

DEPARTEMENT DU NORD  
**COMMUNE DE RAIMBEAUCOURT**

---

***Résidence Pablo Picasso***

---

Cadastre : Section B n° 3448

---

***ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES***

---

- I. DESIGNATION
- II. DIVISION EN VOLUMES
- III. DEFINITION NUMERIQUE
- IV. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES
  - Tableau récapitulatif
  - Tableau des coordonnées
- V. SERVITUDES



Dressé par la SCP BOURGOGNE - BEAUCAMP – Géomètres Experts

2 rue Ludwig van Beethoven – 59500 DOUAI

T 03.27.88.57.75 – F 03.27.97.41.97

M v.beaucamp@g-expert.fr – f.bourgogne@g-expert.fr

Août 2023  
Dn°220061

## ***I - Désignation***

La présente division en volumes s'applique à un ensemble immobilier sis :

Commune de RAIMBEAUCOURT, Résidence Pablo Picasso

L'assiette de la présente division en volumes, est cadastrée :

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Adresse</b>	<b>Contenance</b>
B	3448	Résidence Pablo Picasso	0 a 16 ca
Contenance totale			0 a 16 ca

L'assiette de la présente division en volumes dispose d'une surface arpentée de **16 m<sup>2</sup>**.

Ce tènement est confiné :

- Au Nord, par un piétonnier non cadastré
- A l'Est, par la parcelle cadastrée section B n° 3422, parcelle destinée à faire l'objet d'une division en volumes ;
- Au Sud, par la rue nommée Résidence Pablo Picasso ;
- A l'Ouest, par la parcelle cadastrée section B n° 3406, immeuble sis 21 résidence Pablo Picasso appartenant à SIA HABITAT ;

La parcelle B n°3448 provient du document d'arpentage n° 1194 ayant divisé entre autres la parcelle B n°2888 en B n°3446 à 3449, dressé par la SCP BOURGOGNE BEAUCAMP et numéroté le 22 août 2023.

## ***II - Division en volumes***

Le présent ensemble immobilier est divisé en 2 volumes :

**Volume UN** : PASSAGE SOUS PORCHE

**Volume DEUX** : COMBLES

## ***III - Définition numérique***

Chaque volume ou partie de volume est défini numériquement, en planimétrie et en altimétrie, dans l'assiette foncière, ayant fait l'objet d'un document d'arpentage par la SCP Bourgogne Beaucamp, Géomètres-Experts, en août 2023.

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

### **DÉFINITION PLANIMÉTRIQUE**

A chaque niveau particulier, le volume ou la partie de volume, est défini "en plan" par un polygone de ceinture dont les sommets sont numérotés. Ces sommets sont définis en coordonnées rectangulaires dans le système NTF, projection Lambert zone 1.

### **DÉFINITION ALTIMÉTRIQUE**

La base et le sommet de chaque partie de volume ou volume sont définis par un plan coté en altitudes normales (IGN 1969).

## **IV - Etat descriptif de division en volumes**

L'ensemble des volumes décrits ci-dessous figure sur les plans et coupe dressés par le Cabinet BOURGOGNE BEAUCAMP Géomètres-Experts, 2 rue Ludwig van Beethoven 59500 DOUAI et annexés au présent descriptif :

- ✓ Plan « a » niveau Rez-de-chaussée
- ✓ Plan « b » niveau combles
- ✓ Plan « c » coupes sommaires AB et CD

### **LOT DE VOLUME NUMERO UN (1) : PASSAGE SOUS PORCHE**

L'immeuble considéré est constitué par le volume total défini comme suit :

- Base **(1-a)** de **16 m<sup>2</sup>** localisée sous la teinte rose sur le plan joint, délimitée par les sommets 2 3 6 5 2, sans limitation en profondeur jusqu'à la cote 42,23 m NGF (dessous de la dalle entre le rez-de-chaussée et le niveau combles).

Il est précisé que les limites du volume ci-dessus décrit sont :

- a) Dans les plans horizontaux : du niveau le plus bas du volume non limité en profondeur jusqu'à la cote NGF du plan supérieur indiqué ci-dessus.
- b) Dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs.

Ce volume comprend une partie de **PASSAGE SOUS PORCHE** au rez-de-chaussée, destinée à être rattachée à l'autre partie de passage sous porche située sur la parcelle cadastrée section B n°3422.

*Observation étant ici faite que le lot de volume n°1 situé sur la parcelle B n°3448 est indissociable du volume n°1 situé sur la parcelle B n°3422.*

### **LOT DE VOLUME NUMERO DEUX (2) : COMBLES**

L'immeuble considéré est constitué par le volume total défini comme suit :

- Base **(2-a)** de **16 m<sup>2</sup>** localisée sous la teinte rose sur le plan joint, délimitée par les sommets 2 3 6 5 2, de la cote 42,23 m NGF (dessous de la dalle entre le rez-de-chaussée et le niveau combles) jusqu'au niveau le plus haut du volume non limité en élévation.

Il est précisé que les limites du volume ci-dessus décrit sont :

- a) Dans les plans horizontaux : de la cote NGF du plan inférieur indiqué ci-dessus jusqu'au niveau le plus haut non limité en élévation.
- b) Dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs.

Ce volume comprend une partie de **COMBLES**, destinée à être rattachée à l'autre partie de combles située sur la parcelle cadastrée section B n°3422.

*Observation étant ici faite que le lot de volume n°2 situé sur la parcelle B n°3448 est indissociable du volume n°2 situé sur la parcelle B n°3422.*

### **TABLEAU RECAPITULATIF**

EDDV sur parcelle Commune de RAIMBEAUCOURT, Section B numéro 3448

Volume	Base	Niveau	Superficie de la base	Hauteur d'application Cotes altimétriques		Référence à la coupe
				inférieure	supérieure	
UN (1)	(1-a)	Rez-de-chaussée	16 m <sup>2</sup>	-infini	42,23 m	AB et CD
DEUX (2)	(2-a)	combles	16 m <sup>2</sup>	42,23 m	+ infini	AB et CD

### **TABLEAU DES COORDONNEES (Système NTF – projection Lambert zone 1)**

Matricule	X	Y
2	654105.17	304779.22
3	654102.77	304771.88
5	654103.06	304779.26
6	654100.65	304771.94

## ***V - Servitudes***

En raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront respecter les servitudes ci-après. Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes pourra être considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement, et ceci sans aucune indemnité. Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel et réel, et s'imposeront en conséquence à tous les propriétaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droit, le tout sans aucune indemnité.

### Généralités

Il est regroupé sous le présent titre, les diverses servitudes, à titre réel et perpétuel, applicables spécialement aux volumes créés pour satisfaire aux exigences techniques des constructions prévues à l'intérieur de chaque volume.

Il est ici précisé que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

Le cantonnement de toutes les servitudes résultera de la réalisation même des constructions, de la situation naturelle et des plans annexés à l'état descriptif de division.

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants, une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code Civil est expressément écartée.

L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages et intérêts.

Les servitudes ci-dessus ont un caractère réel : elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention, soit de confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

### Obligation de supporter des constructions

Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division, comprenant un volume fixé dans l'espace au-dessus d'un autre volume comprenant, est tenu de réaliser sur sa propre construction, de telle sorte qu'elle puisse supporter celle du dessus, telles que ces constructions sont prévues.

Le propriétaire du volume de l'état descriptif de division, correspondant au volume du dessous, tenu de cette obligation, ne pourra demander aucune indemnité de ce fait au propriétaire du volume de l'état descriptif de division comprenant le volume du dessus.

### Servitude d'appui

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 rendues nécessaires par la structure même des bâtiments.

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel ; par suite chaque dalle (lorsque celle-ci fait partie du volume inférieur) ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

Dans le cas où les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, à titre de servitude, le passage et l'appui de nouveaux pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs, les propriétaires des volumes se rapprocheront pour convenir de la modification de l'état descriptif de division en volume.

Il est ici précisé que les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations des volumes supérieurs et que les constructions et aménagements des volumes supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

Toute modification des éléments de support situés dans le volume inférieur, nécessitée par une augmentation de la servitude d'appui, sera à la charge du bénéficiaire de la servitude.

Il est rappelé que les éléments de structure appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquelles ils sont situés et en conséquence, la charge de leur entretien et de leur réparation incombe

aux propriétaires, sans préjudice toutefois de l'acte en garantie contre le propriétaire du volume supérieur pour usage anormal.

#### Servitude d'accrochage et 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 à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité de l'ensemble. Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure ; les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

#### Servitudes de passage

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires de volume devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés, soit de vérifier l'état des installations, soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux.

#### Servitudes relatives aux réseaux de canalisation, gaines et réseaux divers

Les différents volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage des divers réseaux, canalisations et gaines et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, etc. nécessaires à la desserte des différents biens immobiliers édifiés ou à édifier et aux aménagements à effectuer ;
- de toute servitude de passage nécessaire à l'entretien, la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Si des modifications d'implantation devraient être demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu préalablement l'accord formel des parties, de l'architecte, des bureaux d'étude et des bureaux de contrôle attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits, etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir privativement chacun des volumes notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, la ventilation, le téléphone, les câbles et canalisations de transmission, seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) seront supportés par l'utilisateur quand ils seront destinés à un seul volume.

Par contre, quand lesdits réseaux se regroupent avec des réseaux d'eaux usées provenant d'autres propriétés, l'entretien, la réparation et la réfection de ces parties de réseaux seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les tuyaux, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes, ils seront indivis entre ces volumes.

COMMUNE DE RAIMBEAUCOURT

RESIDENCE PABLO PICASSO

Cadastre : Section B N° 3448

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

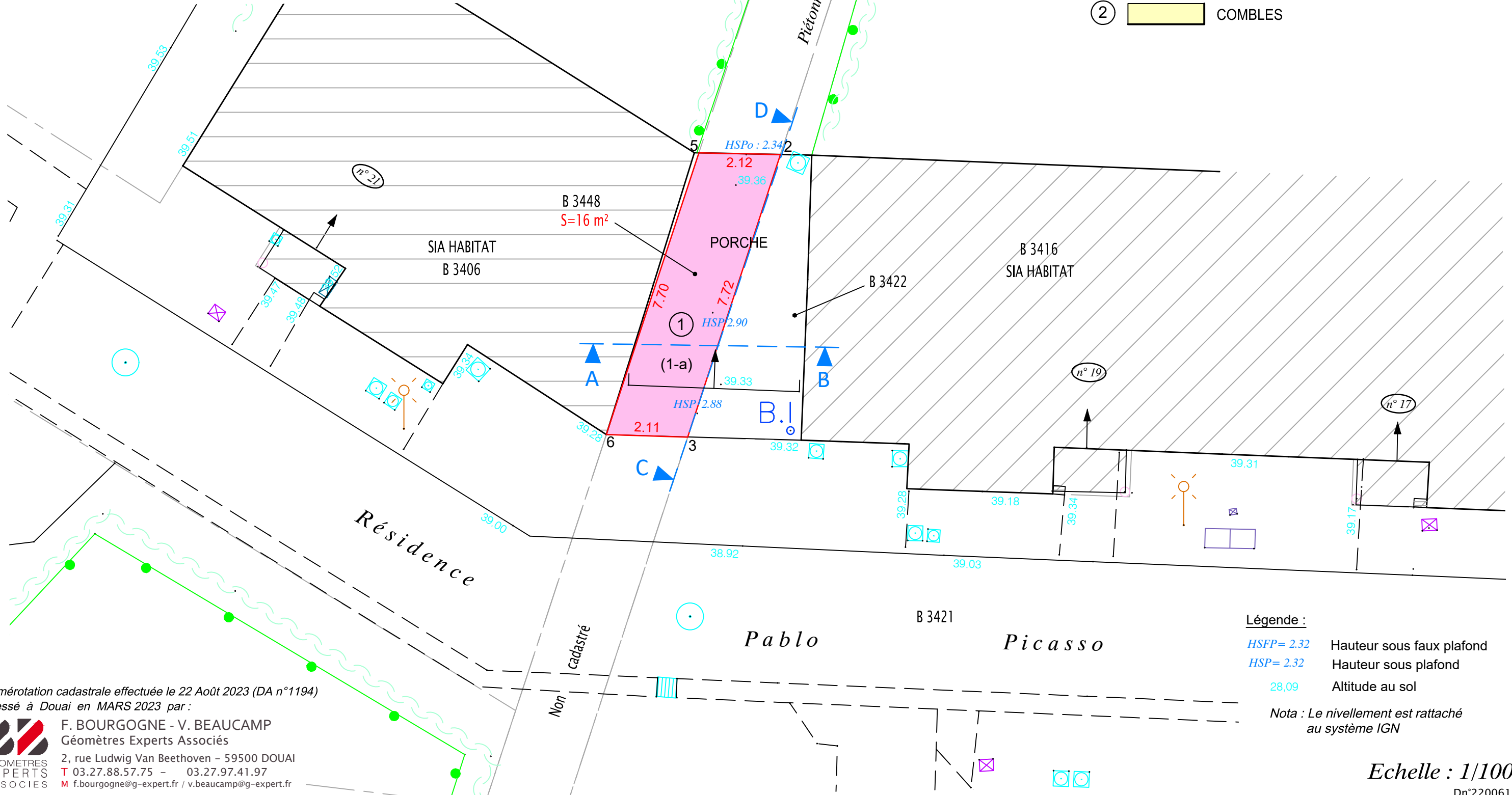
a

REZ-DE-CHAUSSEE

LOTS DE VOLUME :

- ①  PASSAGE SOUS PORCHE
- ②  COMBLES

NOTA :  
Limites appliquées suivant DMPC n°1194



Légende :

- HSFP= 2.32 Hauteur sous faux plafond
- HSP= 2.32 Hauteur sous plafond
- 28.09 Altitude au sol

Nota : Le nivellement est rattaché au système IGN

Echelle : 1/100

Dn°220061

Numérotation cadastrale effectuée le 22 Août 2023 (DA n°1194)  
Dressé à Douai en MARS 2023 par :



F. BOURGOGNE - V. BEAUCAMP  
Géomètres Experts Associés

2, rue Ludwig Van Beethoven - 59500 DOUAI  
T 03.27.88.57.75 - 03.27.97.41.97  
M f.bourgogne@g-expert.fr / v.beaucamp@g-expert.fr

inf 22067

COMMUNE DE RAIMBEAUCOURT

RESIDENCE PABLO PICASSO

Cadastre : Section B N° 3448

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

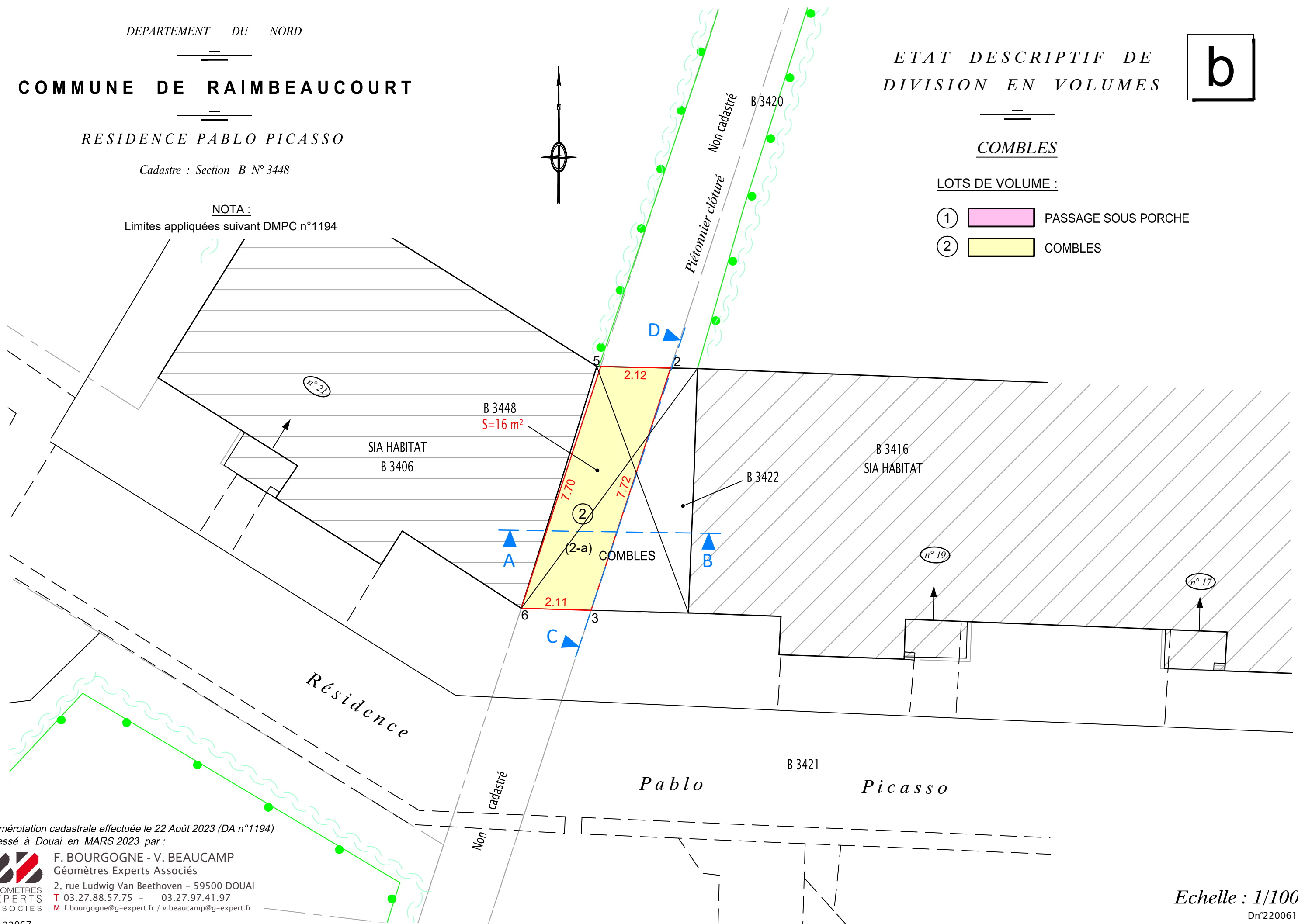
b

COMBLES

LOTS DE VOLUME :

- ①  PASSAGE SOUS PORCHE
- ②  COMBLES

NOTA :  
Limites appliquées suivant DMPC n°1194



Numérotation cadastrale effectuée le 22 Août 2023 (DA n°1194)  
Dressé à Douai en MARS 2023 par :



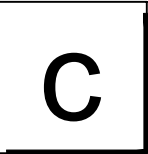
F. BOURGOGNE - V. BEAUCAMP  
Géomètres Experts Associés  
2, rue Ludwig Van Beethoven - 59500 DOUAI  
T 03.27.88.57.75 - 03.27.97.41.97  
M f.bourgogne@g-expert.fr / v.beaucamp@g-expert.fr



COMMUNE DE RAIMBEAUCOURT

RESIDENCE PABLO PICASSO

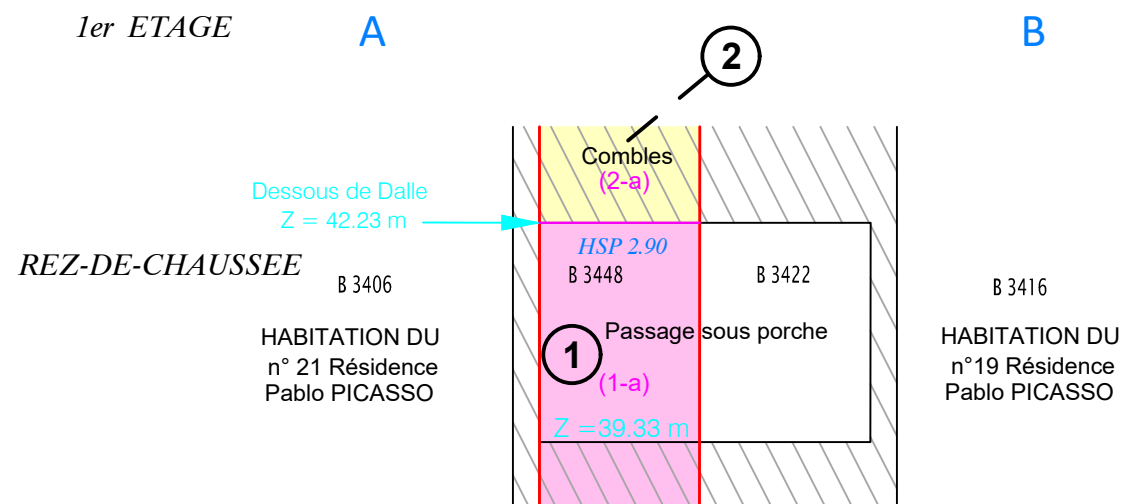
Cadastre : Section B 3448



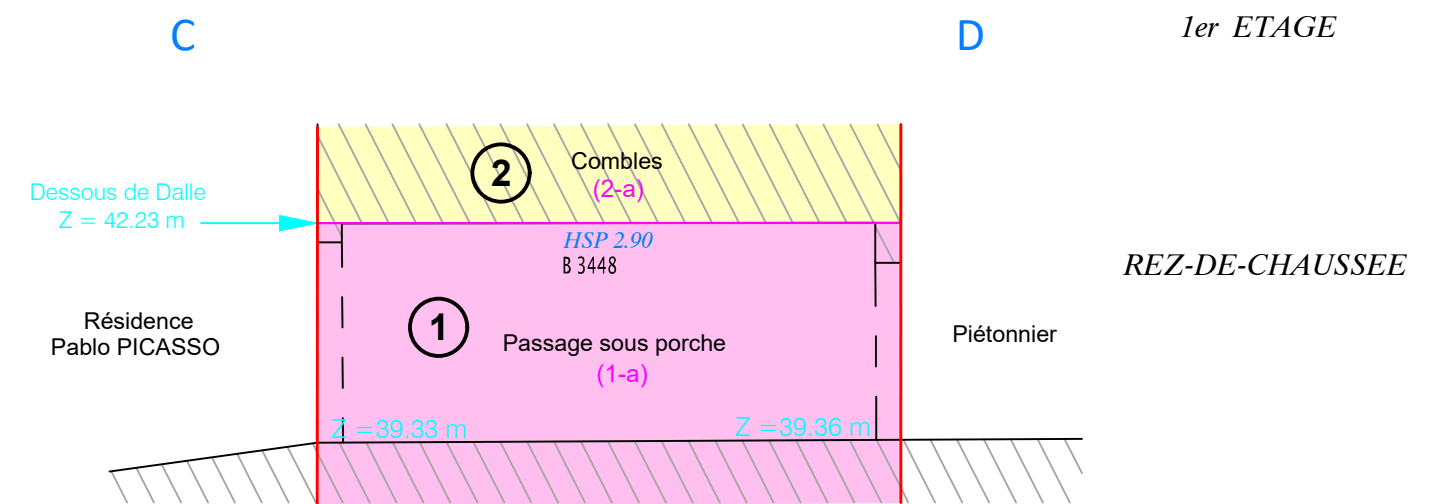
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

COUPES SOMMAIRES

COUPE AB



COUPE CD



Légende :

- HSP = 2.32 Hauteur sous plafond
- Z = 28,09 m Altitude

Numérotation cadastrale effectuée le 22 Août 2023 (DA n°1194)  
Dressé à Douai en MARS 2023 par :