

**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°288 pour 7a82ca*

O

**MODIFICATIF À L'ÉTAT DESCRIPTIF  
DE DIVISION EN VOLUMES**

## 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

<b>I. EXPOSÉ PRÉALABLE</b> .....	<b>2</b>
1. SITUATION PREEXISTANTE.....	2
2. REDUCTION D'ASSIETTE DE LA COPROPRIETE.....	2
3. DESIGNATION DE L'ASSIETTE FONCIERE.....	2
<b>II. MODIFICATIF À L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES</b> .....	<b>3</b>
1. DIVISION DU VOLUME N°1 EN TROIS NOUVEAUX VOLUMES.....	3
2. TABLEAU RECAPITULATIF.....	4
<b>III. MODIFICATION DES SERVITUDES</b> .....	<b>5</b>
1. MODIFICATION DES SERVITUDES EXISTANTES.....	5
2. CREATION DE SERVITUDES ENTRE VOLUMES.....	5
a) Servitudes générales.....	5

### PLANS ANNEXÉS

#### MODIFICATIF À L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Plan de situation	Plan n°13
<u>État initial</u> :	
Niveau 2 <sup>e</sup> sous-sol	Plan n°14
Niveau 1 <sup>er</sup> sous-sol	Plan n°15
Coupe BB'	Plan n°16
<u>État Nouveau</u> :	
Niveau 2 <sup>e</sup> sous-sol	Plan n°17
Niveau 1 <sup>er</sup> sous-sol	Plan n°18
Coupe BB'	Plan n°19



## 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 modificatif 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 modificatif 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 modificatif 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 lot n°47 et 48.
- Un quatrième modificatif 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.

## 2. Réduction d'assiette de la copropriété

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 modificatif à l'état descriptif de division en volumes portant sur la parcelle cadastrée section A n°288 visant à subdiviser le volume n°1 en deux nouveaux volumes numérotés 3 et 4.

## 3. Désignation de l'assiette foncière

Le présent modificatif à l'État Descriptif de Division en Volumes s'applique à un terrain désigné :

- o Sis à Malakoff (Département des Hauts-de-Seine – 92240)  
Rue Raymond Fassin

*Cadastré section A n°288 pour 7a82ca et d'une superficie selon mesurage et application graphique du parcellaire cadastral de 791m<sup>2</sup>.*

## II. MODIFICATIF À L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

### 1. Division du volume n°1 en trois nouveaux volumes

Plans annexés : PLAN N°13 à 19

Rappel de la désignation du volume n°1 :

« 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<sup>1</sup>.

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. »

*Précision étant ici faite que les altitudes mentionnées dans le plan de "Définition des Volumes" et 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 (m <sup>2</sup> )	DESCRIPTION		OBS.
					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	COPROPRIÉTÉ
3	1	2e sous-sol	Parc de stationnement Public (partie)	330	58.63	Variables de 62.37 à 62.45	COMMUNE DE MALAKOFF
	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	COPROPRIÉTÉ
5		1er sous-sol	Local technique ASL (partie)	10	Variables de 62.37 à 62.45	65.13	ASL

<sup>1</sup> Les parcelles cadastrées section A n°208, n°113 et n°122 ont été réunies suivant croquis de conservation n°489R en 1995 afin de former la parcelle actuellement cadastrée section A n°339.

Le **volume n°3** situé du 2<sup>e</sup> sous-sol jusqu'au 1<sup>er</sup> sous-sol destiné à contenir une partie du parc de stationnement public volume de forme irrégulière se décomposant en deux fractions (repéré sous teinte violette sur les plans annexés)

La fraction n°3.1 située au 2<sup>e</sup> sous-sol destinée à contenir une partie du parc de stationnement public ayant une surface de base de 330m<sup>2</sup> 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 1<sup>er</sup> sous-sol destinée à contenir une cage d'ascenseur ayant une surface de base de 11m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 62.45m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 65.13m N.G.F.

Le **volume n°4** destiné à contenir une partie du parc de stationnement privé volume de forme régulière situé au 1<sup>er</sup> sous-sol ayant une surface de base de 309m<sup>2</sup> à partir des altitudes variables de 62.37 à 62.45m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 65.13m N.G.F.

Le **volume n°5** destiné à contenir une partie de local technique propriété de l'A.S.L. volume de forme régulière situé au 1<sup>er</sup> sous-sol ayant une surface de base de 10m<sup>2</sup> à partir des altitudes variables de 62.37 à 62.45m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 65.13m N.G.F.

## 2. Tableau récapitulatif

N° VOL	Frac.	NIVEAU	DÉSIGNATION SOMMAIRE	SURF. BASE (m <sup>2</sup> )	DESCRIPTION		OBS.
					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	COMMUNE DE MALAKOFF
	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	COPROPRIÉTÉ
5		1er sous-sol	Local technique ASL (partie)	10	Variables de 62.37 à 62.45	65.13	ASL

### III. MODIFICATION DES SERVITUDES

#### 1. Modification des servitudes existantes

*Les modifications sont indiquées en caractères rouges gras.*

##### **SERVITUDE DE PRISE D'AIR FRAIS POUR LA VENTILATION DE L'IMMEUBLE**

Grevant le volume n°2 (Surplus)

Au profit ~~du volume n°1~~ **des volumes n°3 (Parc de stationnement public), n°4 (Parc de stationnement privé) et n°5 (ASL)**

*(Servitude non repérée sur les plans)*

#### 2. 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.

##### Nota :

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

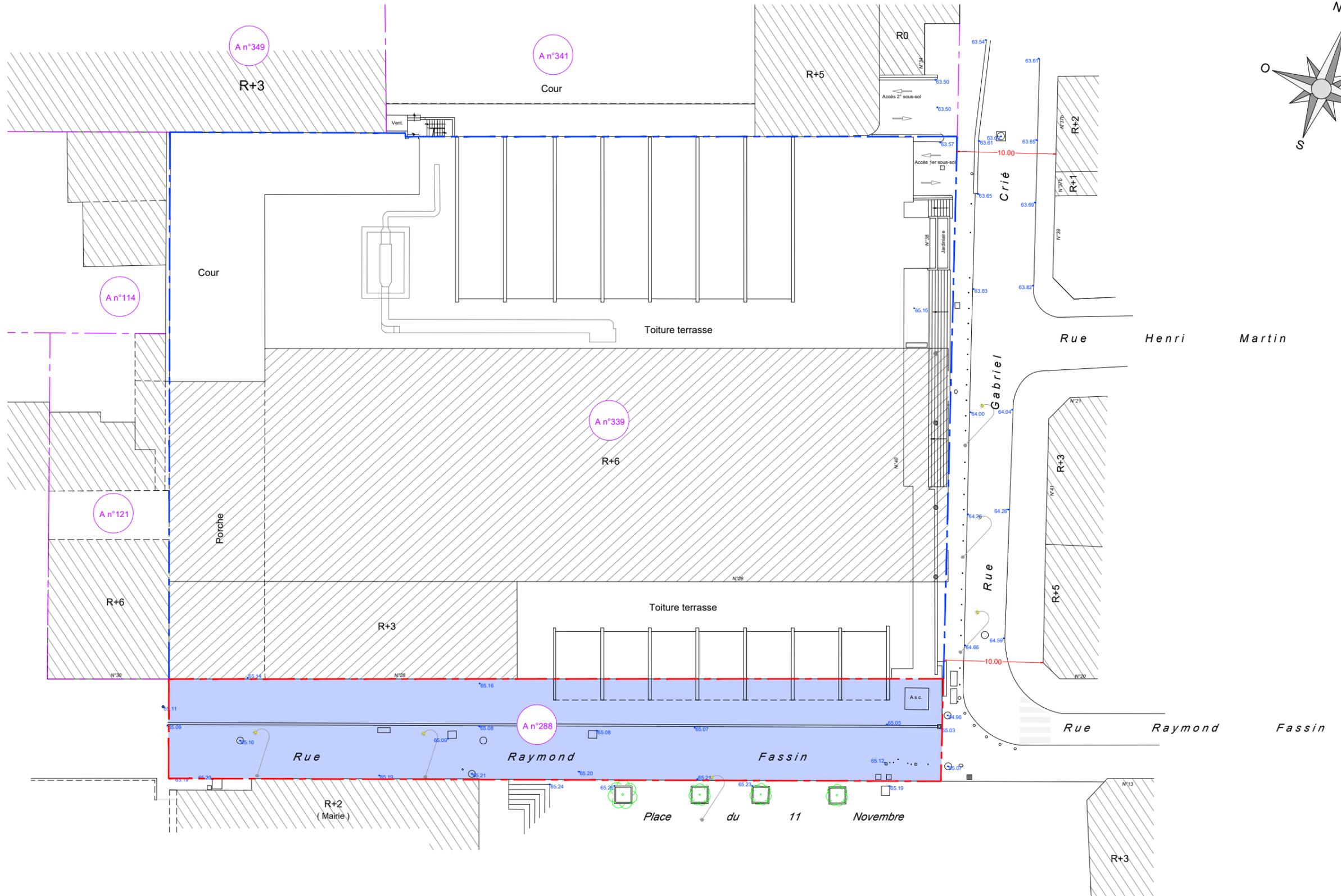
# LÉGENDE

 Assiette de l'État Descriptif de Division en Volumes  
Propriété sise :  
À MALAKOFF (Département des Hauts-de-Seine)  
Rue Raymond Fassin  
Parcelle cadastrée section A n°288 pour 7a82ca

 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.

Échelle 1/400

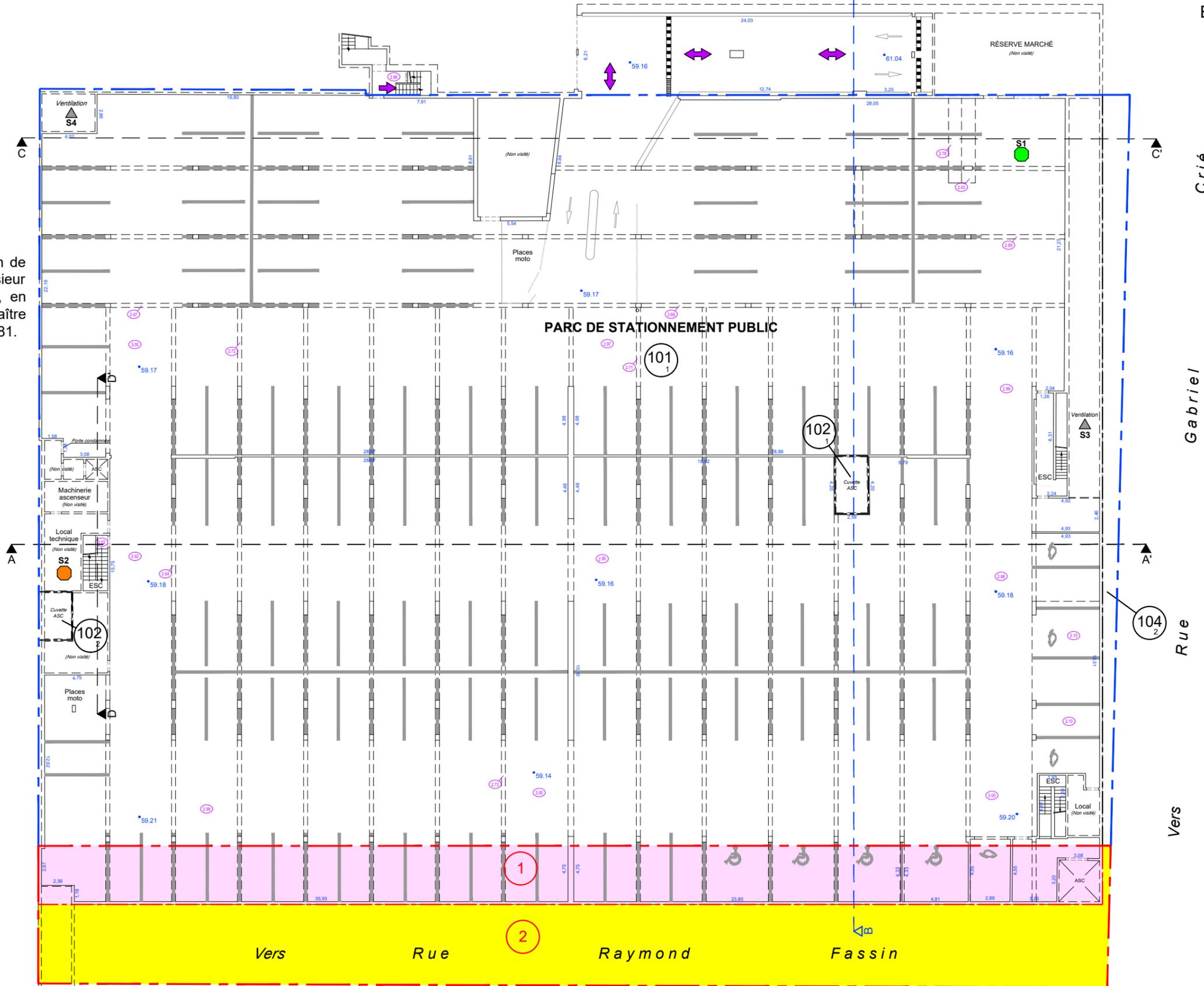
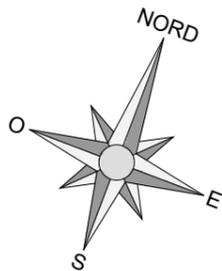


Nota :  
 - Plan établi selon mesurage effectué en septembre 2022 et en janvier 2023.  
 - Les altitudes indiquées sur le présent plans sont rattachées au Système de Nivellement Général de la France - IGN69 (système normal).  
 Repère de nivellement sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff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

Échelle 1/300

**LÉGENDE**

- 1 Numéro de volume  
Numéro de fraction
- Assiette de l'E.D.D.V.
- Limite de volume appliquée suivant le plan de "Définition des Volumes" dressé par Monsieur GAREAU, Géomètre-Expert à Montrouge, en mars 1980 et annexé à l'acte reçu par Maître AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981.
- Volume n°1 - Parkings (partie)
- Volume n°2 - Surplus
- Servitude de passage piétons
- ↔ Servitude de passage véhicules
- △ Servitude de passage de gaine
- Servitude d'accès et d'utilisation
- Servitude d'implantation d'équipements

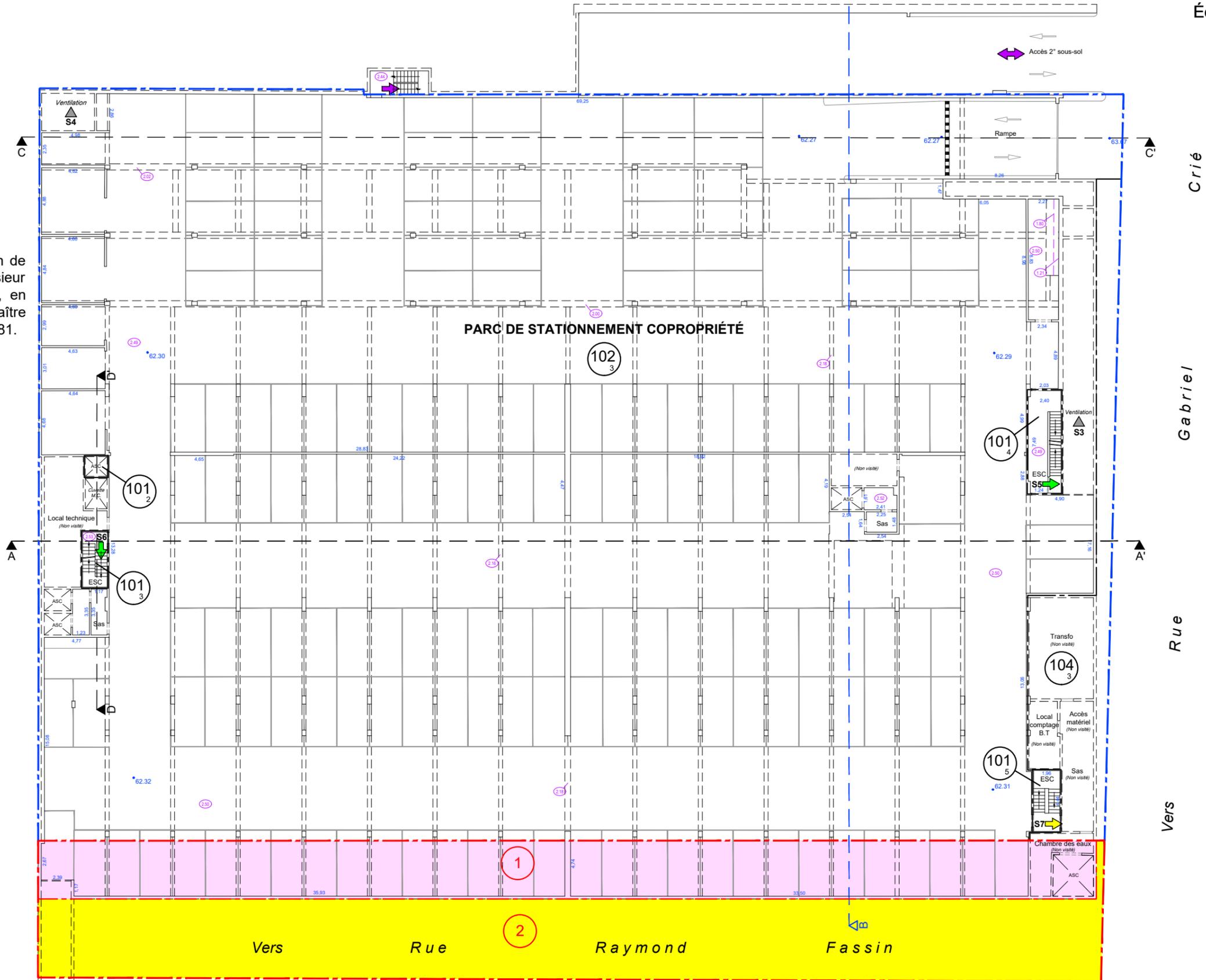
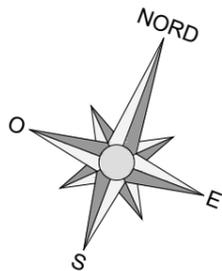


Nota :  
 - Plan établi selon mesurage effectué en septembre 2022 et en janvier 2023.  
 - Les altitudes indiquées sur le présent plans sont rattachées au Système de Nivellement Général de la France - IGN69 (système normal).  
 Repère de nivellement sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff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

Échelle 1/300

**LÉGENDE**

- 1<sub>1</sub> Numéro de volume  
Numéro de fraction
- Assiette de l'E.D.D.V.
- Limite de volume appliquée suivant le plan de "Définition des Volumes" dressé par Monsieur GAREAU, Géomètre-Expert à Montrouge, en mars 1980 et annexé à l'acte reçu par Maître AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981.
- Volume n°1 - Parkings (partie)
- Volume n°2 - Surplus
- 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 nivellement sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff - Altitude = 60.681m

# MODIFICATIFS À L'E.D.D.V.

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

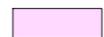
## LÉGENDE

 Numéro de volume  
 Numéro de fraction

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

 Limite de volume appliquée suivant le plan de "Définition des Volumes" dressé par Monsieur GAREAU, Géomètre-Expert à Montrouge, en mars 1980 et annexé à l'acte reçu par Maître AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981.

Précision étant ici faite que les altitudes mentionnées dans le plan de "Définition des Volumes" et 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.

 Volume n°1 - Parkings (partie)

 Volume n°2 - Surplus

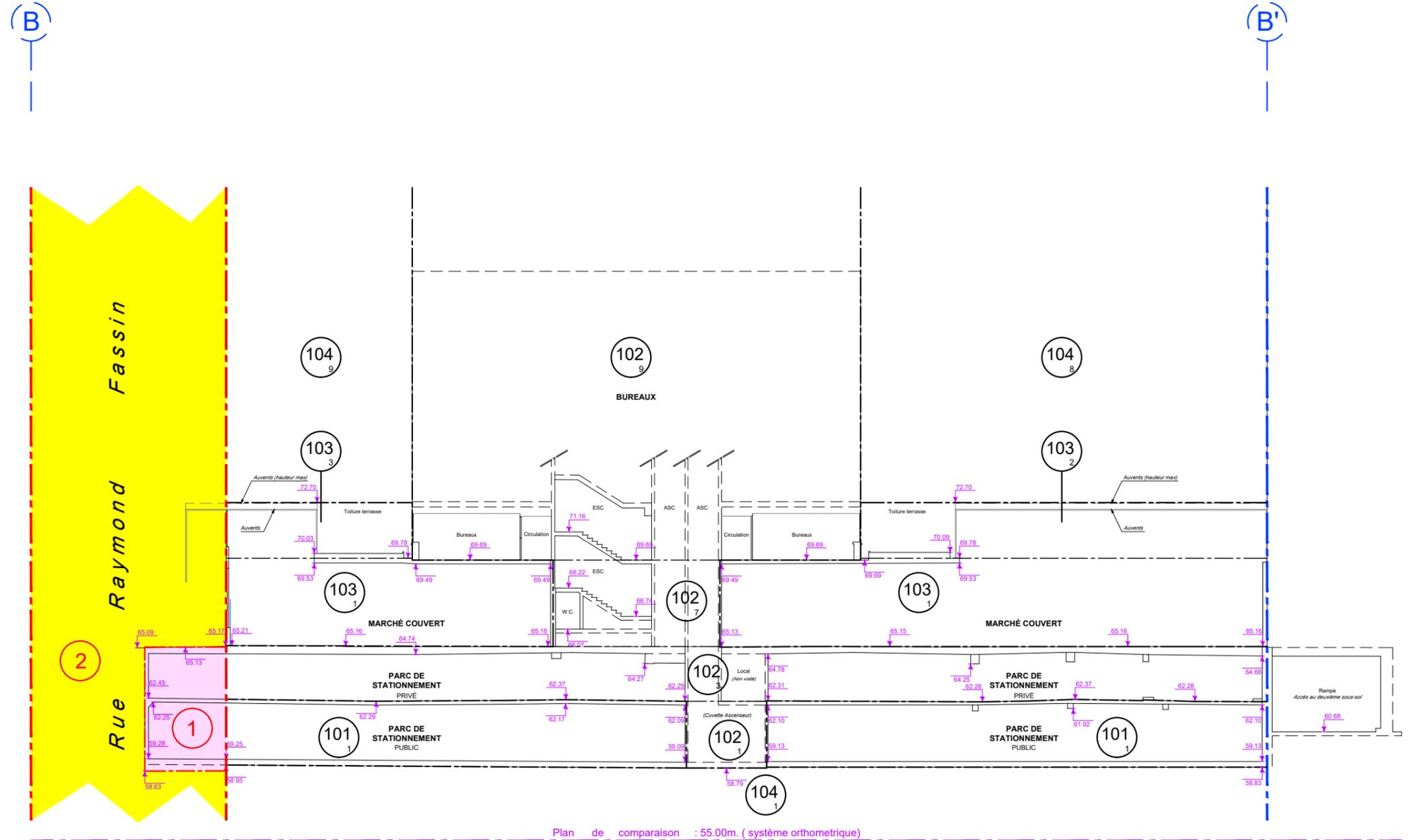
 Servitude de passage piétons

 Servitude de passage véhicules

 Servitude de passage de gaine

 Servitude d'accès et d'utilisation

 Servitude d'implantation d'équipements



Nota :  
 - Plan établi selon 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 nivellement sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff - Altitude = 60.681m

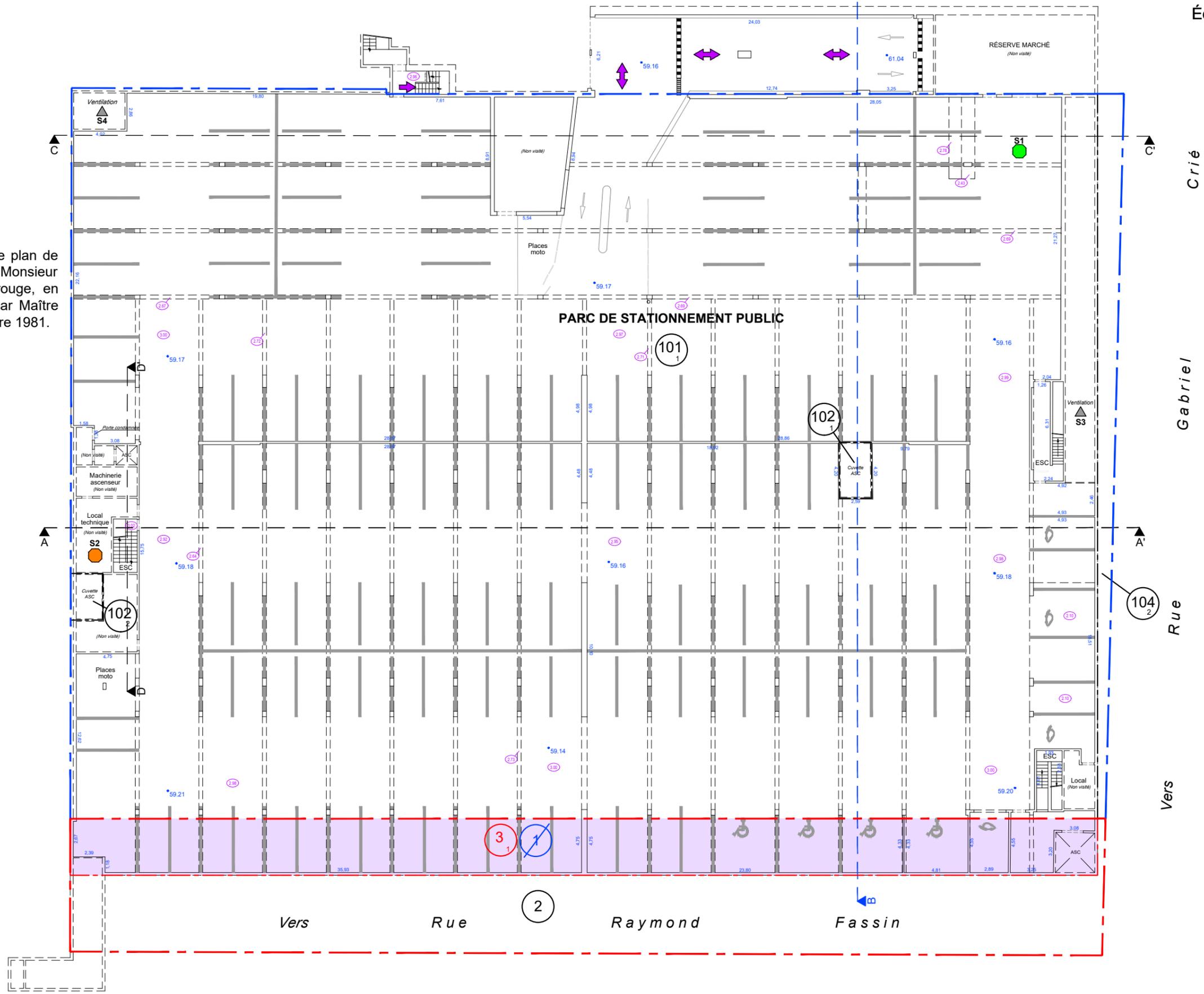
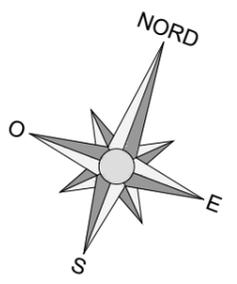
# MODIFICATIFS À L'E.D.D.V

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

- 1<sub>1</sub> Numéro de volume  
Numéro de fraction
- Assiette de l'E.D.D.V.
- Limite de volume appliquée suivant le plan de "Définition des Volumes" dressé par Monsieur GAREAU, Géomètre-Expert à Montrouge, en mars 1980 et annexé à l'acte reçu par Maître AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981.
- Volume n°1 - Parkings (partie)
- Volume n°2 - Surplus
- 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 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 nivellement sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff - Altitude = 60.681m

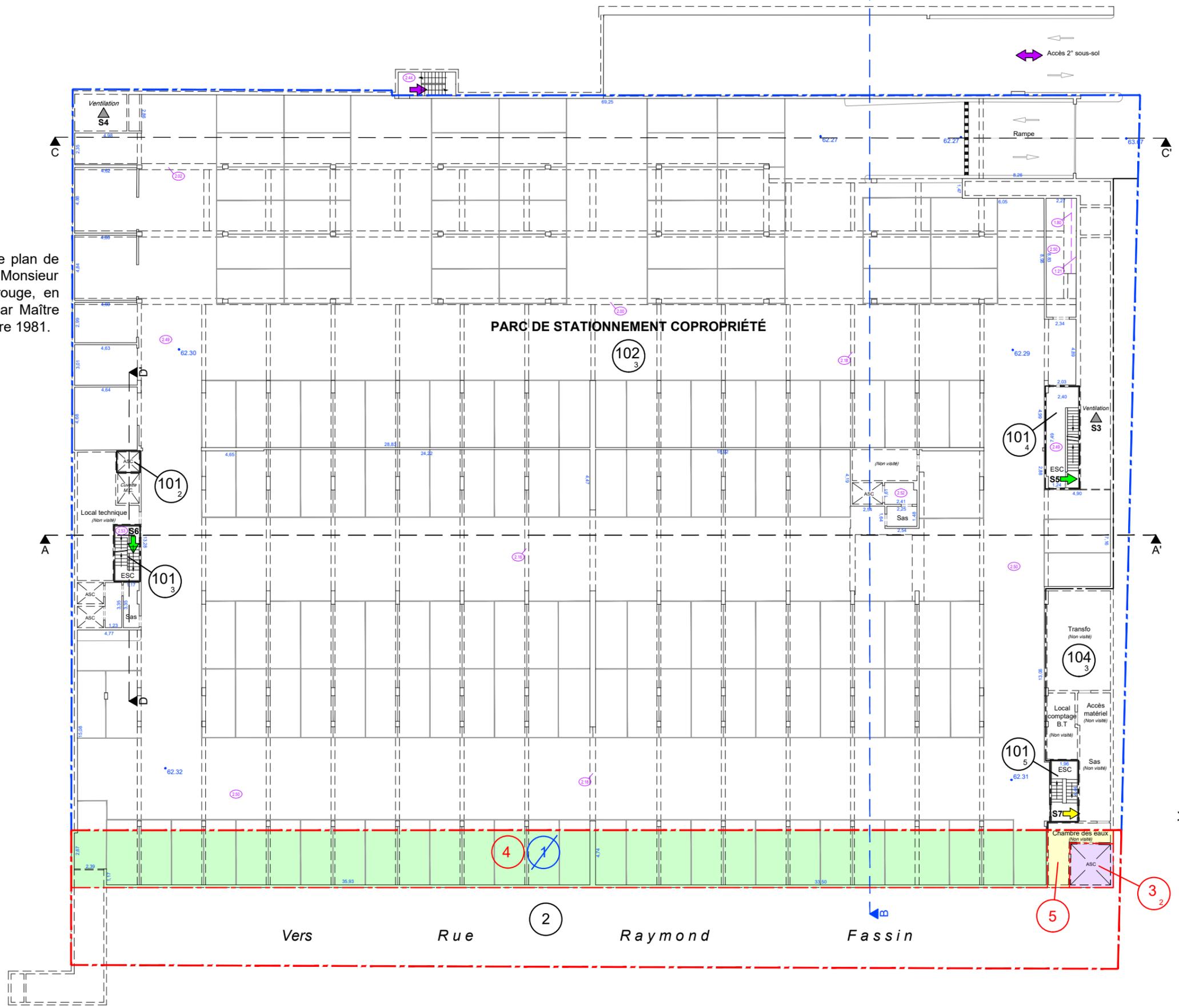
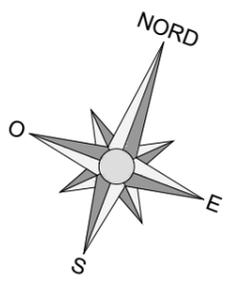
# MODIFICATIFS À L'E.D.D.V

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

- 1 Numéro de volume  
Numéro de fraction
- Assiette de l'E.D.D.V.
- Limite de volume appliquée suivant le plan de "Définition des Volumes" dressé par Monsieur GAREAU, Géomètre-Expert à Montrouge, en mars 1980 et annexé à l'acte reçu par Maître AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981.
- Volume n°1 - Parkings (partie)
- Volume n°2 - Surplus
- 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 nivellement sis passage inférieur du boulevard périphérique à Malakoff - Altitude = 60.681m

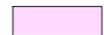
**LÉGENDE**

 Numéro de volume  
 Numéro de fraction

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

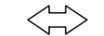
 Limite de volume appliquée suivant le plan de "Définition des Volumes" dressé par Monsieur GAREAU, Géomètre-Expert à Montrouge, en mars 1980 et annexé à l'acte reçu par Maître AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981.

Précision étant ici faite que les altitudes mentionnées dans le plan de "Définition des Volumes" et 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.

 Volume n°1 - Parkings (partie)

 Volume n°2 - Surplus

 Servitude de passage piétons

 Servitude de passage véhicules

 Servitude de passage de gaine

 Servitude d'accès et d'utilisation

 Servitude d'implantation d'équipements

