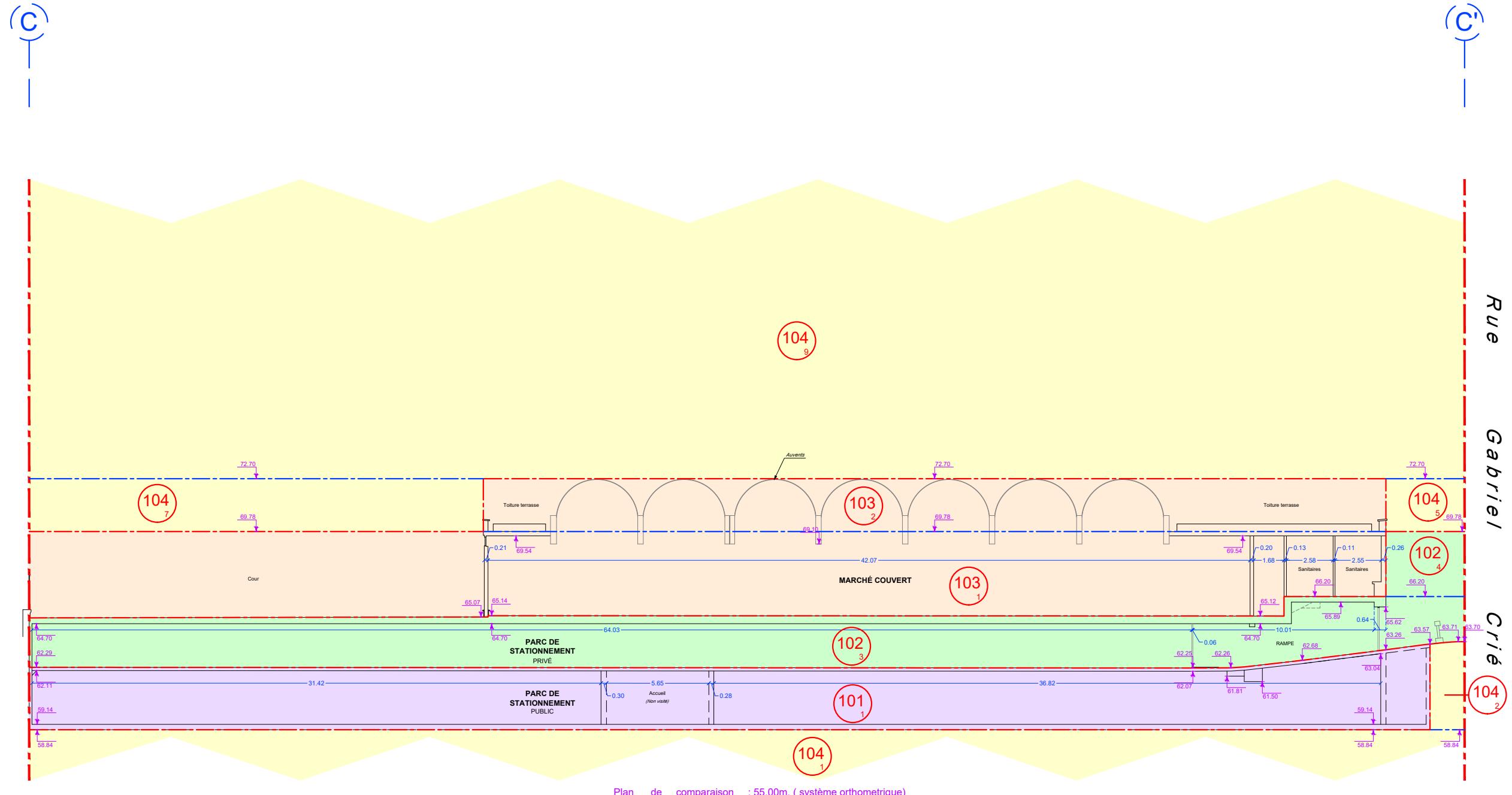
### Nota :

- Coupe établi selon mesurage effectué en septembre 2022 et en janvier 2023.
  - Les altitudes indiquées sur le présent plans sont rattachées au Système de Nivellement Général de la France - IGN69 (système normal).
- Repère de nivellation sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff - Altitude = 60.681m

## LÉGENDE

- 101**  
Numéro de volume  
Numéro de fraction

  - — — Assiette de l'E.D.D.V.
  - — — Limite de volume
  - [Yellow box] Association Syndicale Libre
  - [Purple box] Parc de stationnement public
  - [Green box] Copropriété  
*(Bureaux et Parc de stationnement)*
  - [Orange box] Marché couvert
  - Servitude de passage piétons
  - ↔ Servitude de passage véhicule
  - △ Servitude de passage de gaine
  - Servitude d'accès et d'utilisation
  - Servitude d'implantation d'équipements



Nota

- Note :**

  - Coupe établi selon mesurage effectué en septembre 2022 et en janvier 2023.
  - Les altitudes indiquées sur le présent plans sont rattachées au Système de Nivellement Général de la France - IGN69 (système normal). Repère de nivellation sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff - Altitude = 60.681m

# ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
 Reçu en préfecture le 28/12/2023  
 Publié le  
 ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_122-DE

Échelle 1/200

## LÉGENDE

- Numéro de volume  
Numéro de fraction
- — — Assiette de l'E.D.D.V.
- — — Limite de volume
- Association Syndicale Libre
- Parc de stationnement public
- Copropriété  
(Bureaux et Parc de stationnement)
- Marché couvert
- Servitude de passage piétons
- ↔ Servitude de passage véhicules
- △ Servitude de passage de gaine
- Servitude d'accès et d'utilisation
- Servitude d'implantation d'équipements

