

**Département de la Gironde  
Commune  
de BORDEAUX**

---

---

**Ensemble Immobilier dénommé  
Passage Poyenne  
Sis 106 Quai des Chartrons**  
Cadastré RH 411

---

---

**Etat Descriptif de Division En Volumes**

Dossier 21.5402



# SOMMAIRE

<b><u>PREAMBULE</u></b>	<b>2</b>
<b><u>TITRE I - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES (E.D.D.V.)</u></b>	<b>3</b>
ARTICLE 1. Identification cadastrale de l'ensemble immobilier	3
ARTICLE 2. Identification des volumes	3
ARTICLE 3. Définition numérique des volumes	3
ARTICLE 4. Descriptif des volumes	4
ARTICLE 5. Coordonnées planimétriques des limites périmétriques des volumes	11
ARTICLE 6. Plans	12
<b><u>TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS - SERVITUDES - CAHIER DES CHARGES ET DES REGLES D'USAGE</u></b>	<b>13</b>
ARTICLE 7. Droits et obligations résultant de l'état descriptif	13
ARTICLE 8. Servitudes générales et particulières	15
ARTICLE 9. Destination des volumes	15
ARTICLE 10. Dispositions afférentes aux charges	15
ARTICLE 11. Dispositions afférentes à l'harmonie de l'ensemble	15
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS FINALES</u></b>	<b>16</b>
<b><u>ANNEXES</u></b>	<b>17</b>

## PREAMBULE

Actuellement, l'immeuble situé au 106 Quai des Chartrons cadastré commune de Bordeaux section RH numéros 290, 291, propriété de la société THDC IMMO, surplombe également une partie la rue Poyenne (Domaine public) au niveau du passage sous porche existant à l'intersection de la Rue Poyenne et du Quai de Chartrons. Dans la suite du document, nous appellerons ce passage le « passage Poyenne ».

Préalablement à la mise en copropriété dudit bâtiment, la société THDC IMMO et BORDEAUX METROPOLE souhaitent la publication d'un état descriptif de division en volumes permettant de définir et régulariser l'assiette foncière de l'immeuble précité.

Le présent état descriptif de division en volumes permettra d'inscrire le tronçon routier actuel, réputé Domaine Public, dans le volume inférieur dénommé V1, et inscrire la partie bâtie en surplomb du passage Poyenne dans le volume supérieur dénommé V2, conformément aux limites de propriété définies par l'arrêté de délimitation de Bordeaux Métropole référencé 2022-BM0653 en date du 9 juin 2022, joint en annexe du présent document.

En raison de la superposition du bâtiment du 106 Quai des Chartrons restant propriété d'un tiers privé (THDC) et du passage sous porche de la Rue Poyenne, propriété Bordeaux Métropole (Domaine Public), il a été décidé d'organiser cet ensemble immobilier en volumes, afin de faire coexister les différentes domanialités.

Chaque volume de l'ensemble immobilier constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

Sous réserve des stipulations figurant au Cahier des Règles d'Usage et au chapitre des servitudes ci-après, chaque volume pourra faire l'objet notamment de tous les droits réels habituels et donc de toute convention en découlant.

Un document modificatif du parcellaire cadastral a été préalablement rédigé par la Société ADN Géomètres-Experts afin de cadastrer l'emprise de la présente volumétrie.

Une Association Syndicale Libre sera mise en place comme organe de gestion de cette volumétrie bien qu'il n'y ait pas d'équipements collectifs aux covolumiers, ni relations ou servitudes particulières. Elle se chargera cependant d'entériner le principe que la taxe foncière relative à la parcelle, assiette de la présente volumétrie, sera à la charge unique du Volume « Habitation ».

# TITRE I - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES (E.D.D.V.)

## ARTICLE 1. Identification cadastrale de l'ensemble immobilier

La parcelle qui constitue l'assiette de la présente division en volumes est cadastrée sur la ville de BORDEAUX, et identifiée :

Section	N°	Adresse	Contenance cadastrale
RH	411	106 quai des Chartrons	00ha 00a 90ca
<b>TOTAL</b>			<b>00ha 00a 90ca</b>

Tel que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et comporte sans aucune exception ni réserve.

Ce tènement a été défini par le document d'arpentage n° 7524Z dressé par la Société ADN Géomètres-Experts le 14/03/2023.

Le tènement est confiné :

- Au Nord par la rue Poyenne (Domaine Public),
- Au Sud par les Quai des Chartrons (Domaine Public),
- A l'Est par la parcelle cadastrale section RH n° 291, propriété de la Société THDC IMMO, comprenant le demi-mur du mur mitoyen soutenant d'une part, l'immeuble sis au 106 Quai des Chartrons, construit à partir du R+1 et d'autre part, l'immeuble sis au 107 quai des Chartrons, construit à partir du Rdc.
- A l'Ouest par la parcelle cadastrale section RH n° 290, propriété de la Société THDC IMMO comprenant la majeure partie de l'immeuble sis 106 Quai des Chartrons, construit à partir du RDC.

## ARTICLE 2. Identification des volumes

Le présent bien immobilier ci-dessus est divisé en 2 volumes.

Pour les besoins de la publicité foncière, chacun des volumes est identifié de la manière suivante :

### Volume 1 :

Ce volume non bâti correspond à une partie de la Rue Poyenne au niveau du passage sous I du 106 Quai des Chartrons débouchant sur les Quai des Chartrons et une partie du tréfonds destinés à rester propriété de Bordeaux Métropole. Nous appellerons ce passage le « passage Poyenne ».

### Volume 2 :

Ce volume correspond à l'emprise de la partie de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons construite à partir du R+1 en surplomb de la Rue de Poyenne ainsi que la partie de tréfond correspondant à ses fondations et contreforts, destinés à être propriété de la SARL THDC IMMO.

## ARTICLE 3. Définition numérique des volumes

Chaque volume ou fraction est défini numériquement, en planimétrie et en altimétrie, dans l'assiette foncière.

Ces éléments sont à considérer avec la tolérance d'usage en matière de relevé topographique des bâtiments.

### **1) Définition planimétrique :**

Chaque volume ou fraction de volume est défini «en plan» par un polygone de ceinture dont les sommets sont numérotés. Certaines fractions de cet état descriptif de division en volume seront définies par un polygone de ceinture inférieur et un polygone de ceinture supérieur. Ces sommets sont définis en coordonnées rectangulaires rattachées au système général de coordonnées RGF93 - CC45. Elles découlent du périmètre de la parcelle RH n° 411 définie dans le document d'arpentage réalisé par la SARL ADN GEOMETRES-EXPERTS.

Les coordonnées planimétriques stipulées et surfaces de volumes indiquées, sont issues de la définition planimétrique des parcelles et aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait une légère différence de planimétrie notamment du fait des tassements de terrains, des mouvements propres du bâtiment.

### **2) Définition altimétrique :**

La base et le sommet de chaque volume sont définis en altitudes normales NGF (IGN 1969).

Les cotes N.G.F. ci-dessus stipulées par rapport au Nivellement Général de la France pour la désignation de chacun des volumes, sont des cotes moyennes et aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait une légère différence de niveau notamment du fait des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux, du fait des tassements de terrains, des mouvements propres du bâtiment.

## **ARTICLE 4. Descriptif des volumes**

### **Volume numéro un (V1)**

C'est un volume immobilier de forme irrégulière, teinté en jaune aux plans et coupes annexés, dénommé « V1 ». Il est composé de différentes fractions communiquant entre elles, comprenant :

- une fraction, dénommée « V1a » :
  - o correspondant au tréfonds et à la structure de la voie et des trottoirs du « passage Poyenne ».
  - o délimitée par les sommets 2, 9 à 33,
  - o s'exerçant : sans limite en profondeur, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m,
  - o pour une superficie de 84 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V1b » :
  - o correspondant à une partie sud du « passage Poyenne » sous l'arche en pierre.
  - o délimitée par les sommets 21, 22, 34, 35, 36 pour son polygone de ceinture inférieur et par les sommets 38, 40, 39, 35, 37 pour son polygone de ceinture supérieur,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.90 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 3.15 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 3.23 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V1c » :
  - o correspondant à une partie sud du « passage Poyenne » sous l'arche en pierre.
  - o délimitée par les sommets 38, 40, 39, 35, 37 pour son polygone de ceinture inférieur et par les sommets 38, 37, 35, 39, 40 pour son polygone de ceinture supérieur,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.90 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +6.17 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 3.23 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 3.25 m<sup>2</sup>.

- une fraction, dénommée « V1d » :
  - o correspondant à une partie sud du « passage Poyenne » sous l'arche en pierre.
  - o délimitée par les sommets 5, 41, 37, 38,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan incliné décrivant les cotes moyennes NGF +4.90/+4.96 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +6.17 m,
  - o pour une superficie de 0.04 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V1e » :
  - o correspondant à une partie du « passage Poyenne » sous l'arche en pierre.
  - o délimitée par les sommets 5, 41, 46, 35, 34, 39, 40,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +6.17 m, limitée en élévation par une arche en forme d'anse de panier décrivant les cotes moyennes NGF +6.17/+8.18 m,
  - o pour une superficie de 3.29 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V1f » :
  - o correspondant à la partie principale du « passage Poyenne ».
  - o délimitée par les sommets 10 à 20, 36, 35, 34, 23 à 31, 47, 51 pour son polygone de ceinture inférieur et par les sommets 10, 43, 45, 46, 35, 34, 23, 49, 50, 31, 47, 51 pour son polygone de ceinture supérieur,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.57 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 77.35 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 79.76 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V1g » :
  - o correspondant à une partie nord du « passage Poyenne » sous l'arche en pierre.
  - o délimitée par les sommets 2, 9, 51, 47, 32, 33 pour son polygone de ceinture inférieur et par les sommets 2, 52, 53, 47, 32, 33 pour son polygone de ceinture supérieur,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +5.10 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 3.59 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 3.70 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V1h » :
  - o correspondant à une partie au nord du « passage Poyenne ».
  - o délimitée par les sommets 53, 51, 10, 43, 54,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +5.10 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +8.00 m,
  - o pour une superficie de 0.11 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V1i » :
  - o correspondant à une partie au nord du « passage Poyenne ».
  - o délimitée par les sommets 51, 10, 43 pour sa génératrice inférieure et par les sommets 51, 10, 43, 54, 53 pour son polygone de ceinture supérieur,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +5.10 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 0.00 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 0.11 m<sup>2</sup>.

- une fraction, dénommée « V1j » :
  - o correspondant à une partie nord du « passage Poyenne » sous l'arche en pierre.
  - o délimitée par les sommets 2, 3, 48, 51, 53, 52,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +5.10 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +6.15 m,
  - o pour une superficie de 3.73 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V1k » :
  - o correspondant à une partie nord du « passage Poyenne » sous l'arche en pierre.
  - o délimitée par les sommets 1, 52, 54, 44,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan incliné décrivant les cotes moyennes NGF +5.10/+5.30 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +6.15 m,
  - o pour une superficie de 0.14 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V1l » :
  - o correspondant à la partie principale du « passage Poyenne » non compris la structure supérieure.
  - o délimitée par les sommets 51, 10, 43, 45, 46, 35, 34, 23, 49, 50, 31, 47,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.57 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +8.00 m,
  - o pour une superficie de 79.76 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V1m » :
  - o correspondant à une partie nord du « passage Poyenne » sous l'emprise de l'arche.
  - o délimitée par les sommets 1, 2, 3, 48, 55,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +6.15 m, limitée en élévation par une arche en anse de panier décrivant les cotes moyennes NGF +6.15/+8.23 m,
  - o pour une superficie de 3.81 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V1n » :
  - o correspondant à une partie au nord du « passage Poyenne » entre les deux arches.
  - o délimitée par les sommets 55, 53, 54, 44,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +6.15 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +8.00 m,
  - o pour une superficie de 0.06 m<sup>2</sup>.

Et le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes ci-après.

### **Volume numéro deux (V2)**

C'est un volume immobilier de forme irrégulière, teinté en bleu aux plans et coupes annexés, dénommé « V2 ». Il est composé de différentes fractions communiquant entre elles, comprenant :

- une fraction, dénommée « V2a » :
  - o correspondant au tréfonds et à une partie des fondations de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons.
  - o délimitée par les sommets 1, 9 à 21, 5, 6, 7, 8,
  - o s'exerçant : sans limite en profondeur, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m,
  - o pour une superficie de 3.40 m<sup>2</sup>.

- une fraction, dénommée « V2b » :
  - o correspondant au tréfonds et à une partie des fondations de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons.
  - o délimitée par les sommets 3, 4, 22 à 33,
  - o s'exerçant : sans limite en profondeur, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m,
  - o pour une superficie de 2.87 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V2c » :
  - o correspondant à une partie sud de contreforts de fondations de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons sous l'arche en pierre.
  - o délimitée par les sommets 5, 21, 36, 41, pour son polygone de ceinture inférieur et par les sommets 5, 38, 37, 41 pour son polygone de ceinture supérieur,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m, limitée en élévation par un plan incliné décrivant les cotes moyennes NGF +4.90/+4.96 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 0.14 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 0.05 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V2d » :
  - o correspondant à une partie sud de contreforts de fondations de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons sous l'arche en pierre.
  - o délimitée par les sommets 4, 22, 34, 42, pour son polygone de ceinture inférieur et par les sommets 4, 40, 39, 42 pour son polygone de ceinture supérieur,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +6.17 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 0.04 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 0.03 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V2e » :
  - o correspondant à la majeure partie de structure de l'arche sud ainsi que des logements à partir du R+1.
  - o délimitée par les sommets 5, 41, 35, 39, 40,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par une arche en anse de panier décrivant les cotes moyennes NGF +6.17/+8.18 m, sans limite en élévation,
  - o pour une superficie de 3.29 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V2f » :
  - o correspondant à une partie de structure de l'arche sud et des logements à partir du R+1.
  - o délimitée par les sommets 4, 40, 39, 42,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +6.17 m, sans limite en élévation,
  - o pour une superficie de 0.03 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V2g » :
  - o correspondant à une partie de contreforts de fondations de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons dans la principale partie du passage.
  - o délimitée par les sommets 6, 7, 8, 44, 43, 11 à 20, 36, 41, pour son polygone de ceinture inférieur et par les sommets 6, 7, 8, 44, 45, 46, pour son polygone de ceinture supérieur,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.57 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 2.91 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 1.75 m<sup>2</sup>.

- une fraction, dénommée « V2h » :
  - o correspondant à une partie de contreforts de fondations de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons dans la principale partie du passage.
  - o délimitée par les sommets 34, 24 à 31, 47, 48, 42, pour son polygone de ceinture inférieur et par les sommets 42, 34, 23, 49, 50, 31, 47, 48, pour son polygone de ceinture supérieur,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.57 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 2.79 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 1.55 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V2i » :
  - o correspondant à une partie de contreforts des murs de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons dans la principale partie du passage.
  - o délimitée par les sommets 42, 34, 23, 49, 50, 31, 47, 48,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.57 m, sans limite en élévation,
  - o pour une superficie de 1.75 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V2j » :
  - o correspondant à une partie de contreforts des murs de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons dans la principale partie du passage.
  - o délimitée par les sommets 41, 46, 45, 44, 8, 7, 6,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.57 m, sans limite en élévation,
  - o pour une superficie de 1.55 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V2k » :
  - o correspondant aux logements à partir du R+1, compris la dalle inférieure et sa structure porteuse.
  - o délimitée par les sommets 46, 45, 44, 55, 47, 31, 50, 49, 23, 34, 35,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +8.00 m, sans limite en élévation,
  - o pour une superficie de 79.93 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V2l » :
  - o correspondant à une partie nord de contreforts de fondations de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons sous l'arche en pierre.
  - o délimitée par les sommets 33, 3, 48, 47, 32, pour son polygone de ceinture inférieur et par les sommets 3 et 48, pour sa génératrice supérieure,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +6.15 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 0.04 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 0.00 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V2m » :
  - o correspondant à la structure de l'arche nord ainsi qu'une partie de logements à partir du R+1.
  - o délimitée par les sommets 1, 2, 3, 48, 55,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par une arche en anse de panier décrivant les cotes moyennes NGF +6.15/+8.23 m, sans limite en élévation,
  - o pour une superficie de 3.81 m<sup>2</sup>.

- une fraction, dénommée « V2n » :
  - o correspondant à une partie nord de contreforts de fondations de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons sous l'arche en pierre.
  - o délimitée par les sommets 1, 9, 51, 10, 43, 44, pour son polygone de ceinture inférieur et par les sommets 1, 52, 53, 54, 44, pour son polygone de ceinture supérieur,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +4.28 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +5.10 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 0.35 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 0.14 m<sup>2</sup>.
  
- une fraction, dénommée « V2o » :
  - o correspondant à une partie nord de contreforts de fondations de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons.
  - o délimitée par les sommets 1, 9, 51, 10, 43, 44, pour son polygone de ceinture inférieur et par les sommets 1, 52, 53, 54, 44, pour sa génératrice supérieure,
  - o s'exerçant : limitée en profondeur par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +5.10 m, limitée en élévation par un plan horizontal décrivant la cote moyenne NGF +5.30 m,
  - o pour une superficie de son polygone de ceinture inférieur de 0.14 m<sup>2</sup> et une superficie de son polygone de ceinture supérieur de 0.00 m<sup>2</sup>.

Et le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions des règles et servitudes ci-après.

**Tableau récapitulatif des volumes**

Volume	Fraction	Descriptif sommaire	Surface	Altimétrie inférieure	Altimétrie supérieure
V1 jaune	a	Tréfonds sous le « passage Poyenne » et chaussée sous l'emprise de l'arche en pierre débouchant sur les Quai des Chartrons.	84.00 m <sup>2</sup>	sans limite en profondeur	+4.28 m NGF
	b	Partie du « passage Poyenne » sous l'emprise de l'arche en pierre	Inf : 3.15 m <sup>2</sup> Sup : 3.23 m <sup>2</sup>	+4.28 m NGF	+4.90 m NGF
	c	Partie du « passage Poyenne » sous l'emprise de l'arche en pierre	Inf : 3.23 m <sup>2</sup> Sup : 3.25 m <sup>2</sup>	+4.90 m NGF	+6.17 m NGF
	d	Partie du « passage Poyenne » sous l'emprise de l'arche en pierre	0.04 m <sup>2</sup>	+4.90 m/+4.96 m NGF	+6.17 m NGF
	e	Partie du « passage Poyenne » sous l'emprise de l'arche en pierre	3.29 m <sup>2</sup>	+6.17 m NGF	+6.17 m/+8.18 m NGF (arche en anse de panier)
	f	Partie principale du « passage Poyenne » entre les deux arches	Inf : 77.35 m <sup>2</sup> Sup : 79.76 m <sup>2</sup>	+4.28 m NGF	+4.57 m NGF

Etat Descriptif de Division en Volumes  
106 quai des Chartrons - BORDEAUX

Volume	Fraction	Descriptif sommaire	Surface	Altimétrie inférieure	Altimétrie supérieure
	g	Partie du « passage Poyenne » sous l'emprise de l'arche en pierre	Inf : 3.59 m <sup>2</sup> Sup : 3.70 m <sup>2</sup>	+4.28 m NGF	+5.10 m NGF
	h	Partie du « passage Poyenne » entre les deux arches	0.11 m <sup>2</sup>	+5.10 m NGF	+8.00 m NGF
	i	Partie du « passage Poyenne » entre les deux arches	Inf : 0.00 m <sup>2</sup> Sup : 0.11 m <sup>2</sup>	+4.28 m NGF	+5.10 m NGF
	j	Partie du « passage Poyenne » sous l'emprise de l'arche en pierre	3.73 m <sup>2</sup>	+5.10 m NGF	+6.15 m NGF
	k	Partie du « passage Poyenne » entre les deux arches	0.14 m <sup>2</sup>	+5.10m /+5.30 m NGF	+6.15 m NGF
	l	Partie principale du « passage Poyenne » entre les deux arches	79.76 m <sup>2</sup>	+4.57 m NGF	+8.00 m NGF
	m	Partie du « passage Poyenne » sous l'emprise de l'arche en pierre	3.81 m <sup>2</sup>	+6.15 m NGF	+6.15 m /+8.23 m NGF (arche en anse de panier)
	n	Partie du « passage Poyenne » entre les deux arches	0.06 m <sup>2</sup>	+6.15 m NGF	+8.00 m NGF
V2 bleu	a	Tréfonds + fondation de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons	3.40 m <sup>2</sup>	Sans limite en profondeur	+4.28 m NGF
	b	Tréfonds + fondation de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons	2.87 m <sup>2</sup>	Sans limite en profondeur	+4.28 m NGF
	c	Partie de contrefort de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons	Inf : 0.14 m <sup>2</sup> Sup : 0.05 m <sup>2</sup>	+4.28 m NGF	+4.90 m /+4.96 m NGF
	d	Partie de contrefort de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons	Inf : 0.04 m <sup>2</sup> Sup : 0.03 m <sup>2</sup>	+4.28 m NGF	+6.17 m NGF
	e	Structure de l'arche et partie de logements à partir du R+1	3.29 m <sup>2</sup>	+6.17 m /+8.18 m NGF (arche en anse de panier)	Sans limite en élévation
	f	Structure de l'arche et partie de logements à partir du R+1	0.03 m <sup>2</sup>	+6.17 m NGF	Sans limite en élévation
	g	Partie de contrefort au niveau du « passage Poyenne » entre les deux arches	Inf : 2.91 m <sup>2</sup>	+4.28 m NGF	+ 4.57 m NGF

Volume	Fraction	Descriptif sommaire	Surface	Altimétrie inférieure	Altimétrie supérieure
			Sup : 1.75 m <sup>2</sup>		
	h	Partie de contrefort au niveau du « passage Poyenne » entre les deux arches	Inf : 2.79 m <sup>2</sup> Sup : 1.55 m <sup>2</sup>	+4.28 m NGF	+4.57 m NGF
	i	Partie de contrefort de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons	1.75 m <sup>2</sup>	+4.57 m NGF	Sans limite en élévation
	j	Partie de contrefort de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons	1.55 m <sup>2</sup>	+4.57 m NGF	Sans limite en élévation
	k	Logements à partir du R+1	79.93 m <sup>2</sup>	+8.00 m NGF	Sans limite en élévation
	l	Partie de contrefort de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons	Inf : 0.04 m <sup>2</sup> Sup : 0.00 m <sup>2</sup>	+4.28 m NGF	+6.15 m NGF
	m	Structure de l'arche et partie de logements à partir du R+1	3.81 m <sup>2</sup>	+8.23 m/+6.15 m NGF (arche en anse de panier)	Sans limite en élévation
	n	Partie de contrefort de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons	Inf : 0.35 m <sup>2</sup> Sup : 0.14 m <sup>2</sup>	+4.28 m NGF	+5.10 m NGF
	o	Partie de contrefort de l'immeuble du 106 Quai des Chartrons	Inf : 0.14 m <sup>2</sup> Sup : 0.00 m <sup>2</sup>	+5.10 m NGF	+5.30 m NGF

## ARTICLE 5. Coordonnées planimétriques des limites périmétriques des volumes

Coordonnées planimétriques en RGF93 – CC45

Sommets	X	Y
1	1418330.48	4190123.13
2	1418334.11	4190125.82
3	1418335.19	4190126.60
4	1418344.18	4190114.33
5	1418340.01	4190110.21
6	1418335.46	4190116.48
7	1418333.79	4190118.72
8	1418331.58	4190121.75

Sommets	X	Y
9	1418330.71	4190123.30
10	1418331.18	4190122.72
11	1418331.69	4190121.98
12	1418332.35	4190121.17
13	1418332.71	4190120.65
14	1418332.80	4190120.45
15	1418333.04	4190120.05
16	1418334.95	4190117.45

Sommets	X	Y
17	1418335.49	4190116.71
18	1418335.97	4190116.21
19	1418338.26	4190112.92
20	1418339.04	4190111.88
21	1418340.19	4190110.39
22	1418344.13	4190114.28
23	1418343.76	4190114.81
24	1418343.64	4190114.76
25	1418343.58	4190114.77
26	1418343.54	4190114.81
27	1418339.92	4190119.81
28	1418335.47	4190125.89
29	1418335.46	4190125.92
30	1418335.47	4190125.95
31	1418335.54	4190125.99
32	1418335.51	4190126.05
33	1418335.13	4190126.56
34	1418343.77	4190114.79
35	1418342.92	4190113.88
36	1418339.85	4190110.84

Sommets	X	Y
37	1418339.73	4190110.72
38	1418340.06	4190110.26
39	1418343.79	4190114.80
40	1418344.14	4190114.29
41	1418339.68	4190110.67
42	1418343.81	4190114.83
43	1418331.48	4190122.28
44	1418331.28	4190122.13
45	1418331.43	4190122.24
46	1418339.75	4190110.74
47	1418335.52	4190126.03
48	1418335.57	4190126.07
49	1418343.69	4190114.78
50	1418335.52	4190125.98
51	1418331.11	4190122.80
52	1418330.59	4190123.21
53	1418330.97	4190122.70
54	1418331.35	4190122.18
55	1418330.88	4190122.63

## ARTICLE 6. Plans

Sont demeurés joints et annexés aux présentes les plans suivants, dressés par la SARL ADN Géomètres-Experts, sise à MERIGNAC, 18 place Charles de Gaulle.

- Plan de situation ;
- Plan parcellaire ;

Ainsi que :

- Plan des volumes ;
- niveau Tréfonds ;
- niveau Rdc « Bas » ;
- niveau Rdc « Intermédiaire » ;
- niveau Rdc « Haut » ;
- niveau R+1 et niveaux supérieurs ;
- 3 Coupes transversales ;
- 1 Coupe longitudinale.

Plans établis par la SARL ADN Géomètres-Experts, sur la base des relevés réalisés sur site.

Annexe : Arrêté de délimitation de Bordeaux Métropole n° 2022-BM0653, ainsi que le Procès-verbal de délimitation établi par la SARL ADN et ses plans joints, documents visés dans l'arrêté de Délimitation.

## **TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS - SERVITUDES - CAHIER DES CHARGES ET DES REGLES D'USAGE**

Ce présent cahier des règles d'usage est un acte de droit privé qui a pour objet :

- de préciser certaines dispositions du cahier des charges générales,
- de compléter les dispositions de l'Etat Descriptif de Division en Volumes,
- et d'une manière générale, de fixer pour le présent et pour l'avenir les règles et servitudes imposées dans l'ensemble immobilier.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un bien immobilier dans le présent ensemble immobilier.

### **ARTICLE 7. Droits et obligations résultant de l'état descriptif**

#### **1) Principe général**

L'identification des volumes du bien immobilier ci-dessus ne crée aucune indivision d'une partie quelconque de ce dernier, 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 et obligations existant entre eux ainsi qu'il est précisé ci-après.

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

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

Du fait que le volume V1 fait partie intégrante du Domaine Public routier, les règles de protection du Domaine Public s'appliqueront à ce volume.

#### **2) Mutations de propriété**

Tout covolumier pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son volume, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de propriété attaché à ce volume.

L'état descriptif de division en volume et le présent cahier des charges publiés au service de la publicité foncière s'imposent à tout nouveau propriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Pour les besoins de la publicité foncière et des services du cadastre les références cadastrales identifiant l'ensemble immobilier objet du présent descriptif seront portées indivisément au nom des propriétaires de volumes.

Chaque propriétaire pourra procéder à toute subdivision ou mise en copropriété de son volume, le tout sans l'accord ni l'intervention du ou des propriétaires des autres volumes, sauf à maintenir et respecter les servitudes et obligations résultant des présentes.

Toutefois pour éviter toute erreur matérielle, le numérotage des lots du descriptif de division en copropriété dans un volume s'effectuera au moyen de nombres de trois chiffres dont les centaines (premier chiffre) représentent le numéro de volume divisé et les deux derniers chiffres (de 1 à 99) désignent le numéro de lot de copropriété au sein de ce volume.

(Exemple : le lot n° 213 est le lot de copropriété n° 13 au sein du volume n° 2).

#### **3) Locations**

Les propriétaires pourront louer leurs volumes comme bon leur semblera à la condition expresse que les locataires et sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent cahier des charges et que les conditions générales d'occupation ne soient pas changées.

Ils devront, au préalable, communiquer le présent état descriptif de division en volumes et cahier des charges à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre séparée à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve et sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité à la requête d'un quelconque covolumier.

Les mêmes dispositions seront applicables en cas de sous-locations.

Les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés.

Le propriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.

#### **4) Ouvrages**

##### **4.1) Obligation de réaliser les ouvrages de base**

Du simple fait, que le volume inférieur n'est pas destiné à la construction et que la construction prévue dans le volume supérieur ne nécessite ni fondations ni éléments structurels dans le volume inférieur, les covolumiers n'ont pas d'obligation de réaliser des ouvrages de base.

##### **4.2) Réalisation et propriété des ouvrages de base**

Les éventuels dalles, murs et structures porteurs seront réalisés au sein de chacun des volumes et seront la propriété du propriétaire du volume à l'intérieur duquel ils seront réalisés. Aucune servitude, telle que servitude d'appui, d'accrochage ... n'est à prévoir, puisqu'il ne devra pas exister d'interaction entre ces ouvrages.

Il en est de même pour les parements extérieurs, couches pelliculaires et couches d'étanchéité.

##### **4.3) Entretien – réparations – réfections des ouvrages de base**

Le propriétaire du volume supérieur devra assurer l'entretien et la réparation de ses ouvrages et aménagements de façon telle qu'ils n'entraînent pas de danger pour les usagers du volume inférieur.

##### **4.4) Travaux - Modifications**

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité des parties imbriquées des constructions réalisées dans les volumes et l'usage des éléments appartenant à d'autres propriétaires et qu'ils ne compromettent pas la solidité et l'état des ouvrages, chacun étant responsable à l'égard d'autrui des conséquences de ses fautes et de celles de ses préposés, usagers ou clients.

L'ensemble des travaux d'améliorations ou de modifications des ouvrages devront obligatoirement être exécutés en respectant :

- les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus ;
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires, notamment d'occupation de voirie et les règles de sécurité en vigueur ;
- les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

##### **4.5) Reconstruction des ouvrages de base – Autorisations administratives- Assurances**

En cas de destruction totale ou partielle des ouvrages réalisés au sein du volume V2, le propriétaire dudit volume sera dans l'obligation de prendre en charge la reconstruction des ouvrages lui appartenant.

Le droit de reconstruire lui sera attribué en totalité. La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

En ce qui concerne les droits de construire résiduels éventuels qui n'auraient pas été affectés ou distribués, ou en cas d'augmentation de la constructibilité attachée au terrain d'assiette du présent état descriptif de division en volumes, la surface constructible complémentaire disponible sera réputée appartenir au volume V2.

Le propriétaire du volume V2 devra assurer son volume et les ouvrages, constructions et équipements réalisés auprès d'une compagnie notoirement solvable, en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte de toutes les charges, obligations et servitudes, de toute nature, résultant des présentes et des stipulations particulières qui vont suivre, au titre des dommages causés par :

- - l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques ;
- - les dégâts des eaux y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie ;
- - les tempêtes, les tornades et les chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz de marée, éruption volcanique ;
- - les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres ;
- - les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage ;
- - les bris de glace ;
- - les dommages résultant du franchissement du mur du son ;

En outre, le propriétaire du volume V2 devra assurer sa responsabilité civile de propriétaire, pour la responsabilité pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien de ses ouvrages.

## **ARTICLE 8. Servitudes générales et particulières**

### **1) Généralités**

#### **1.1) Servitudes de droit administratif**

L'ensemble immobilier est soumis aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole et de son règlement.

#### **1.2) Servitudes générales de droit privé**

De manière générale, le gros œuvre volume V2 donnant sous le passage Poyenne sera grevé d'une servitude de passage et d'accroche de réseaux divers pouvant profiter à la collectivité, propriétaire du volume V1.

## **ARTICLE 9. Destination des volumes**

Le volume V1 du présent ensemble immobilier est destiné à usage de voie publique.

Le volume V2 correspond est destiné à usage de logements ou d'activités.

## **ARTICLE 10. Dispositions afférentes aux charges**

Sans objet – Aucun équipement collectif.

## **ARTICLE 11. Dispositions afférentes à l'harmonie de l'ensemble**

### **1) Généralités :**

Chacun des covolumiers aura le droit de jouir de son volume et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à condition de ne pas nuire aux droits de l'autre covolumier, et de ne rien faire qui puisse porter atteinte à la destination et à la solidité de l'Ensemble Immobilier.

Tout covolumier sera tenu pour responsable, à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes ou négligences ou de celles de ses préposés, locataires usagers ou visiteurs.

### **2) Aspect extérieur de l'ensemble immobilier**

Toute modification d'aspect des équipements extérieurs, appartenant au volume V2 sera soumise à l'obtention des autorisations administratives.

### **3) Sécurité – Salubrité**

Si le propriétaire du volume supérieur ou son locataire a besoin d'installer dans son volume un matériel ou un mobilier lourd, il devra, sous le contrôle d'un bureau d'études habilité, faire fixer le taux de surcharge admissible.

## TITRE III - DISPOSITIONS FINALES

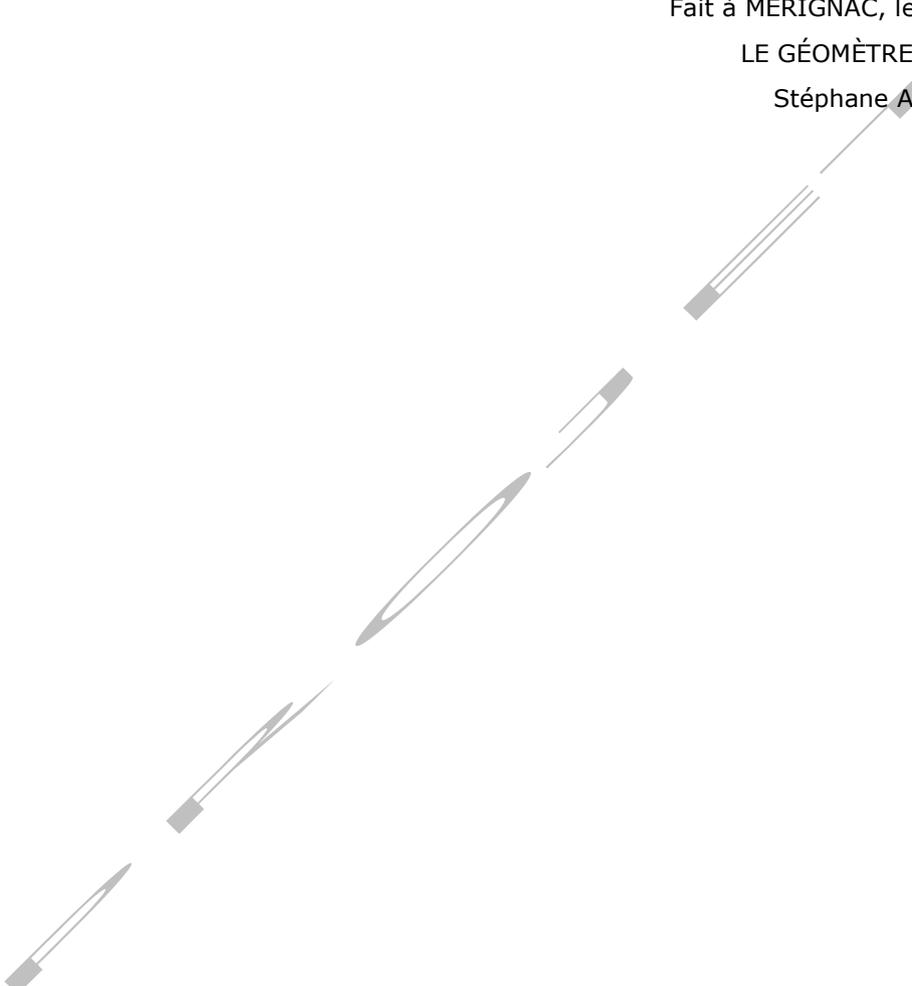
Le présent état descriptif de division et le cahier des charges, ainsi que les modifications qui en feront la suite, devront, conformément aux articles 4.33 et 35 du décret n°55.22 du 4 janvier 1955, être publiés au 1er Bureau du service de la publicité foncière de Bordeaux et déposés en l'Etude de Maître XXXXXXXXX, notaire à XXXXXX.

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chaque propriétaire à défaut de notification de l'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'ensemble immobilier.

Fait à MÉRIGNAC, le 24 avril 2023

LE GÉOMÈTRE EXPERT

Stéphane ANDRE



## ANNEXES

### **Plans EDDV :**

- Plan de situation ;
- Plan parcellaire ;
- Plan des volumes ;
- niveau Tréfonds ;
- niveau Rdc « Bas » ;
- niveau Rdc « Intermédiaire » ;
- niveau Rdc « Haut » ;
- niveau R+1 et niveaux supérieurs ;
- 3 Coupes transversales ;
- 1 Coupe longitudinale.

### **Arrêté de Délimitation 2022-BM0653 :**

- Arrêté de délimitation n° 2022-BM0653 du 9 juin 2022,
- Procès-verbal de Délimitation du 20 mai 2022,
- Plan RDC niveau trottoir,
- Plan RDC niveau haut,
- Coupe AA',
- Coupe BB',
- Coupe CC',
- Coupe DD'.

