

Acte 1

57730601
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 **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES et SERVITUDES** rattaché à la **parcelle cadastrée section A numéro 339 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 --- 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 --- 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**)

2.4. EFIMMO 1

[• •]

Agissant en qualité de propriétaire des lots ---

(Annexe n°6. **POUVOIRS**)

2.5. ASSOCIATION OPCP SANTE IDF

[• •]

Agissant en qualité de propriétaire des lots ---

(Annexe n°7. **POUVOIRS**)

2.6. ASSOCIATION ADESSA A DOMICILE- FEDERATION NATIONALE



Agissant en qualité de propriétaire des lots ---

(Annexe n°8. **POUVOIRS**)

2.7. SAS IMMO ML



Agissant en qualité de propriétaire des lots ---

(Annexe n°9. **POUVOIRS**)

Ci-après dénommées les « Requirants », 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.

Cet 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,
 - . la 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 ainsi 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.

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

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 dès l'origine 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 édifée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339, **objet du présent acte**, afin de distinguer les biens restant appartenir au domaine public des autres parties de l'Ensemble immobilier,
- par la modification de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section A numéro 288 afin d'identifier par subdivision du volume 1, les biens restant appartenir au domaine public des autres parties de l'Ensemble immobilier,
- 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 de volumes et de leurs ayants droit,
 - 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.

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

3.5.1. Assemblée générale de la copropriété de l'Ensemble immobilier

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 parc de stationnement 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 édifée 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 édifée 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 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 au volume 102 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 et au 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 parc de stationnement 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 établis par l'étude Cheuvreux.

3/ Prononcé le déclassement rétroactif des volumes comprenant les lots constitutifs des bureaux et du parc de stationnement privé, ainsi que les 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 volume **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

Du chef de la Ville de Malakoff

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 [ADESA 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 **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES et SERVITUDES** rattaché à la **parcelle cadastrée section A numéro 339 de l'Ensemble immobilier** situé à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin.

PREMIERE PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

4. PRINCIPES DE DIVISION

Préalablement à la description des volumes, il est apporté les précisions ci-après :

- L'identification des volumes immobiliers ci-dessous ne crée aucune indivision d'une partie quelconque de l'Ensemble immobilier ; en conséquence, il n'est attribué aucune quote-part indivise dudit bien aux volumes créés, ces derniers étant entièrement indépendants en dehors des relations de servitudes existantes entre eux.
- La partie de l'Ensemble immobilier édifée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 sera divisée en **QUATRE (4) volumes** numérotés **CENT UN (101) à CENT QUATRE (104)**, savoir :

- Volume CENT UN (101) : Parc de stationnement public
- Volume CENT DEUX (102) : Bureaux et parc de stationnement privé
- Volume CENT TROIS (103) : Marché couvert
- Volume CENT QUATRE (104) : Surplus, espaces et locaux destinés à devenir la propriété de l'ASL

▪ La désignation qui va être donnée des volumes dans le présent acte est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans qui demeurent annexés aux présentes.

▪ Les altitudes sont définies dans le système NGF-IGN 69 (altitude normale).

5. DESCRIPTION DES VOLUMES CREEES

La partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 est divisée en **QUATRE (4) volumes** numérotés **CENT UN (101) à CENT QUATRE (104)** dont la description détaillée figure ci-dessous.

VOLUME 101

Le **volume 101** (*repéré sous teinte violette sur les plans annexés*), situé du 2^e sous-sol jusqu'au 1^{er} étage, est destiné à contenir le parc de stationnement public.

Volume de forme irrégulière se décomposant en dix fractions :

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, etc., ayant une surface de base de 4205 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m², 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 m² 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 m² 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 m² à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 72.7 m N.G.F.

VOLUME 102

Le **volume 102** (*repéré sous teinte verte sur les plans annexés*), situé du 2^e sous-sol jusqu'au sursol, est destiné à contenir les bureaux et un parc de stationnement.

Volume de forme irrégulière se décomposant en neuf fractions :

La fraction n°102.1 située au 2e sous-sol, destinée à contenir une cuvette ascenseur ayant une surface de base de 10 m² 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 m², 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, etc., ayant une surface de base de 4127 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 et d'ascenseurs, sanitaires ayant une surface de base de 146 m² 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 m² 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 m² 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.

VOLUME 103

Le **volume 103** (*repéré sous teinte orange sur les plans annexés*), situé du rez-de-

chaussée au 1^{er} étage, est destiné à contenir le marché couvert.

Volume de forme irrégulière se décomposant en trois fractions :

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 m² 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 m² 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°103.3 située au 1er étage, destinée à contenir une toiture-terrasse, des auvents ayant une surface de base de 378 m² à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

VOLUME 104

Le **volume 104** (*repéré sous teinte jaune sur les plans annexés*), situé du tréfonds jusqu'au sursol, est destiné à contenir le surplus de l'assiette du présent Etat Descriptif de Division en Volumes, ainsi que les espaces et locaux collectifs.

Volume de forme irrégulière se décomposant en neuf fractions :

La fraction n°104.1 située au tréfonds, destinée à contenir un tréfonds ayant une surface de base de 4304 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F. sans limitation de hauteur.

6. DÉFINITION DES LIMITES DE PROPRIETE

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 bâtis 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, 1er / 2e sous-sol, rez-de-chaussée partiel et 1er étage), complétés en janvier 2023 (Locaux du Marché Couvert).

Le périmètre du présent Etat Descriptif de Division en Volumes 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 nivellement 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.

7. PLANS

La division en volumes de la partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 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/V1B, demeurés ci-après annexés :

- Plan de situation	(PLAN N°02)
- Tréfonds	(PLAN N°03)
- Niveau 2ème sous-sol	(PLAN N°04)
- Niveau 1er sous-sol	(PLAN N°05)
- Niveau rez-de-chaussée	(PLAN N°06)
- Niveau 1er étage	(PLAN N°07)
- Niveau 2ème 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)

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

8. TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

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 (m ²)	DESCRIPTION	
					Altitude inférieure (m)	Altitude supérieure (m)
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
	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

N° VOL	Frac.	NIVEAU	DÉSIGNATION SOMMAIRE	SURF. BASE (m ²)	DESCRIPTION	
					Altitude inférieure (m)	Altitude supérieure (m)
102	1	2e sous-sol	Cuvette ascenseur	10	58.79	62.29
	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
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
	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
	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.

DEUXIEME PARTIE

SERVITUDES

9. SERVITUDES

9.1. RAPPEL DES SERVITUDES EXISTANTES

Aux termes du règlement de copropriété ci-avant mentionné, reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1981, des servitudes dites « d'intérêt général » sont définies. Ces servitudes ont fait l'objet de modifications aux termes de l'acte modificatif ci-avant mentionné du 23 mars 1982.

Lesdites servitudes sont ci-après littéralement rapportées, savoir :

« 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. »

Il est précisé que les servitudes rappelées ci-dessus seront désormais remplacées par les servitudes générales et particulières constituées à l'article 9.2. ci-après, entre les volumes issus du présent Etat Descriptif de Division en Volumes.

« 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 37m²,

- 298, lieudit « Rue Gabriel Crié sans numéro » pour 50m²,

- 296, lieudit « Rue Danton sans numéro » pour 63m². »

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

Il est ici précisé que :

- ledit terrain n'est plus cadastré section A numéros 300, 298 et 296 et fait partie d'un ensemble plus grand désormais cadastré section A numéro 341 (suivant croquis de conservation du cadastre numéro 504D établi en 1995) soumis au régime de la copropriété.

- la servitude de passage véhicules pour accès au parc de stationnement public, du rez-de-chaussée au deuxième sous-sol, telle que relatée ci-avant, grevant la propriété sise à Malakoff, 1 à 5 rue Danton / 32 rue Gabriel Crié et cadastrée section A numéro 341 au profit du parc de stationnement public de l'Ensemble immobilier sis à Malakoff, 38-40 rue Gabriel Crié / 28 rue Raymond Fassin, parcelles cadastrées section A numéros 288 et 339, n'a pas été formalisée aux termes d'un acte authentique.

A cet égard, il est rappelé aux termes du Règlement de copropriété de la copropriété voisine cadastrée section A numéro 341 reçu le 21 décembre 2005 par Maître Chantal BENOIT, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée le 16 janvier 2006, volume 2006P, numéro 668 ci-après littéralement repris, que :

« Le propriétaire du lot n°1 devra s'engager à consentir une servitude d'accès au propriétaire du lot n°1 de la copropriété voisine, 40 rue Gabriel Crié, dit Parking marché appartenant à la ville de Malakoff. Les frais relatifs à l'entretien, la réfection, le remplacement de cette rampe seront répartis au prorata du nombre d'emplacements de parkings de chacun des utilisateurs. »

Cette servitude, à créer ultérieurement sous réserve de l'accord exprès du syndicat des copropriétaires de la copropriété voisine constituée sur la parcelle cadastrée section A numéro 341, est repérée par des flèches doubles de couleur violette sur les plans n°4 à n°6.

9.2. CREATION DE SERVITUDES ENTRE LES VOLUMES

9.2.1. Servitudes générales

Entre tous les volumes existents 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. Elles ne sont pas repérées sur les plans.

9.2.2. Servitudes particulières

(S1) SERVITUDE DE PASSAGE VEHICULES POUR ACCES A LA FOSSE A HYDROCARBURE ET A LA POMPE DE RELEVAGE

Cette servitude est repérée par un octogone vert sur le plan n°04.

Elle se situe au 2e sous-sol.

Fonds servant : volume 101 (Parc de stationnement public)
Fonds dominant : volume 102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

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

Cette servitude est repérée par un octogone orange sur le plan n°04.

Elle se situe au 2e sous-sol.

Fonds servant : volume 101 (Parc de stationnement public)
Fonds dominant : volume 103 (Marché couvert)

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

Ces servitudes sont repérées par des triangles gris sur les plans n°04 et 05 pour la servitude S4, et sur les plans n°4 à n°07 pour la servitude S3.

Elles se situent du 2e sous-sol au 1er étage.

Fonds servant : volumes 101 (Parc de stationnement public) et n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

Fonds dominant : volumes 101 (Parc de stationnement public) et n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

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

Ces servitudes sont repérées par des flèches vertes sur les plans n°05 et n°06.

Elles se situent du 1er sous-sol au rez-de-chaussée.

Fonds servant : volume 101 (Parc de stationnement public)

Fonds dominant : volume 102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(S7) SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS POUR ACCES AUX LOCAUX TECHNIQUES

Cette servitude est repérée par des flèches jaunes sur les plans n°05 et n°06.

Elle se situent du rez-de-chaussée au 1er sous-sol.

Fonds servant : volume 101 (Parc de stationnement public)

Fonds dominant : volume 104 (Surplus, espaces et locaux destinés à devenir la propriété de l'ASL)

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

Cette servitude est repérée par des flèches rouges sur le plan n°6.

Elle se situe au rez-de-chaussée.

Fonds servant : volume 103 (Marché couvert)

Fonds dominant : volumes 101 (Parc de stationnement public) et n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

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

Cette servitude est repérée par un carré vert sur le plan n°07.

Elle se situe au 1er étage.

Fonds servant : volume 103 (Marché couvert)

Fonds dominant : volume 102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(S10) SERVITUDE DE PASSAGE DE GAINES « EXTRACTION MARCHÉ »

Cette servitude est repérée par un triangle orange sur les plans n°07 et n°08.

Elle se situe du 1er étage jusqu'en toiture.

Fonds servant : volume 102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

Fonds dominant : volume 103 (Marché couvert)

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

9.2.3. Effets relatifs

Pour le volume 101

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 101 aux termes de la première partie des présentes.

Pour le volume 102

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 102 aux termes de la première partie des présentes.

Pour le volume 103

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 103 aux termes de la première partie des présentes.

9.2.4. Absence d'indemnité

Ces constitutions de servitude sont consenties sans aucune indemnité.

9.2.5. . Evaluation

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et celle de la Contribution sociale immobilière (CSI), la valeur unitaire de chacune des servitudes particulières est estimée à Cent cinquante euros (150,00 EUR).

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 et occupants des volumes,
- 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 au siège 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 état descriptif de division en volumes.

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 délégué, 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 Requérant et le Notaire Soussigné.

	Paraphes	Signatures

Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le



ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

--	--	--