

Département de la Gironde

VILLE DE CANEJAN

Avenue de Guitayne

« Passage souterrain »

ETAT DESCRIPTIF  
DE DIVISION VOLUMETRIQUE  
ET  
CAHIER DES CHARGES

## Sommaire

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE.....</b>                                                             | <b>3</b>  |
| <i>Article I - Désignation de l'ensemble immobilier .....</i>                                                              | <i>4</i>  |
| <i>Article II - Stipulations relatives à la définition volumétrique .....</i>                                              | <i>5</i>  |
| <i>Article III - Division de l'ensemble immobilier.....</i>                                                                | <i>6</i>  |
| <i>Article IV - Désignation des volumes .....</i>                                                                          | <i>7</i>  |
| <i>Article V - Tableau récapitulatif de l'état descriptif de division volumétrique .....</i>                               | <i>7</i>  |
| <b>TITRE II – CAHIER DES CHARGES .....</b>                                                                                 | <b>8</b>  |
| <i>Article I - Objet.....</i>                                                                                              | <i>8</i>  |
| <i>Article II – Servitudes instituées pour les besoins de l'utilisation des ouvrages<br/>de l'ensemble immobilier.....</i> | <i>8</i>  |
| <i>Article III - Dispositions afférentes aux constructions et espaces non construits.....</i>                              | <i>11</i> |
| <i>Article IV – Entretien et Réparations .....</i>                                                                         | <i>12</i> |
| <i>Article V - Dispositions afférentes à la force obligatoire des présentes et à leurs modifications.....</i>              | <i>12</i> |

## TITRE I - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

### *Légitimité du recours à la division volumétrique*

Cet état descriptif de division en volumes est rédigé à la demande de la Société PAOLA, dont le siège est établi à 2 Route Robert Algayon - 33640 AYGUEMORTE-LES-GRAVES.

En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des ouvrages qu'il abrite, notamment la présence d'une voie appartenant à une collectivité publique et ouverte au public, et d'un passage souterrain appartenant à une société privée, l'ensemble immobilier objet des présentes sera conçu de façon à doter ses différents éléments d'une indépendance juridique, technique et fonctionnelle. Aussi, la portion de voirie sera divisée en volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes entre eux mais seulement liés par des relations de servitudes qui seront créées, d'une part, pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des ouvrages, et d'autre part, pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique à un passage souterrain (tunnel) en tréfonds et ayant pour objet de permettre la séparation juridique des volumes superficiel et tréfoncier.

Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants-droits successifs, seuls seront pris en compte les éléments concernant les emplacements, l'élévation, et le volume de construction, sans égard à leur affectation, ou à leur distribution.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le volume lui appartenant, sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, si nécessaire.

## **Article I - Désignation de l'ensemble immobilier**

### **1. Désignation**

Le présent état descriptif de division volumétrique porte sur un bien immobilier sis à CANEJAN (33610) dans le département de la GIRONDE et figurant sous la référence qui suit :

| Section           | N°   | Lieu-dit           | Contenance    |
|-------------------|------|--------------------|---------------|
| B                 | 247p | Avenue de Guitayne | 00ha 00a 35ca |
| Contenance totale |      |                    | 00ha 00a 35ca |

Précision étant faite que cette parcelle provient de la division d'une parcelle de plus grande importance anciennement cadastrée Section B n°247 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage (DMPC) dressé par Monsieur Gilles ESCARRET, Cabinet de Géomètre Expert à LA BREDE, vérifié et numéroté au cadastre le ...../...../2025 sous le numéro d'ordre .....

L'ensemble immobilier se situe à CANEJAN, dans la Zone d'Activité du Courneau. Dans sa destination initiale le tunnel souterrain reliait les parcelles cadastrées section B n°225 et B n°300 situées de part et d'autre de l'avenue. Aujourd'hui seule la parcelle B n°300 a l'utilité de ce tunnel du fait de la construction d'un mur obstruant le tunnel au droit de la limite cadastrale de la parcelle B n°305.

### **2. Plans**

Sont demeurés ci-joints et annexés :

- un plan de situation et un extrait du plan cadastral,
- un plan de masse de l'ensemble immobilier,
- les plans de localisation des volumes,
- les coupes des volumes,
- le tableau de coordonnées de points.

### **3. Affectation et désignation des volumes**

La désignation des volumes ne constitue nullement une affectation définitive d'occupation. Celle-ci pourra être modifiée par le propriétaire du volume sans en référer aux propriétaires des autres volumes, les changements éventuels d'affectation devront toutefois être compatibles avec les infrastructures et structures en termes de solidité et sécurité.

#### 4. Association Syndicale Libre

4 a. Au sein de la parcelle B 247p :

**Au sein de l'emprise foncière de la parcelle B 247p et conformément à la volonté des parties, il ne sera pas constitué d'ASL. Cependant les co-volumiers sont libres d'en décider autrement à tout moment.**

Sur simple demande de l'un des covolumiers à l'autre qui ne pourra s'y opposer. Les frais de création de l'ASL seront à la charge des covolumiers par moitié à chacun.

Chaque acquéreur reconnaîtra, dans son acte d'acquisition, être parfaitement informé sur ce point.

#### **Article II - Stipulations relatives à la définition volumétrique**

##### 2-a Appartenance des ouvrages

Préalablement à l'énonciation des principes de limites qui vont suivre, il est expressément stipulé que l'intégralité des ouvrages, constructions ou tout autre élément bâti sont propriété exclusive du volume auquel ces éléments sont inclus. Notamment, concernant le volume tréfoncier, ce dernier emporte propriété de l'ensemble des éléments constitutifs du passage souterrain (tunnel) jusqu'à la limite de la génératrice supérieure ou latérale de l'ouvrage.

Aucun des propriétaires des volumes ne pourra revendiquer un droit d'accession quelconque sur aucune emprise ni aucun élément composant un autre volume.

##### 2-b Principes de limites

Pour l'ensemble des volumes, il est établi pour principes :

- limite verticale : entre les volumes tréfoncier et superficiel, la limite se situe au moins au droit de la partie externe de la génératrice latérale de l'ouvrage du passage souterrain (tunnel).
- limite horizontale : entre les volumes tréfoncier et superficiel, la limite se situe au moins au droit de la partie supérieure de la génératrice supérieure de l'ouvrage du passage souterrain (tunnel).

##### 2-c Droits et obligations résultant de l'application du droit de superficie

Chaque volume ou fraction de volume est défini numériquement, en planimétrie et altimétrie. Ces éléments sont à considérer avec une tolérance d'usage en matière de construction.

- Définition planimétrique :

Le volume réceptacle de l'ouvrage en tréfonds est défini "*en plan*" par un polygone de ceinture dont les sommets sont numérotés. Ces sommets sont définis en coordonnées rectangulaires dans le système général "*RGF 93 – CC 45*".

Toute définition en coordonnées est indicative et ne prévaut aucunement sur l'application des principes de limites précédemment exposés.

Il est ici précisé que le périmètre n'a pas fait l'objet d'une définition contradictoire sachant que le sol n'est pas impacté par la présente division.

Les surfaces données ci-après sont des surfaces de base du volume exprimées en mètres carrés.

- Définition altimétrique :

La base et le sommet de chaque volume ou fraction de volume sont définis par un plan coté en altitudes normales (IGN 1969). Les cotes NGF ci-dessous stipulées par rapport au Nivellement Général de la France pour la désignation des volumes, sont des cotes moyennes et aucun propriétaire de lot ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait une légère différence de niveau des dalles du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et des contraintes techniques de réalisation.

## 2-d Ouvrages

Préalablement aux dispositions qui vont suivre, il est précisé que les constructions, installations, aménagements et tous les travaux qui seront réalisés par chacun des propriétaires de volume à l'intérieur de leur volume devront l'être conformément aux stipulations et conditions résultant des différentes autorisations administratives de construire qui seront nécessaires pour leur réalisation.

Le tout avec obligation de respecter les droits et charges réciproques de chacun des propriétaires de volumes.

## 2-e– Textes de référence

L'immeuble constitué par un terrain ci-dessus désigné est démembré en les droits immobiliers suivants, lesquels sont identifiés sous forme de volumes, en application de l'article 7 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 et de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

### **Article III - Division de l'ensemble immobilier**

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en deux (2) volumes numérotés UN (1) et DEUX (2), sur l'emprise de la parcelle cadastrée section B n° 247p.

#### **Article IV - Désignation des volumes**

Les parties conviennent de désigner les volumes ainsi qu'il suit et ce faisant conviennent expressément de la délimitation de leur propriété respective notamment portant sur les constructions, le terrain d'assiette et le tréfonds inclus respectivement dans chacun desdits volumes.

➤ **Volume Numéro Un (1)** : destination indicative : Passage souterrain (tunnel)

Un volume de forme régulière d'une superficie de 35 m<sup>2</sup>, compris entre le tréfonds et jusqu'à la cote NGF 47,18m.

*Volume teinté en orange sur les plans et les coupes de localisation ci-annexés.*

➤ **Volume Numéro Deux (2)** : destination indicative : voie de circulation

Un volume de forme régulière d'une superficie de 35 m<sup>2</sup>, compris à partir de la cote NGF 47,18m sans limitation en élévation.

*Volume teinté en bleu sur les plans et les coupes de localisation ci-annexés.*

#### **Article V - Tableau récapitulatif de l'état descriptif de division volumétrique**

Pour les besoins de la publicité foncière et conformément au décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, la désignation des lots de volume qui précède est résumée dans le tableau suivant :

| Vol.                            | Numéro de fraction | Niveau                      | Désignation sommaire | Cote altimétrique inférieure (NGF) | Cote altimétrique supérieure (NGF) | Superficie en m <sup>2</sup> | Référence aux plans et coupes | Teinte |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------|
| UN (1)<br>Passage souterrain    | 1                  | Tréfonds et rez-de-chaussée | Passage souterrain   | - ∞                                | + 47,18 m                          | 35 m <sup>2</sup>            | Plan n° 2 et coupes n°4 et 5  | Orange |
| DEUX (2)<br>Voie de circulation | 2                  | Tréfonds et rez-de-chaussée | Voie de circulation  | + 47,18 m                          | + ∞                                | 35 m <sup>2</sup>            | Plan n° 3 et coupes n°4 et 5  | Bleu   |

## TITRE II – CAHIER DES CHARGES

### Article I - Objet

Le présent cahier des charges a été dressé dans le but :

- de déterminer les servitudes communes établies pour le maintien en bon ordre de l'organisation réalisée,
- de fixer les droits et obligations des propriétaires des différentes parties composant l'ensemble immobilier,

Le cahier des charges et toutes modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leur ayants droits et leur ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Une copie du présent document sera délivrée à chaque propriétaire de volume.

Le présent cahier des charges et ses annexes seront publiés au service de publicité foncière de la situation de l'immeuble ; il en sera de même de tous éventuels actes modificatifs ultérieurs.

### Article II – Servitudes instituées pour les besoins de l'utilisation des ouvrages de l'ensemble immobilier

#### 2.1 Servitudes générales

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents volumes composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces volumes devront souffrir et respecter les servitudes ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et/ou consentir les servitudes en cause, sans indemnité quelconque.

L'énumération faite ci-dessous ne présente toutefois aucun caractère exhaustif, ce qui signifie que chaque volume jouira d'une manière générale de toutes les servitudes nécessaires inhérentes à l'organisation de l'ensemble immobilier en volumes, et les supportera pareillement.

En tant que de besoin, il est ici précisé que la localisation de l'assiette desdites servitudes n'a volontairement pas été fixée dans la mesure où elle résulte de la configuration même des ouvrages.

## 2.2 Servitudes d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel et, par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

Le cas échéant, chaque volume inférieur devra supporter à titre de servitude le passage et l'appui des pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant le ou les volumes supérieurs.

Il est ici indiqué que les structures inférieures devront être entretenues afin qu'elles résistent aux charges qu'elles sont appelées à supporter de manière que soit assurée la pérennité des constructions, ouvrages, aménagements et installations dans le volume supérieur.

## 2.3 Servitudes d'accrochage, d'ancrage

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des équipements ou travaux légers sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble.

*Toutefois seuls sont autorisées les ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des volumes et dont l'implantation ne détériorerait pas la solidité et/ou l'étanchéité des volumes inférieurs. En cas de non-respect de ces conditions, seule la responsabilité du volume propriétaire de ces équipements serait engagée.*

**En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées et conformément aux notes des bureaux d'études techniques, devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.**

## 2.4 Servitudes de passage

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage qui s'avèreraient indispensables à l'Ensemble Immobilier, pour la bonne desserte des volumes et leur bon fonctionnement, compte tenu de la configuration desdits volumes.

Tous les propriétaires des ouvrages situés à l'intérieur d'un volume devront supporter, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des ouvrages situés dans un autre volume et, si besoin est, permettre le passage notamment à l'administrateur, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés soit de vérifier l'état des installations, soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux nécessaires.

## 2.5 Servitudes relatives aux réseaux, canalisations et gaines

Les différents volumes constituant l'ensemble immobilier sont grevés de manière réciproque, à titre réel et perpétuel de toutes servitudes de passage nécessaires à l'entretien, la réparation ou au remplacement des réseaux, canalisations et gaines sus-énoncés.

## 2.6 Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les réseaux d'eaux pluviales sont la propriété des volumes constituant le dernier niveau de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires desdits volumes doivent en assurer l'entretien, lesdits volumes bénéficiant à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

L'entretien et le remplacement des équipements nécessaires à l'exercice de cette servitude (tuyauteries, canalisations) seront supportés par les propriétaires des volumes supérieurs qui, pour ce faire, bénéficieront de toutes servitudes nécessaires (accès, passage, etc...) sur le ou les volumes inférieurs.

## 2.7 Servitudes d'entretien

Chaque volume dont la configuration l'exigera par rapport aux volumes voisins bénéficiera sur ceux-ci d'une servitude d'entretien permettant l'exécution des travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction.

## 2.8 Servitude d'implantation de renforcement des fondations

Le volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'implantation de renforcement des fondations.

Il est ici indiqué que les structures inférieures des constructions superficielles, du fait de la construction du tunnel dans le volume tréfoncier, pourront être renforcées par injections de béton. Ces injections, dans le cas où elles viendraient s'épancher dans le volume tréfoncier, ne sauraient à ce titre concevoir un empiètement sur le volume tréfoncier.

L'entretien des fondations du volume superficiel demeurent à la charge exclusive du propriétaire de ce volume.

## 2.9 Servitudes Complémentaires

D'une manière générale, tout propriétaire ou titulaire de droit réel sur un volume de l'EDDV, s'engage, de plein droit, de par son acquisition, à régulariser, gratuitement, avec les autres covolumiers, toute servitude nécessaire au fonctionnement normal de l'Ensemble Immobilier, notamment dans l'hypothèse où une ou plusieurs servitudes particulières auraient été omises aux termes de l'EDDV.

### **Article III - Dispositions afférentes aux constructions et espaces non construits**

#### **3.1 Propriété des bâtiments et ouvrages**

L'intégralité des éléments de structure (piliers, poutres, dalles, murs verticaux, etc.) appartiennent aux propriétaires et copropriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés.

#### **3.2 Travaux – modifications**

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages 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 des autres propriétaires / titulaire de droits réels. 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 / titulaire de droits réels, 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/ titulaire de droits réels, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

#### **3.3 Sinistre – reconstruction**

Chaque covolumier est tenu d'assurer spécifiquement son volume.

Du par la nature des ouvrages, il ne saura exister de contrat d'assurance unique entre les covolumiers.

De ce fait, en cas de sinistre total ou partiel, chacun des covolumiers assumera l'intégralité des charges administratives, assurantielles et financières liées à ses ouvrages.

La reconstruction desdits ouvrages est soumise à l'obtention des autorisations administratives en vigueur au moment du sinistre.

#### **Article IV – Entretien et Réparations**

##### **Obligation générale d'entretien et réparations**

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de son volume de façon telle qu'il n'affecte à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'il n'entrave pas l'utilisation normale des autres parties de l'ensemble immobilier, la notion "d'entretien" étant définie de la manière suivante :

- le génie civil, fondations et leur étanchéité, piliers, dalles et murs porteurs ne sont affectés d'aucun désordre de nature à compromettre la solidité de la construction;
- les espaces libres extérieurs, accès et circulations extérieures sont en bon état et ne sont pas encombrés par des constructions provisoires ou définitives édifiées irrégulièrement;

En cas de manquement aux obligations d'entretien des ouvrages, tout copropriétaire aura la faculté de mettre en demeure le propriétaire défaillant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en lui enjoignant un délai convenable.

#### **Article V - Dispositions afférentes à la force obligatoire des présentes et à leurs modifications**

##### **5.1 Caractères des règles posées par le présent cahier des charges**

Les règles posées par le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Tout propriétaire de volume peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'ensemble immobilier est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

##### **5.2 Modification du présent cahier des charges**

Les règles posées par le présent cahier des charges ne pourront être modifiées qu'à l'unanimité des propriétaires de ces volumes.

Fait à LA BREDE, le 2 Septembre 2025

L'Expert

Mathieu SANCHEZ

# ANNEXES

Plan de situation et Extrait du Plan Cadastral

Plan de masse de l'ensemble immobilier

Plans et Coupes

Tableau des coordonnées de points