



**GEXPERTISE
CONSEIL**

Géomètres Experts depuis 1785

Mission M25/001154 / Lieu LI/0064169

Octobre 2025 / Indice G

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
VILLE DE BORDEAUX

12, rue du Cloître

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES IMMOBILIERS

*Document établi à partir des plans dressés en Octobre 2025, indice G, par :
Gexpertise Conseil*

Interlocuteurs pour Gexpertise Conseil :

M. Pierre-Emmanuel GACHON – Géomètre-Expert – Agence Nouvelle-Aquitaine e-mail : pe.gachon@gexpertise.fr

M. Guilhem DUCAU CARRAT – Technicien Géomètre junior – Agence Nouvelle-Aquitaine e-mail : g.ducaucarrat@gexpertise.fr

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260130-lmc1112876-DE-1-1
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026
Publié le : 06/02/2026

SOMMAIRE

EXPOSE	2
PRINCIPES DE DIVISION EN VOLUMES	2
DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	3
OBSERVATIONS PRELIMINAIRES	3
SERVITUDES	3
PLANS	3
DESIGNATION DES VOLUMES.....	4
TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES.....	12
LISTE DE COORDONNEES X Y DES POINTS UTILISES POUR LA DEFINITION DES VOLUMES.....	14
CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES	16
Servitudes Générales	16
Cahier des charges.....	17
Servitudes Particulières	19

EXPOSE

En raison de l'hétérogénéité et de l'imbrication des divers éléments de l'ensemble immobilier, il a été décidé de ne pas soumettre cet ensemble aux statuts de la copropriété, mais de le diviser en plusieurs volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées pour tenir compte d'une part, de l'imbrication et de la superposition des volumes, et d'autre part pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Chaque volume créé pourra être librement subdivisé en deux ou plusieurs volumes par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et l'encombrement des constructions comprises dans leur volume, sans égard à leur distribution intérieure et à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance ; il pourra aussi soumettre librement son ou ses volumes au régime de la copropriété.

PRINCIPES DE DIVISION EN VOLUMES

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division, le principe est :

- Que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus. Toutefois, s'il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à l'axe médian.

- Que le plancher ainsi que sa poutraison séparative entre deux volumes est la propriété du volume du dessus. Précision étant faite que les solives appartiennent au volume 1 et que le flochage ignifugé entre le local vélos situé au rez-de-chaussée et le premier étage est à la propriété du volume 2.

Le tout sauf parti différent résultant de la description des volumes ci-après effectuée.

- Que le volume incluant le tréfonds est grevé au profit de l'ensemble des autres volumes d'une servitude d'appui ceci afin de permettre la réalisation des éléments de fondation et s'il y a lieu de toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

- Que les cotes de niveau utilisées pour la définition des volumes sont définies par rapport au Nivellement Général de la France.

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique à un ensemble immobilier sis à Bordeaux (Gironde), 12, rue du Cloître cadastré savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
DR	157	12 RUE DU CLOITRE	403 m ²
Total			403 m ²

La superficie apparente de ce bien, d'après les relevés effectués en mai 2025 par le cabinet Gexpertise-Conseil, Géomètres-Experts à BORDEAUX (33), est de 408 mètres carrés.

Cet superficie sera utilisée dans le présent EDDV.

Cet ensemble immobilier situé à Bordeaux (Gironde), 12 rue du Cloître est composé d'un immeuble élevé sur rez-de-chaussée et de trois étages.

Le tout tel que cet ensemble immobilier qui le compose, est figuré au jeu de plans annexés au présent état descriptif de division.

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé que l'ensemble immobilier objet des présentes, ne sera pas régi par la loi du 10 juillet 1965, en tant qu'elle institue le régime de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin, le présent état descriptif de division identifie des volumes immobiliers de pleine et entière propriété, dans le cadre du régime du droit de superficie. Il énonce également l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes, qui permettent leur coexistence.

SERVITUDES

Cet ensemble immobilier supportera toutes les servitudes actives et passives pouvant présentement exister, les obligations résultant des mitoyennetés avec les immeubles voisins et notamment les servitudes résultantes des actes relatés en annexe qui demeureront joints aux présentes.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés, les plans suivants, indice E, établis par GEXPERTISE Conseil – Géomètres Experts à BORDEAUX (Gironde), 207 cours de la Marne, savoir :

- Plan n°1 : Plan du tréfonds
- Plan n°2 : Plan du rez-de-chaussée
- Plan n°3 : Plan de 14.18 NGF à 14.58 NGF
- Plan n°4 : Plan du premier étage
- Plan n°5 : Plan du deuxième étage
- Plan n°6 : Plan du surplomb
- Plan n°7 : Plan de la coupe A – A'
- Plan n°8 : Plan de la coupe B – B'

DESIGNATION DES VOLUMES

L'ensemble immobilier est divisé en DEUX (2) volumes numérotés de UN (1) à DEUX (2) dont la désignation suit.

1. VOLUME NUMERO UN (1)

Le volume numéro UN (1) est défini comme suit :

Un volume comprenant une partie du bâtiment composé de locaux à usage principal d'habitation tel que représenté par une teinte rose aux plans annexés.

Il est fractionné pour sa description plus aisée en VINGT (20) parties définies comme suit :

Fraction "a"

Ayant pour limites le polygone 17, 16, 15 et 9 à 11

Sans limitation en profondeur,

A l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base de 135 m²

Telle que représentée par une teinte rose aux plans n° 1, 2 et 8 ci-annexés

Fraction "b"

Ayant pour limites le polygone 2 à 7, 14, 13 et 12

Sans limitation en profondeur,

A l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base de 118 m²

Telle que représentée par une teinte rose aux plans n° 1, 2 et 7 ci-annexés

Fraction "c"

Ayant pour limites le polygone 22 à 25

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

A l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "d"

Ayant pour limites le polygone 26 à 29

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

A l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "e"

Ayant pour limites le polygone 30 à 33

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

A l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "f"

Ayant pour limites le polygone 34 à 37

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

A l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "g"

Ayant pour limites le polygone 38 à 41

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

A l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "h"

Ayant pour limites le polygone 42 à 45

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

A l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "i"

Ayant pour limites le polygone 46 à 49

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

A l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "j"

Ayant pour limites le polygone 50 à 53

De l'altitude inférieure 14.48 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

A l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 3 ci-annexé

Fraction "k"

Ayant pour limites le polygone 54 à 57

De l'altitude inférieure 14.48 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

À l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 3 ci-annexé

Fraction "l"

Ayant pour limites le polygone 58 à 61

De l'altitude inférieure 14.48 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

À l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 3 ci-annexé

Fraction "m"

Ayant pour limites le polygone 20, 62, 63 et 64

De l'altitude inférieure 14.38 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

À l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 3 ci-annexé

Fraction "n"

Ayant pour limites le polygone 65 à 68

De l'altitude inférieure 14.38 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

À l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base de 2 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 3 ci-annexé

Fraction "o"

Ayant pour limites le polygone 69 à 72

De l'altitude inférieure 14.38 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

À l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base de 2 m²

Telle que représentée par une teinte rose aux plans n° 3 et 8 ci-annexés

Fraction "p"

Ayant pour limites le polygone 73 à 76

De l'altitude inférieure 14.38 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

À l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base de 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 3 ci-annexé

Fraction "q"

Ayant pour limites le polygone 77 à 80

De l'altitude inférieure 14.38 NGF correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

À l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base de 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 3 ci-annexé

Fraction "r"

Ayant pour limites le polygone 81 à 84

De l'altitude inférieure 14.38 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

À l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose au plan n° 3 ci-annexé

Fraction "s"

Ayant pour limites le polygone 1 à 11 à l'exclusion du polygone 18 à 21

De l'altitude inférieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Sans limitation de hauteur,

Pour une surface de base de 407 m²

Telle que représentée par une teinte rose aux plans n° 4, 5, 6, 7 et 8 ci-annexés

Fraction "t"

Ayant pour limites le polygone 18 à 21

Des altitudes inférieures 14.18-14.58 NGF, correspondant à la sous face de l'escalier en bois à cet endroit,

Sans limitation de hauteur,

Pour une surface de base de 1 m²

Telle que représentée par une teinte rose aux plans n° 4, 5 et 6 ci-annexés

2. VOLUME NUMERO DEUX (2)

Le volume numéro DEUX (2) est défini comme suit :

Un volume comprenant une partie du bâtiment composé d'un local vélos tel que représenté par une teinte orange aux plans annexés.

Il est fractionné pour sa description plus aisée en DOUZE (12) parties définies comme suit :

Fraction "a"

Ayant pour limite le polygone 1, 12, 13, 14, 8, 15, 16 et 17.

Sans limitation en profondeur,

A l'altitude supérieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

Pour une surface de base de 155 m²

Telle que représentée par une teinte orange aux plans n° 1, 7 et 8 ci-annexés

Fraction "b"

Ayant pour limite le polygone 1, 12, 13, 21, 20, 19, 18, 14, 8, 15, 16 et 17 à l'exclusion des polygones 22 à 25, 26 à 29, 30 à 33, 34 à 37, 38 à 41, 42 à 45, 46 à 49, 50 à 53, 54 à 57, 58 à 61, 62 à 64 et 20, 65 à 68, 69 à 72, 73 à 76, 77 à 80 et 81 à 84.

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

A l'altitude supérieure 14.58 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé du local vélos,

Pour une surface de base de 146 m²

Telle que représentée par une teinte orange aux plans n° 2, 7 et 8 ci-annexés

Fraction "c"

Ayant pour limite le polygone 18 à 21.

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

Aux altitudes supérieures 14.18-14.58 NGF, correspondant au-dessous de la structure du plancher bois à cet endroit,

Pour une surface de base de 1 m²

Telle que représentée par une teinte orange aux plans n° 1 et 2 ci-annexés

Fraction "d"

Ayant pour limites le polygone 50 à 53

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

A l'altitude supérieure 14.48 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte orange au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "e"

Ayant pour limites le polygone 54 à 57

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

À l'altitude supérieure 14.48 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte orange au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "f"

Ayant pour limites le polygone 58 à 61

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

À l'altitude supérieure 14.48 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte orange au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "g"

Ayant pour limites le polygone 20, 62, 63 et 64

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

À l'altitude supérieure 14.38 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte orange au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "h"

Ayant pour limites le polygone 65 à 68

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, , correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

À l'altitude supérieure 14.38 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

Pour une surface de base de 2 m²

Telle que représentée par une teinte orange au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "i"

Ayant pour limites le polygone 69 à 72

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, , correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

À l'altitude supérieure 14.38 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

Pour une surface de base de 2 m²

Telle que représentée par une teinte orange aux plans n° 2 et 8 ci-annexés

Fraction "j"

Ayant pour limites le polygone 73 à 76

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, , correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

À l'altitude supérieure 14.38 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

Pour une surface de base de 1 m²

Telle que représentée par une teinte orange au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "k"

Ayant pour limites le polygone 77 à 80

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, , correspondant au plancher du rez-de-chaussée à cet endroit

À l'altitude supérieure 14.38 NGF correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

Pour une surface de base de 1 m²

Telle que représentée par une teinte orange au plan n° 2 ci-annexé

Fraction "l"

Ayant pour limites le polygone 81 à 84

De l'altitude inférieure 11.57 NGF, correspondant au-dessous de la poutre métallique à cet endroit

À l'altitude supérieure 14.38 NGF, correspondant à la face supérieure du flocage ignifugé sous la poutre,

Pour une surface de base inférieure à 1 m²

Telle que représentée par une teinte orange au plan n° 2 ci-annexé

TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES

Numéro de Volume	SITUATION DU VOLUME					Nature du Volume
	Fraction	Surface de Base (m²)	Point Bas (Cotes N.G.F.)	Point Haut (Cotes N.G.F.)	Niveau	
1	a	135	Sans limitation	14.58	Tréfonds jusqu'au rez-de-chaussée	Locaux à usage d'habitation
	b	118	Sans limitation	14.58	Tréfonds jusqu'au rez-de-chaussée	
	c	<1	11.57	14.58	Rez-de-chaussée	
	d	<1	11.57	14.58	Rez-de-chaussée	
	e	<1	11.57	14.58	Rez-de-chaussée	
	f	<1	11.57	14.58	Rez-de-chaussée	
	g	<1	11.57	14.58	Rez-de-chaussée	
	h	<1	11.57	14.58	Rez-de-chaussée	
	i	<1	11.57	14.58	Rez-de-chaussée	
	j	<1	14.48	14.58	Rez-de-chaussée	
	k	<1	14.48	14.58	Rez-de-chaussée	
	l	<1	14.48	14.58	Rez-de-chaussée	
	m	<1	14.38	14.58	Rez-de-chaussée	
	n	2	14.38	14.58	Rez-de-chaussée	
	o	2	14.38	14.58	Rez-de-chaussée	
	p	1	14.38	14.58	Rez-de-chaussée	
	q	1	14.38	14.58	Rez-de-chaussée	
	r	<1	14.38	14.58	Rez-de-chaussée	
	s	407	14.58	Sans limitation	Premier étage jusqu'au surplomb	
	t	1	14.18-14.58	Sans limitation	Premier étage jusqu'au surplomb	
2	a	155	Sans limitation	14.58	Tréfonds jusqu'au rez-de-chaussée	Local vélo
	b	146	11.57	14.58	Rez-de-chaussée	
	c	1	Sans limitation	14.18-14.58	Tréfonds jusqu'au rez-de-chaussée	
	d	<1	11.57	14.48	Rez-de-chaussée	
	e	<1	11.57	14.48	Rez-de-chaussée	
	f	<1	11.57	14.48	Rez-de-chaussée	

Numéro de Volume	SITUATION DU VOLUME					Nature du Volume
	Fraction	Surface de Base (m²)	Point Bas (Cotes N.G.F.)	Point Haut (Cotes N.G.F.)	Niveau	
	g	<1	11.57	14.38	Rez-de-chaussée	
	h	2	11.57	14.38	Rez-de-chaussée	
	i	2	11.57	14.38	Rez-de-chaussée	
	j	1	11.57	14.38	Rez-de-chaussée	
	k	1	11.57	14.38	Rez-de-chaussée	
	l	<1	11.57	14.38	Rez-de-chaussée	

LISTE DE COORDONNEES X Y DES POINTS UTILISES POUR LA DEFINITION DES VOLUMES

Les coordonnées X, Y sont rattachées au système RGF 93 de projection Conique Conforme (CC45).

Sommets	X	Y
1	1417967.13	4187736.63
2	1417987.36	4187738.61
3	1417991.31	4187738.94
4	1418001.59	4187739.91
5	1418002.26	4187739.41
6	1418003.62	4187732.58
7	1417988.06	4187731.06
8	1417987.64	4187731.02
9	1417988.27	4187724.07
10	1417983.25	4187723.59
11	1417968.37	4187722.17
12	1417986.93	4187738.56
13	1417987.28	4187735.83
14	1417987.71	4187731.03
15	1417987.65	4187730.86
16	1417985.61	4187730.61
17	1417967.79	4187728.91
18	1417987.57	4187732.59
19	1417986.50	4187732.49
20	1417986.43	4187733.19
21	1417987.51	4187733.32
22	1417980.99	4187737.02
23	1417981.49	4187737.06
24	1417981.54	4187736.55
25	1417981.04	4187736.50
26	1417985.78	4187737.36
27	1417986.29	4187737.41
28	1417986.34	4187736.89
29	1417985.83	4187736.84
30	1417968.68	4187731.51
31	1417969.18	4187731.57
32	1417969.24	4187731.08
33	1417968.74	4187731.02
34	1417972.71	4187732.03
35	1417973.22	4187732.09
36	1417973.30	4187731.49
37	1417972.77	4187731.43
38	1417976.07	4187732.41
39	1417976.58	4187732.46
40	1417976.63	4187731.96
41	1417976.12	4187731.91
42	1417980.74	4187732.99

Sommets	X	Y
43	1417981.25	4187733.05
44	1417981.31	4187732.56
45	1417980.80	4187732.49
46	1417985.86	4187733.59
47	1417986.38	4187733.65
48	1417986.44	4187733.15
49	1417985.92	4187733.09
50	1417981.02	4187736.76
51	1417980.62	4187736.72
52	1417980.63	4187736.58
53	1417981.03	4187736.62
54	1417981.53	4187736.67
55	1417985.81	4187737.05
56	1417985.79	4187737.19
57	1417981.51	4187736.81
58	1417986.32	4187737.10
59	1417986.77	4187737.14
60	1417986.76	4187737.28
61	1417986.30	4187737.24
62	1417986.39	4187733.56
63	1417987.76	4187733.86
64	1417987.18	4187733.28
65	1417985.92	4187733.13
66	1417981.31	4187732.59
67	1417981.26	4187732.96
68	1417985.87	4187733.50
69	1417980.79	4187732.53
70	1417976.62	4187732.04
71	1417976.58	4187732.41
72	1417980.75	4187732.90
73	1417976.11	4187731.98
74	1417973.28	4187731.65
75	1417973.23	4187732.02
76	1417976.07	4187732.35
77	1417972.75	4187731.58
78	1417969.23	4187731.17
79	1417969.18	4187731.54
80	1417972.72	4187731.96
81	1417968.68	4187731.48
82	1417968.17	4187731.42
83	1417968.20	4187731.05
84	1417968.73	4187731.11

CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES

SERVITUDES GENERALES

1) Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect.

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage.

Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes, de vue, de prospect et de surplomb, rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées et telles qu'elles résultent du projet faisant l'objet du dépôt des permis de construire devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

2) Servitude d'accrochage.

Dans le cas où la dalle constituant le plafond ou le plancher d'un local n'appartiendra pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un « volume » supérieur ou inférieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

3) Canalisations, gaines et réseaux divers.

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour l'installation et le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés, notamment en ce qui concerne les canalisations, gaines et réseaux en sous-sol.

Les prises et rejets d'air se feront conformément à la législation applicable.

CAHIER DES CHARGES

4) Constitution d'une structure de gestion

A la date de rédaction des présentes, le volume 2 est destiné à affecté au domaine public. Dans le cas où ce volume ne serait plus affecté au domaine public, les parties conviennent dès à présent de constituer une union de syndicat dans les conditions fixées par l'article 28.IV de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

5) Entretien - Réparations - Reconstruction.

Chaque propriétaire devra assurer, à ses frais exclusifs, l'entretien et le ravalement de ses façades afin de préserver l'harmonie de l'ensemble immobilier.

a. Obligation générale d'entretien et réparation

Chaque propriétaire devra assurer, à ses frais exclusifs, l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'ensemble immobilier.

b. Structures porteuses

Chaque propriétaire devra utiliser et entretenir ses locaux de manière à n'apporter aucune dégradation aux structures porteuses de l'ensemble immobilier.

Chaque propriétaire supportera les frais d'entretien courant et de petites réparations de la partie des structures porteuses qui traverse son volume en cas de dégradations de celles-ci.

Les frais entraînés par les grosses réparations et par la réfection des structures porteuses supportant au minimum deux volumes, seront répartis d'entretien au prorata des surfaces hors œuvre bâties dans chacun des volumes à la date de rédaction des présentes.

c. Ouvrages et équipements d'intérêt collectif

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires ou pour certains d'entre eux, s'il en existe, seront assurés par chaque propriétaire qui supportera les frais d'entretien au prorata des surfaces hors œuvre bâties dans chacun des volumes à la date de rédaction des présentes.

d. Travaux - modification

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés.

Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'Architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires ;

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

e. Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé par les propriétaires des volumes concernés à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après :

Le droit de reconstruire se répartira entre les différents volumes composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces hors œuvre initialement construites dans l'emprise de chacun des volumes.

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 cas de destruction totale ou partielle, le ou les propriétaires de chaque volume devront procéder à la reconstruction de celui-ci en tenant compte des servitudes le grevant aux termes des présentes.

Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipement dans l'emprise de chaque volume seront supportées par le ou les propriétaires de ce volume.

Les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions, édifiées dans le ou les volumes contigus ou non, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements technique ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte d'un autre volume seront supportées par les propriétaires du ou des volumes concernés contigus ou non dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus en ce qui concerne leurs entretien, réparation et ou maintenance.

Les dépenses de reconstruction des dalles horizontales avec leur étanchéité (dans le cas où cette situation viendrait à se présenter) ainsi que des murs assurant la séparation de deux volumes, seront supportés par les seuls propriétaires des deux volumes concernés.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume mais qui sont situés, à titre de servitude dans un autre volume, sera assumée aux frais exclusifs du propriétaire du volume dont ils assurent la desserte.

Le tout, sauf exercice du droit d'abandon organisé par l'article 699 du Code Civil de la totalité du fonds grevé de servitude au propriétaire du fonds dominant et en cas de carence du ou des propriétaires d'un volume servant quant aux obligations de faire qui lui ou leurs incombent (les uns et les autres n'étant pas susceptibles de se résoudre en dommages-intérêts par dérogation expresse à l'article 1142 du Code Civil) au titre de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés ou de leur reconstruction suite à destruction naturelle, artificielle ou accidentelle.

Le ou les propriétaires du volume dominant seront en droit d'effectuer tous les ouvrages et installations nécessaires dans le ou les volumes servants mais dans le respect et l'étendue des limites des servitudes dont ils sont bénéficiaires.

Par conséquent, ils pourront implanter les constructions et ouvrages nécessaires qui resteront leur propriété à l'intérieur du volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer ou demander leur suppression.

6) Assurance

Le ou les propriétaires de chaque volume composant l'ensemble immobilier devront assurer les constructions édifiées dans l'emprise de celui-ci auprès d'une Compagnie notoirement solvable en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte des servitudes, notamment d'appui, de support ou de soutien, résultant des présentes, 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 grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage ;
- les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz-de-marée, éruptions volcaniques ;
- les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres ;
- les dommages résultant du franchissement du mur du son ;
- le bris de glace ;
- les dégâts des eaux, y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie.

En outre, le ou les propriétaires de chaque volume devront assurer spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant.

Justification des assurances ci-dessus précitées devra être fournie, tous les ans, par chacun aux autres propriétaires des volumes composant l'ensemble immobilier.

Au titre des risques civils et des responsabilités en cas d'incendie, il est convenu que les propriétaires et locataires de l'ensemble immobilier sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres.

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages de l'ensemble immobilier, les propriétaires desdits ouvrages qui le composent se devront de respecter toutes les servitudes nécessaires au bon fonctionnement dudit ensemble immobilier notamment celles mentionnées ci-après.

Par dérogation à ce principe, la Ville de Bordeaux, en tant que collectivité, sera son propre assureur. Si le volume (ou les volumes), propriété de la Ville de Bordeaux, venait à être cédé, le nouveau propriétaire devra se conformer à la clause ici rédigée.

SERVITUDES PARTICULIERES

Les servitudes particulières ci-dessous sont seulement rappelées pour la bonne information des parties et sans que ce rappel puisse être considéré comme limitatif.

Elles sont et seront constituées à titre gratuit, sans versement d'aucune indemnité, ou charges, de part et d'autre.

Elles feront l'objet d'une publicité au service de la publicité foncière compétent à première demande d'un propriétaire de volume qui devra en supporter les frais.

Les propriétaires des fonds dominants demeureront responsables de tous dommages et de toutes dégradations qui pourront résulter d'une utilisation abusive ou anormale de l'usage de ces servitudes ou d'un entretien anormal, par leur fait ou par celui de toute personne admise à user de celles-ci.

Les servitudes EU et ENEDIS détaillées ci-dessous ont été établies d'après des plans de récolement à la différence de la servitude portant sur le réseau télécom matérialisée à partir d'un relevé sur les lieux.

Servitude A – Servitude de passage de réseaux - Eaux Usées EU

Le volume n°2 est grevé, à titre réel et perpétuel, au profit du volume n°1 d'une servitude de passage de réseaux EU.

Cette servitude est représentée par un liseré marron sur les plans de définition et de visualisation des volumes.

Cette servitude ne devra pas avoir de manière ordinaire pour conséquence de faire subir au propriétaire du fonds servant de nuisances ou d'inconvénients supérieurs à une utilisation normale des lieux.

Le propriétaire du fonds dominant n'aura aucune indemnité, ou charge, à verser pour l'usage de cette servitude.

Servitude B – Servitude de passage de réseaux électriques

Le volume n°2 est grevé, à titre réel et perpétuel, au profit du volume n°1 d'une servitude de passage de réseaux électriques.

Cette servitude est représentée sous forme de cercles rouges sur les plans de définition et de visualisation des volumes.

Cette servitude ne devra pas avoir de manière ordinaire pour conséquence de faire subir au propriétaire du fonds servant de nuisances ou d'inconvénients supérieurs à une utilisation normale des lieux.

Le propriétaire du fonds dominant n'aura aucune indemnité, ou charge, à verser pour l'usage de cette servitude.

Servitude C – Servitude de passage de réseaux électrique et télécom

Le volume n°2 est grevé, à titre réel et perpétuel, au profit du volume n°1 d'une servitude de passage de réseaux électrique et télécom.

Cette servitude est représentée par une hachure verte sur les plans de définition et de visualisation des volumes.

Cette servitude ne devra pas avoir de manière ordinaire pour conséquence de faire subir au propriétaire du fonds servant de nuisances ou d'inconvénients supérieurs à une utilisation normale des lieux.

Le propriétaire du fonds dominant n'aura aucune indemnité, ou charge, à verser pour l'usage de cette servitude.